



NUOVA
arhitektonski studio

Kralja Aleksandra I Karađorđevića 2/IX
23000 Zrenjanin

Matični broj: 21423068
PIB: 111079869
Račun br:
160-0000000523674-66
Banca Intesa
e-mail:
studio.nuova@gmail.com
tel: 023/512-258
mob: 062/175-81-93

Подносиоци захтева:	“Никас инг” доо, Тоше Јовановића бр. 60, Зрењанин
Објекат:	Урбанистички пројекат урбанистичко- архитектонске разраде локације за изградњу стамбено- пословног објекта (Су+ВП+1+Пс) са 47 станова и 1 пословним простором, на парцели кат. бр. 19290 КО Зрењанин I, у Улици Тоше Јовановића бр. 60, Зрењанин
Одговорни урбаниста:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14
Печат:	Потпис:
Одговорно лице:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.
Број техничке документације:	УП-07-06/21
Место и датум:	Зрењанин, јул 2021. год.

С А Д Р Ж А Ј

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ФОТОКОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ
 - 2.1 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - 2.2 НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА
 - 2.3 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
 - 3.1 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
 - 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 4.1 СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
 - 4.2 ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 4.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 5.1. ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
 - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА
ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ЈУГОИСТОК” СА
ПОЛОЖАЈЕМ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
2. КОПИЈА ПЛАНА ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
3. КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:1000
4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА
5. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000144477695

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. 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), 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: Биљана Табачки

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:

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

са следећим подацима:

Пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Скраћено пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO

Регистарски број/Матични број: 21423068

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 111079869

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Зрењанин, Краља Александра Првог Карађорђевића 2/9, Зрењанин, 23000
Зрењанин, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Биљана Табачки
ЈМБГ: 0602983855016
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 1.000,00 RSD
Уплаћен: 1.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Биљана Табачки
ЈМБГ: 0602983855016
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 03.10.2018 године

Адреса за пријем електронске поште: studio.nuova@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.10.2018. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 88325/2018, за регистрацију:

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

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 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 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, 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/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима (члан 25. Закона о привредним друштвима "Сл. гласник РС", бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015 и 44/2018). и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

На основу члана 62 Закона о планирању и изградњи („Сл. 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 и 37/19 – др. Закон, 9/20 и 52/21) и члана 85 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019) доноси

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу за изградњу стамбено- пословног објекта (Су+ВП+1+Пс), са 47 станова и 1 пословним простором, на парцели кат. бр. 19290 КО Зрењанин I, у Улици Тоше Јовановића бр. 60, Зрењанин, подносиоца захтева “Никас инг” доо, Тоше Јовановића бр. 60, Зрењанин

одређује се

Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.
лиценца бр. 200 1435 14

Именована је дужна да се при изради Урбанистичког пројекта придржава свих важећих закона, подзаконских акта, прописа, правилника, норматива и стандарда.

У Зрењанину, Јул 2021.год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач



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

Љубица Ј. Ћулибрк

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 07583053290

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

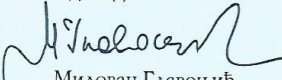
Број лиценце

200 1435 14



У Београду,
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

На основу члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019), дајем:

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу за изградњу стамбено- пословног објекта (Су+ВП+1+Пс), са 47 станова и 1 пословним простором, на парцели кат. бр. 19290 КО Зрењанин I, у Улици Тоше Јовановића бр. 60, Зрењанин, подносиоца захтева "Никас инг" доо, Тоше Јовановића бр. 60, Зрењанин, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. 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, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21- пречишћен текст).

Одговорни урбаниста:

Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл.
инж.арх. бр. лиценце: 200143514

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи (Сл. 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 и 37/19- др. Закон, 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).

1.2.Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21 – пречишћен текст).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 19290 КО Зрењанин I, чија је површина 32а 61m², у улици Тоше Јовановића бр. 60 у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 19290, 7535 и 7533. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцела катастарки број 19290 и 7528/2 све до тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 19290, 7528/2 и 9645 граница се ломи под правим углом и иде у смеру југозапада према тачки бр. 3. Од тачке бр. 3 граница обухвата наставља ка северозападу преко тачке бр. 4 до тачке бр. 5 на тремеђи парцела кат. бр. 19290,7524 и 7535. У тачки бр. 5 граница се ломи под правим углом и скреће ка североистоку пратећи межу између парцела кат. бр. 19290 и 7535 све до тачке бр. 6 од које наставља правцем североистока све до почетне граничне преломне тачке 1.

Како је планом предвиђено да се у зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m² могу градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта, овим пројектом се предвиђа изградња стамбено-пословног објекта са већим бројем стамбених јединица, на парцели 19290 КО Зрењанин I.

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:500 од стране ДРУШТВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ И ОСТАЛЕ ПОСЛОВНЕ АКТИВНОСТИ ТРГОВИНУ И ГРАЂЕВИНУ СТАМБОЛИЈА БИРО ДОО ЗРЕЊАНИН.

За тачност података катастарско-топографског плана одговорно ДРУШТВО ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ И ОСТАЛЕ ПОСЛОВНЕ АКТИВНОСТИ ТРГОВИНУ И ГРАЂЕВИНУ СТАМБОЛИЈА БИРО ДОО ЗРЕЊАНИН.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 19290 КО Зрењанин I је изграђена. На парцели 19290 КО Зрењанин I, према Листу непокретност бр. 7525, се налази породична стамбена зграда објект бр. 1 приземне спратности (П) и помоћни објекти бр 2, 3, 4, и 5 чије уклањање се предвиђа ради планиране изградње. Према катастарско катастарско-топографском плану на парцели су изграђена и два нелегална објекта чије уклањање се такође предвиђа ради планиране изградње.

Површина породичне стамбене зграде према Листу непокретност бр. 7525 износи:

- објект бр. 1 $P=247m^2$,

Објект је зидане конструкције са кровним покривачем од црепа, дрвеном кровном конструкцијом и зиданим тракастим темељима. Објект је прикључен на следећу инфраструктуру: гасну мрежу, водоводну и канализациону мрежу и електро мрежу. Објект је нелегално дограђен у површини од $13 m^2$.

Површина помоћних објеката према Листу непокретност бр. 7525 износи:

- објект бр. 2 $P=41m^2$,
- објект бр. 3 $P=43m^2$,
- објект бр. 4 $P=40m^2$,
- објект бр. 5 $P=26m^2$,
- нелегалан објект 1- око $30 m^2$,
- нелегалан објект 2- око $132 m^2$.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у намени породично становање према важећем планском документу, а у текстуалном делу плана је наведено да се на парцелама већим од $2000m^2$ могу градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних планом, и израду урбанистичког пројекта.

Објекти се пројектују у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Службени гласник РС" бр. 58/12, 74/15 и 82/15) и 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) који се примењује на зграде које имају преко 10 станова.

За парцелу 19290 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за зону породичног становања.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“

Правила грађења за зоне породичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити
У зони породичног становања могу се градити:

- стамбени објекти;
- пословни објекти;
- пословно-стамбени објекти (више од 50% објекта пословна намена);
- стамбено-пословни објекти (више од 50% објекта стамбена намена);
- објекти јавне намене (јавни објекти);
- објекти јавних функција.

Стамбени објекти су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- трговине;
- тржни центри;
- комерцијални објекти;
- занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.;
- угоститељске делатности;
- услужни сервиси - аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600 m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15 m.

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила грађења.

Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

У зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m² могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.

По врсти, објекти могу бити :

Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.

Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката -дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

Прекинут низ подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, дрвара, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, директно или индиректно преко друге катастарске парцеле, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте у зони породичног становања је 225 m², минимална ширина парцеле је 9 m.

Минимална површина парцеле за објекте у непрекинутом низу у је 180 m², минимална ширина парцеле је 7 m.

Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу у је 240 m², минимална ширина парцеле је 12 m.

За грађевинске парцеле породичног становања – пољопривредног домаћинства минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 1000 m², минимална ширина парцеле је 18 m.

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони породичног становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m².

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. За објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму минимално растојање између грађевинске и регулационе линије објекта је до 7 m.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле одређује се на основу прописаних удаљења и положаја постојећих објеката:

- слободностојећи објекти морају бити удаљени min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне границе парцеле;
- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле min. 3 m;
- за објекте у улицама где преовладава изградња објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.
- главни објекат, објекат производног занатства и магацини за пословне услуге који се граде у дну парцеле мора бити удаљен min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне и задње границе парцеле.

Објекти се могу постављати на мањој удаљености од граница суседних парцеле уз сагласност власника суседних парцела.

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте спратности, у дужини постојећег зида.

Уколико у зони (улица, блок) не постоје изграђени објекти, нови објекти постављају уз десну бочну границу парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости износи max. 60%.

Највећа дозвољена спратност

Максимална спратност објеката у зони породичног становања је П+1+Пк, По+П+1+Пк и Су+ВП+1+Пк.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Најмања међусобна удаљеност објеката.

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели условљена је наменом, али не сме износити мање од 3 m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог плана.

Објекти који се граде уз задње границе парцеле, могу се градити на мин.удаљености од 0,60 m од границе суседне парцеле. Изградња на мање од 0,60 m, може се дозволити, ако се обезбеди писмена сагласност власника суседне парцеле.

Сви објекти се могу постављати на мањој удаљености од суседне границе парцеле уз сагласност власника суседне парцеле, уз напомену да заједнички обезбеде све противпожарне услове обе парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

Поред јавних, стамбених и пословних објеката, могу се градити:

- Производни објекти су они објекти у којима се одвија производна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:
- објекти производног занатства – све оне занатске делатности које својим радом не могу угрозити основну функцију становања, уз поштовање максимално прописаног индекса заузетости парцеле,
- на парцелама пољопривредног домаћинства мини погони за повртларство, воћарство, мини погони за прераду пољопривредних производа;
- „Укупна површина објекта производног занаства и магацина пословних услуга на парцели не може бити већа од површине главног објекта“.
- Отворени базени, непокривени спортски терени, рекреациона игралишта, дечија игралишта и сл. и они се не урачунавају у индекс заузетости парцеле;
- Покривени спортски објекти и базени и они се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели;
Спортски терени и базени морају бити удаљени мин. 3 m од бочних граница и задње границе парцеле.

У зони изградње спортских терена и базена поред оградног зида могу се предвидети и транспаретни оградни зидови до висине 3 m, као и заштитне мреже до висине 5 m. Уколико се ове ограде постављају на мање од 1 m од границе суседне парцеле, потребна је сагласност суседа.

- Помоћни објекат је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: гаража за путничко возило, летња кухиња, остава, и сл.
На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката. Гаража се може градити у зони главног објекта или на регулацији. Сви остали садржаји помоћног објекта лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.
Спратност помоћних објеката је П или ВП.
- Надстрешница је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешница за путничка возила и сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат. Ако се објекат гради као слободностојећи, важе прописана удаљења, као и за главни објекат. Максимална површина је 30 m² и урачунава се у заузетост парцеле.
Надстрешница се може постављати на регулацији и зони главног објекта, као у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентном оградом. Висина уличне ограде може бити 1,80 m и капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле. Бочне стране парцеле се ограђују зиданом или транспарентном оградом, висине до 1,80 m

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и ½ ограде према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

Може се дозволити и посебна врста ограђивања уколико се на грађевинској парцели планира изградња или се налази више објеката различитих намена или за јавне или пословне објекте.

Грађевински елементи објекта

Приликом изградње породичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;
- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,50 m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;

- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађ. линија удаљена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Свако степениште које савлађује већу висину од 0,90m улази у габарит објекта.

Степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта висине 0,15 m и ширине 0,30 m, за реконструисани објекат – промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3 m;

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара – подземне етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију:

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- у случају изградње објекта у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;

Положај нових објекта у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објекта. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату. Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0,–мање од 2,4 m, могу се предвидети отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

Изузетно се уз сагласност суседа могу постављати отвори на другим просторијама са парапетом 1,80 m од готовог пода или мање.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари;
- манипулативне саобраћајне површине,
- паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским растер пуним плочама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за за објекте инфраструктуре- саобраћајне површине.

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава могу имати директан или индиректан приступ са јавног пута.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3 m, али не мања од 2,4 m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња: стамбених објеката пољопривредних домаћинстава, пословних објеката, пословно-стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, објеката јавне намене и објеката јавних функција морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

Колске приступе-прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја.

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу – једна стамбена јединица-једно паркинг место или гаражно место. Паркинге за транспортна возила и пољопривредне машине предвидети у оквиру парцеле, тј не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем ових возила потребно је обезбедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилицима и стандардима из ове области.

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, потребно је поштовати и следеће нормативе:

- пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект – једно ПМ на користан простор за осам столица;

- стандарде приступачности - 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 Републике Србија, бр. 22/2015).

Поред колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут парцели, испред: пословног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинзи у складу са условима из плана и условима управљача.

За изградњу ових паркинга потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилима:

- паркинг се формира испред парцеле уколико постоје просторне могућности;
- паркинг се израђује од растер плоча;
- растер плоче се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити металном решетком.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и 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 Републике Србија, бр. 22/2015).

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Озелењавање парцела

Проценат учешћа зеленила је мин. 20%.

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна приликом градње, о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици и зони, мора се водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

Објекти у зони породичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом.

Реконструкција и доградња се могу врши у циљу:

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони породичног становања;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- на објектима спратности до П+1: доградња једне поткровне етаже уз израду статичког прорачуна стабилности објекта и носивости тла, уз прикључење на постојећу инсталацију у оквиру објекта.

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа на објектима са косим кровом –поткровна етажа уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле и статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

Правила грађења за трафо станице

- Трафо станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС) за рад на 20 kV напонски ниво.

- Све постојеће трафо станице се задржавају и дозвољава се њихово проширење и реконструкција.

- Највећи број трафо станица градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано становање.

- Површина парцеле за изградњу зидане или МБТС зависи од типа трафо станице, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3 m.

- СТС се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника, најмање 3 m од стамбених и других објеката.

За објекте типске трансформаторске станице 10/0,4 kV, 20/04 kV и водови напонског нивоа 10(20) kV могуће је издавање решења у складу са чланом 145. закона о планирању и изградњи иако нису дати у графичком прилогу.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња стамбено- пословног објекта са 47 станова, пословним простором у сутерену и гаражом у сутрену са 44 паркинг места, и изградња интерне саобраћајнице са 6 паркинг места на парцели. На парцели се резервише простор за евентуалну изградњу трафостанице.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена планираних објеката

Планирани стамбено- пословни објекат је пројектован са заједничком сутеренском етажом у којој се налази гаража са 44 паркинг места, пословни простор, станарске оставе и 3 степенишна простора са лифтом из којих се иде у 3 ламеле са становима. У свакој ламели предвиђа се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и стамбене јединице

У ламели 1 и 3 предвиђа се 16 станова, док се у ламели 2 предвиђа 15 станова.

Објекат је спратности Су+ВП+1+Пс (сутерен, високо приземље, спрат и повучен спрат), односно део објекта је наведене спратности, а део објекта је Су+ВП, сутерен изнад ког се налазе отворене терасе које функционално припадају становима високог приземља из све три ламеле.

Кота сутерена је на -0,50m у односу на коту терена, високо приземље је на коти 2.40m у односу на коту терена, спрат је на коти 5,50m у односу на коту терена, док је повучен спрат на коти 8,60m у односу на коту терена.

Кота венца је на висини 12.40m. Кота слемена објекта износи 13.26m.

У сутерену објекта планира се гаража која је према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005) класификована као „средња гаража“. Код израде даље техничке документације потребно је придржавати се свих прописа и протвпожарних услова који важе за „средње гараже“.

Ламела бр. 1

Ламела 1 је спратности Су+ВП+1+Пс, габарита 14,00m x 31,70m, површине у основи сутерена 443.80 m². Ламела се састоји од 16 станова и заједничког простора.

ЛАМЕЛА БР. 1		
Високо приземље	Спрат	Повучени спрат
Стан бр. 1	Стан бр. 6	Стан бр. 12
Стан бр. 2	Стан бр. 7	Стан бр. 13
Стан бр. 3	Стан бр. 8	Стан бр. 14
Стан бр. 4	Стан бр. 9	Стан бр. 15
Стан бр. 5	Стан бр. 10	Стан бр. 16
	Стан бр. 11	

Ламела бр. 2

Ламела 2 је спратности Су+ВП+1+Пс, габарита 14,00m x 31,70m, површине у основи сутерена 443.80 m². Ламела се састоји од 15 станова и заједничког простора.

ЛАМЕЛА БР. 2		
Високо приземље Стан бр. 17 Стан бр. 18 Стан бр. 19 Стан бр. 20	Спрат Стан бр. 21 Стан бр. 22 Стан бр. 23 Стан бр. 24 Стан бр. 25 Стан бр. 26	Повучени спрат Стан бр. 27 Стан бр. 28 Стан бр. 29 Стан бр. 30 Стан бр. 31

Ламела бр. 3

Ламела 3 је спратности Су+ВП+1+Пс, габарита 14,00m x 31,70m, површине у основи сутерена 443.80 m². Ламела се састоји од 16 станова и заједничког простора.

ЛАМЕЛА БР. 3		
Високо приземље Стан бр. 32 Стан бр. 33 Стан бр. 34 Стан бр. 35 Стан бр. 36	Спрат Стан бр. 37 Стан бр. 38 Стан бр. 39 Стан бр. 40 Стан бр. 41 Стан бр. 42	Повучени спрат Стан бр. 43 Стан бр. 44 Стан бр. 45 Стан бр. 46 Стан бр. 47

Регулација

Објекат је постављен на удаљености од 4,35m од регулационе линије. Грађевинска линија се поставља на удаљености од 4,35m од регулационе линије.

Положај објеката

Објекат је постављен на удаљености од 4,35m од регулационе линије. Објекат се према суседним парцелама постављају на удаљености од минимално 2.4 m:

- објекат се према парцели 7528/2 поставља на удаљености од 2,4m,
- објекат се према парцели 7524 поставља на удаљености од 2,4m (ламела 2), док је ламела 1 удаљена 8,22m од границе парцеле, а ламела 3 је удаљена 7,83m од границе парцеле
- објекат се према задњој граници (ламела 3), према парцелама 7533 и 7535 поставља на удаљености од 2,4m,

Ламеле са стамбеним јединицама су међусобно удаљене 13,15m.

Нивелација

Терен је у благом паду ка дну парцеле. Кота тротоара на површини јавне намене је на 80.30m надморске висине, и у односу на ову коту је дефинисана кота високог приземља, која се поставља на 2,4m у односу на коту тла, односно на коти 82.70 m надморске висине. Кота висог приземља узима се за апсолутну

нулу 0. Кота сутерена је на $-0,50\text{m}$ у односу на коту терена, односно на $-2,90$ у односу на коту високог призеља. Високо приземље је на коти 2.40m у односу на коту терена, спрат је на коти $5,50\text{m}$ у односу на коту терена, док је повучен спрат на коти $8,60\text{m}$ у односу на коту терена.

Атмосферске воде са кровова се прикупљају и прикључују на постојећу атмосферску канализацију у Улици Тоше Јовановића. А са тротоара, паркинга и саобраћајних површина се усмеравају ка зеленим површинама парцеле.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Постојећи пешачки и колски приступ парцели 19290 КО Зрењанин I, се налазе уз југоисточну границу урбанистичког пројекта из Улице Тоше Јовановића. Приступ парцели је обезбеђен у складу са условима управљача пута. Урбанистичким пројектом се предвиђају два нова прикључка. Први колски прикључак је двосмерни, ширине $5,5\text{m}$, са лепезом радијуса $6,0\text{m}$ којим се улази у сутеренску гаражу. Други колски прикључак је једносмеран, ширине $3,5\text{m}$ са лепезом радијуса $6,0\text{m}$ и 7.5m , прилагођену трагу кретања меродавног возила. Овај прикључак је превасходно намењен за приступ противпожарног возила, али се њиме приступа и паркинг местима на парцели. На парцели је предвиђена „Т“ раскрсница за окретање возила. На интерној саобраћајници нема интензивног саобраћаја.

За потребе корисника планираног објекта обезбеђен је потребан број паркинг места на припадајућој парцели. Број паркинг места је одређен према важећим нормативима:

- по принципу – једна стамбена јединица једно паркинг место или гаражно место
- пословна установа – једно ПМ на 70 m^2 корисног простора

У оквиру парцеле планирано је укупно 47 стамбених јединица и један пословни простор површине $115,25\text{ m}^2$. Поштујући урбанистичке нормативе на парцели је предвиђено 6 паркинг места и 44 гаражна паркинг места (укупно 50).

Пројектованим унутрашњим саобраћајницама испуњен је услов Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.09/12/1 број 217-9496/2021 од 02.07.2021. године, тачка 3. да се морају обезбедити мере заштите од пожара за приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката. Ширина једносмерне саобраћајнице је пројектована на $3,5\text{m}$, а окретање противпожарног возила након интервенције постиже се „Т“ раскрсницом у оквиру парцеле. У складу са чланом 15 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара гаражама је омогућен приступ само кретањем противпожарних возила унапред. Након завршене интервенције противпожарно возило се окреће на „Т“ раскрсници.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцеле кат. бр. 19290 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је $32\text{a } 61\text{m}^2$.

Дозвољени параметри из ПГР "Југоисток I" за парцелу кат.бр. 19290 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 60%

- Зеленило минимално 20%

Површина под планираним објектом:

Стамбено- пословни објекат бр. 1 1.844,00 m²

Простор за трафостаницу 15,26 m²

Укупна површина: 1859,26m²

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m ²)	Проценат учешћа (%)		Према ПГР Југоисток мин. 2000 m ²
	планирано	Урбанистички пројекат		
Површина парцеле	3261 m ²	3261 m ²		
Површина под објектима	1859,26 m ²	1953,53 m ²	57,00% под објектима, а 59,90 % Хоризонтална пројекција	Мах. 60%
Стамбено пословни објекат бр. 1	1844 m ² Земљиште испод објекта	1938,27 m ² Хоризонтална пројекција објекта	56,54% под објектима, а 59,44 % Хоризонтална пројекција	Мах. 60%
ТС	15,26 m ²	15,26 m ²	0,46%	Мах. 60%
Саобраћајне површине Укупно	505,86 m ²	454,86 m ²	13,95%	*Планом није дефинисан минимум или максимум
1.саобраћајнице	278,88 m ²	-	-	-
2. паркинзи	66 m ²	-	-	-
3. тротоари и рампе	161,98 m ² Од чега је 51 m ² испод испуста на објектима	109,98 m ²	-	-
Зелене површине	878,88 m ² Од чега је 43,27 m ² испод испуста на објектима	835,61 m ²	25,63%	Min. 20%
Комуналне површине	17 m ²	17 m ²	0.52%	Није дефинисана
Спратност Стамбено-	Су+ВП+1+Пс	-	-	Су+ВП+1+Пк

пословни објекат				(или повучен спрат)
Спратност ТС	П	-	-	Су+ВП+1+Пк (или повучен спрат)
Максимална висина венца од коте приступа	10.00m	-	-	Није дефинисана
Висина слемена (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 10,85m	-	-	Није дефинисана
Бруто развијена грађевинска површина	6.512,07 m ²	-	-	
Сутеренска етажа	1.844 m ²			
Ламела бр. 1	1.497 m ²	-	-	
Ламела бр. 2	1.674,07m ²	-	-	
Ламела бр. 3	1.497 m ²	-	-	
ТС	25 m ²			
Фазност изградње	1 фаза	-	-	
Положај објекта према регулационој линији	4,35 m	-	-	0-5 m
Кота приземља	ВП-2,40m	-	-	ВП-2,40m
Решење паркирања	50 паркинг места од чега: 44 гаражна паркинг места и 6 паркинг места на парцели	-	-	Сваки стан једно паркинг место, на 70m ² пословног простора 1 (или на један пословни простор) једно паркинг место
Архитектонско обликовање	Објекти су пројектовани у духу савремене архитектуре			У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе

				модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.
Пад крова врста кровног покривача	Лим, 10°			Није дефинисано

Спратност и висина планираног објекта:

Ламела бр. 1 - спратности Су+Вп+1+Пс

Ламела бр. 2 - спратности Су+Вп+1+Пс

Ламела бр. 3 - спратности Су+Вп+1+Пс

Сутеренска етажа са терасам изнад- спратности Су+Вп

ТС- спратности П

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи 59.90%, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објеката.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су 49 ПМ

На парцели се планира 50 паркинг места, 44 гаражних места, и 6 паркинг места на парцели. Димензије гаражних паркинг места су за управно паркирање 2,5m x 5,00m, а за подужна паркинг места 2,0m x 5,00m.

У објекту се планира укупно шест паркинг места за особе са инвалидитетом, паркинг бр. 25 и бр. 42 димензија 4,60m x 5,00m, и паркинзи бр. 3 и 4, и 19 и 20 места за паркирање за два аутомобила величине су 5.90 x 5.00 m са међупростором ширине 1.50m. Паркинг места за особе са инвалидитетом представљају 10% од укупног броја паркинг места, и пројектована су у близини степенишних вертикала.

Предметна паркинг места реализовати у складу са:

- стандардом SRPS U.S4.234 април 2020;

- 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 Републике Србије 22/2015);

4.3. ПРОЦЕНАТ УЧЕШЋА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према ПГР „Југоисток“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20%. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 25.63%.

Зелене површине треба тако планирати да остваре два основна циља, а то су еколошки и естетски.

Слободне површине припремити и засејати смешом траве. Приликом озелењавања користити аутохтоне врсте (природно распрострањене код нас). Забрањена је садња инвазивних биљних врста. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл. лист СРЈ бр. 11/01) спречити ширење и по потреби преузети мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење угрожава природну вегетацију и повећава трошкове одржавања зелених површина. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopa japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености:

- водовода 1,5 m;
- канализације 1,5 m;
- електрокабла 2,0 m;
- ЕК и кабловске мреже 1,5 m;
- гасовода 1,5 m;
- коловоза 2.50 m;
- објекта 5.00 m

4.4. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Објекти се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим пројектом.

Реконструкција и доградња се могу врши у циљу:

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони породичног становања;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

1. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

1.1. Саобраћај

- У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 800/2 од 02.07.2021. године, прикључке прилазног пута је потребно планирати, пројектовати и изградити као нове и то тако да буду ширине мин 3,0–6,00m, а у складу са планским документом, и да испуњавају услове у погледу радијуса прикључења будућег саобраћаја који ће се одвијати на њима, а у зависности од меродавног возила, заједно са траговима проласка до уласка на парцелу инвеститора. Унутрашње и спољашње радијусе кривина пројектовати за меродавно возило, противпожарно са мин 7,0m, односно 10,5m, а за меродавно путничко са 5,00–6,00m. За меродавно возило за јужни прикључак ширине 3,5m је узето противпожарно возило, док је за северни прикључак ширине 5,5m за меродавно возило узет путнички аутомобил. У прилогу бр. 3 дат је приказ кретања меродавног возила. Симулацијом кретања возила где је приказан улазак на парцелу из правца истока, и излаз са парцеле ходом у назад (прилог бр. 3) приказани су трагови кретања возила.
- Предметне прикључке пројектовањем предвидети код меродавног противпожарног возила за осовинско оптерећење од мин 7.5 t, а за меродавно путничко возило, за укупну тежину возила од мин 5,0 t.
- Препорука је да се прикључак предвиди од природних материјала који су монтажно- демонтажног типа или асфалта
- Потребно је предвидети цевасте пропусте испод прикључака и ускладити га са висинским котама са отвореним кишним каналима на јавној површини
- Одводњавање прилагодити условима терена - спровести до система кишне канализације;
- Прикључке прилазног пута реализовати тако да нема штетних последица за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у улици Тоше Јовановића.
- Будуће прикључке прилазног пута потребно је извести и укопити са постојећим тротоарем дуж улице Тоше Јовановића тако да мах. Попречни и подужни пад износи мах. 2%
- Прикључке прилазног путареализовати у свему према важећим законима, правилницима и стандардима који регулишу ову област.
- Инвеститор не може мењати изглед постојећег тротоара у погледу материјала како је изграђен у целој Улици Тоше Јовановић.
- Подужни пад прикључака на прилазни пут пројектовати са мах падом од 2% ка коловозу у улици Тоше Јовановића
- Постојећи тротоар дужином улице није могуће издизати у погледу висинских кота и приликом пројектовања прикључака прилазног пута дозвољава се мах подужни и попречни пад од 2% без надвишења у односу на постојећи тротоар.
- Инвеститор не може мењати изглед новоизграђеног тротоара у фронталној ширини парцеле у односу на постојећи тротоар дуж улице, по врсти материјала којим је изграђен исти (завршни бетонски слој)

Одводњавање саобраћајних површина

Предвиђен је отворен систем одводњавања са саобраћајних површина са асфалтном коловозном конструкцијом који подразумева примену бетонских ивичњака, ригола, са гравитационим падом ка зеленим површинама.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/173 од 25.06.2021. године.

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметних објеката биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже, а све у склопу водоводног система Града Зрењанина.

Планирани објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу у улици Тоше Јовановића $\varnothing 100$ са једним прикључком који се планира на приступачном месту на улазу у парцелу на удаљености најдаље до 4m од регулационе линије. Потребна су 4 водомера (један за хидрантску мрежу и 3 за сваку ламелу по један). Уколико постоји потреба могуће је предвидети и уређај за повећање притиска у мрежи.

Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода, решено је преко планиране канализационе мреже отпадних вода и једног од постојећих канализационих шахтова на парцели 9645 КО Зрењанин I. Сутеренске просторије се не могу повезивати на постојећи шахт из безбедносних разлога, с тога се за повезивање сутеренских просторија на канализациону мрежу предвиђају техничка решења којима се спречава враћање отпадних вода. Техничка решења се разрађују посебним пројектом на који ЈКП „Водовод и канализација“ даје сагласност.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода парцеле, решава се прикључењем на постојећу атмосферску канализацију у Улици Тоше Јовановића.

5.3. Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 20700-Д-07.13.-90573-21 од 13.07.2021. године.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ (ДСЕЕ)

На предметној парцели инвеститора кат. бр. 19290 К.О. Зрењанин 1 на адреси Тоше Јовановића бр. 60 у Зрењанину се налази прикључак постојећег купца претплатнички број 3611726994. Електродистрибуција не располаже тачном трасом прикључка на парцели кат. бр. 19290 К.О. Зрењанин 1.

На локацији у зони парцеле на којој се планира изградња се не налази одговарајућа електродистрибутивна мрежа. У прилогу услова достављамо Скицу постојећег стања електроенергетских објеката.

На постојећим објектима ДСЕЕ у обухвату плана се врше радови на одржавању, адаптацији и реконструкцији у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја.

ПЛАНИРАН РАЗВОЈ ДСЕЕ

Могућности електродистрибутивне мреже ће се развијати према потреби развоја конзума на подручју уз благовремено и планско опремање мреже.

Трасе нове електродистрибутивне мреже планирати по јавној површини уз постојеће и будуће саобраћајнице у коридорима уз осталу инфраструктуру са обе стране саобраћајнице. Средњенапонски водови се граде као подземни кабловски.

У рову са подземним средњенапонским водовима предвидети оптичке водове искључиво за потребе електродистрибуције.

Нисконапонски водови се граде као надземни и подземни. Надземни водови се граде на бетонским и гвозденорешеткастим стубовима са голим проводницима или СКС-ом, а подземни водови се граде кабловима.

ОПШТИ УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ДСЕЕ

Напајање електричном енергијом нових купаца је могуће само са објекта у власништву Електродистрибуције. У зависности од захтеване снаге могуће је реализовати напајање са постојеће нисконапонске мреже.

Прикључци за прикључење са постојећих ЕЕО за локацију дефинисану Зхатеом за издавање Урбанистичких услова, се граде искључиво како кабловски подземни. Услови за потребе напајања будућих објекта се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности захтеване максималне снаге, положаја објекта.

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу података о потребној једновременој снази за напајање стамбено-пословног објекта на кат.парцели 19290 к.о. Зрењанин 1, потребно је предвидети коридоре за полагање прикључних нисконапонских кабловских водова преко којих би се вршило напајање објекта на парацели инвеститора. У прилогу услова достављамо табелу типских снага и припадајућих аутоматских осигурача како за трофазна тако и за монофазна мерења.

ПРЕЛИМИНАРНО РЕШЕЊЕ ЗА НАПАЈАЊЕ ОБЈЕКТА НА ОСНОВУ ДОСТАВЉЕНИХ ПОДАТАКА О БРОЈУ СТАНОВА СА ПОТРЕБНИМ ЕНЕРГЕТСКИМ КАПАЦИТЕТИМА, ПРЕДВИЂА ФОРМИРАЊЕ ЗАСЕБНИХ НИСКОНАПОНСКИХ ИЗВОДА ИЗ ПОСТОЈЕЋИХ ЕЕО ЗА СВАКУ ОД ПОЈЕДНИЧАНИХ ЛАМЕЛА. Поред предвиђених кабловских водова за напајање објекта предвиђа се и изградња кабловских међу-веза између ламела 1, 2 и 3 које би се користиле у случају кавара на основном правцу напајању једне од ламела.

Зависно од потребне једновремене снаге за напајање стамбено-пословног објекта на кат. парцели 19290 к.о. Зрењанин 1, потребно је предвидети локацију за типску монтажну-бетонску трафостаницу (ТС) на парцели инвеститора. Минимални простор који је потребно предвидети за изградњу ТС на парацели

инвеститора је 5x5m, при чему је на ситуационом решењу означена локација за евентуално градњу ТС, која је прихватљива са аспекта градње и даљег одржавања.

У случају изградње ТС, ова трафостаница би била дистрибутивног карактера и за повезивање исте на електродистрибутивну мрежу потребно је на парцели инвеститора предвидети коридор за полагање средњенапонских кабловских водова.

Евентуална изградња ТС регулише се посебним уговором о опремању земљишта. У случају евентуалне изградње ТС, обавеза инвеститора је да, за потребе приступа тешким возилима ради грађења и каснијег одржавања трафостанице, обезбеди улазну саобраћајницу/пасаж из правца улице Тоше Јовановића следећих димензија: ширине мин. 3,0м и висине мин. 3,5м (светле мере).

За прикључни 0,4kV вод од прикључног ЕЕО до КПК на фасади објекта користи се типски кабловски вод типа PP00-YAS 4x150mm². Број прикључних водова од постојеће ЕЕО до КПК сваког од објекта, биће дефинисан прецизније кроз издавање Услови за пројектовање и прикључење. На местима укрштања интерних саобраћајница на парцели са тарсом прикључних нисконапонских водова или водова за прикључење будуће дистрибутивне ТС, предвидети одговарајуће тврде ПВЦ цеви као заштиту кабловских водова, минималног промера Ø110mm односно са кабловске средњег напона Ø160mm.

Од КПК на фасади објекта до сабирница одговарајућих ормана мерних места (ОММ) типа МОММ се даље предвиђа постављање кабловских водова кроз формиране коридоре (кроз објекат) од коругованих ПВЦ цеви минималног промера Ø110mm. Коридор и број коругованих ПВЦ цеви биће прецизније дефинисан издавање Услови за пројектовање и прикључење.

За превез од КПК до сабирница ОММ користе се типски кабловски водови типа PP00-YS 4x70mm². Број прикључних водова до КПК сваког од објекта до ОММ, биће дефинисан прецизније кроз издавање Услову за пројектовање и прикључење.

За ламеле 1, 2 и 3 предвиђена је уградња типских орман мерног места типа МОММ-3, МОММ-6, МОММ-9. Комбинацијом одговарајућих типских ормана у зависности од броја мерних места формира се блок. У објекту предвидети место и простор за постављање потребног броја мерних уређаја на одговарајућој стално приступачној локацији. Минимална ширина потребног слободног/манипулативног простора до ормана мерних места је 1200 мм.

Мерна места се постављају у типске металне ормаре мерног места МОММ-3, МОММ-6 и МОММ-9 за 3, 6 или 9 мерних уређаја респективно. Заједничка потрошња се поставља у МОММ-3, а сва остала се распоређује у потребан број МОММ према потребном броју мерних места.

Димензије поједних типских ормана мерног места:

- МОММ-9, димензија 800 h 2000 h 230 mm ([h V h D),
- МОММ-6, димензија 580 h 2000 h 230 mm ([h V h D),
- МОММ-3, димензија 360 h 2000 h 230 mm ([h V h D),
- РОММ-1, димензије 300 x 600 x 230 mm.

По добијању грађевинске дозволе, пре почетка грађења инвеститор на којег се издаје дозвола се мора обратити Електродистрибуцији ради добијања градилишног прикључка.

Приликом израде техничке документације за ламеле 1, 2 и 3 обавеза Инвеститора је да се придржава важећих правилника у техничких прописа који уређују изградњу, паралелно вођење и укрштање будућих електроенергетских објеката на парцели са будућим објектима за становање.

- Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V („Службени лист СФРЈ“ бр. 4/1974 и 13/1978);
- "Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV".
- Техничка препорука ТП-3 – Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора.

5.4.Термоенергетска инфраструктура

Објекти се приључују на постојећу дистрибутивну гасну мрежу, према условима Србијагас бр.05-02-2/864-1 од дана 29.06.2021. године.

На датој локацији постоји дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска. Приликом израде Пројекта потребно је придржавати се важећих техничких прописа и услова који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ (Службени гласник РС бр. 86/15.

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4bar$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40

Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

- Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко нашег гасовода на местима где није заштићен.
- Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.
- У близини гасовода ископ вршити ручно. У случају оштећења гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора.
- Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора.
- Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП "Србијагас". Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом у обавези сте обавестити ЈП "Србијагас" Нови Сад.

5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу према условима „Телеком Србија“ број А 210-271376/1-2020 од дана 05.07.2021. год. Телеком Србија на датој локацији поседује своје ТК инсталације и то:

-Бакарни кабл

Приликом извођења предметних радова, инвеститор и извођач радова морају да воде рачуна да не проузрокују сметње на ТТ водовима. У случају сметњи проузрокованих извођењем радова, инвеститор и извођач су дужни да сnose трошкове отклањања сметњи и за губитке у саобраћају.

Техничко решење за прикључење на телекомуникациону мрежу:

Планирати приводну ТКК (Пе цев Ф110mm телекомуникациону канализацију) од постојеће трасе до будућег стамбеног објекта. Испред сваког улаза поставити мини окна. Изградња приводне ТКК до ПТП (приступне тачке парцеле) обавеза је Инвеститора објекта, а изградња приводног кабла којим ће се објект повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д.

Кућне инсталације треба се одредити по ФТТХ технологији, подразумева изградњу оптичког кабла до сваког стана. У стану се врши каблирање инсталационим кабловима од мултимедијалне кутије до просторија у којима се жели интернет, ТВ, видео надзор, телефон итд. Она представља врхунац технологије у телекомуникацијама и могућност да инвеститор стекне одговарајућу предност на тржишту некретнина. Телеком омогућава велике погодности као и подршку од пројектовања до изградње инвеститорима који се одлуче да примене ову технологију.

5.6. Комунално одржавање

На парцели се предвиђа зона од 17m² која је ограђена и у којој су смештени контејнери за прикупљање комуналног отпада. Контејнери се ограђују зидом висине 1,2m.

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине.

Приликом реализације пројектованих решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са прописима:

- Закон о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16 и 76/18);

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите природних добара

Простор обухваћен урбанистичким пројектом не налази се у зони заштићеног природног добра.

У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др) која би могла представљати заштићену природу вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Мере заштите културних добара

Простор обухваћен урбанистичким пројектом не налази се у зони заштићеног културног добра.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривене.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за вредне ситуације бр.09/12/1 број 217-9496/2021 од 02.07.2021. године,

Приликом израде Урбанистичког пројекта, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, морају се обезбедити мере заштите од пожара и то:

- 1.Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара,
- 2.Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене,
- 3.Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката,
- 4.Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање,
- 5.Могућности евакуације и спасавања људи.

Приликом пројектовања и изградње објекта, који се гради према закону који уређује област планирања и изградње, морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара тако да се у случају пожара:

- 1) очува носивост конструкције током одређеног времена;
- 2) спречи ширење ватре и дима унутар објекта;
- 3) спречи ширење ватре на суседне објекте;
- 4) омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Сматра се да су основни захтеви заштите од пожара испуњени уколико су спроведени захтеви заштите од пожара:

- 1) утврђени посебним прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;
- 2) утврђени проценом ризика од пожара, којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима.

Уколико испуњеност захтева заштите од пожара није могуће доказати на начин прописан домаћом регулативом, Министарство може прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима, као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени.

Испуњеност основних захтева заштите од пожара према признатим методама прорачуна и моделима доказује се функционалном пробом система у реалним условима приликом утврђивања подобности за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара из члана 36. Закона о заштити од пожара.

Одступање од основног захтева заштите од пожара могуће је ако је тај захтев ближе уређен посебним прописом.

Приликом изградње објекта, потребно је испунити следеће услове у погледу мера заштите од пожара:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закон).
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Приликом пројектовања објекта потребно је применити Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. гласник РС 22/2019)
- Приликом пројектовања објекта потребно је применити Правилник о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ бр.31/2005)
- обезбедити сигурну евакуацију из објекта конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар (СРПС У.Ј1.050), постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације,
- уколико се предвиђа фазна изградња објекта, свака фаза мора представљати технолошко-економску целину,

- предвидети поделу објеката на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтално и вертикално вођење, инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд),
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“ бр.36/09),
- електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности.

У поступку обједињене процедуре неопходно је прибавити Услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија уз претходно прибављање услова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија којим се одобрава безбедно прикључење на дистрибутивни гасовод и постављање МРС на наведеној парцели од стране Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину, сходно члану 6 и 7 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15). Такође, потребно је у поступку обједињене процедуре прибавити Услове у погледу мера заштите од пожара за изградњу стамбено- пословног објекта и доставити на сагласност пројекте за извођење објекта надлежном органу Министарства унутрашњих послова, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењености датих услова и усклађености са осталом техничком документацијом.

9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен Урбанистичким пројектом припада зони 8 MCS скале; степен сеизмичности – VIII.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/1988 и 52/90) и другим законима и прописима.

За потребе израде даље техничке документације потребно је изградити Елаборат геолошких истраживања.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Стамбено пословни објекат је спратности Су+ВП+1+Пс. Објекат се састоји од 47 станова, заједничке гараже са 44 паркинг места у сутеренској етажи и заједничког простора, техничке просторије и станарских остава у сутеренској етажи.

СУТЕРЕН

У оквиру сутеренске етаже стамбено пословног објекта налази се један пословни простор, 44 паркинг места, техничке просторије, степенишни и лифтовски простор као и оставе за станаре.

Од етаже високог приземља па до последње спратне етаже повученог спрата објекат је подељен на три ламеле.

ЛАМЕЛА БР.1

Високо приземље

На етажи високог приземља у ламели бр.1 налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и пет станова (СТАН бр.1, СТАН бр.2 , СТАН бр.3, СТАН бр.4 и СТАН бр.5).

I спрат

На етажи I спрата у ламели бр.1 налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и шест станова (СТАН бр.6, СТАН бр.7 , СТАН бр.8, СТАН бр.9 , СТАН бр.10 и СТАН бр.11).

Повучена спратна етажа

На етажи I спрата у ламели бр.1 налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и пет станова (СТАН бр.12, СТАН бр.13 , СТАН бр.14, СТАН бр.15 И СТАН бр.16).

ЛАМЕЛА БР.2

Високо приземље

На етажи високог приземља у ламели бр.2 налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и четири стана (СТАН бр.17, СТАН бр.18 , СТАН бр.19 и СТАН бр.20).

I спрат

На етажи I спрата у ламели бр.2 налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и шест станова (СТАН бр.21, СТАН бр.22 , СТАН бр.23, СТАН бр.24 , СТАН бр.25 и СТАН бр.26).

Повучена спратна етажа

На етажи I спрата у ламели бр.2 налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и пет станова (СТАН бр.27, СТАН бр.28 , СТАН бр.29, СТАН бр.30 и СТАН бр.31)

ЛАМЕЛА БР.3

Високо приземље

На етажи високог приземља у ламели бр.3 налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и пет станова (СТАН бр.32, СТАН бр.33 , СТАН бр.34, СТАН бр.35 и СТАН бр.36).

I спрат

На етажи I спрата у ламели бр.3 налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и шест станова (СТАН бр.37, СТАН бр.38, СТАН бр.39, СТАН бр.40, СТАН бр.41 и СТАН бр.42).

Повучена спратна етажа

На етажи I спрата у ламели бр.3 налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и пет станова (СТАН бр.43, СТАН бр.44, СТАН бр.45, СТАН бр.46 и СТАН бр.47)

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

На катастарској парцели бр. 19290 К.О. Зрењанин I планира се нова изградња стамбено-пословног објекта спратности Су+ВП+1+ПС.

Постоји пет улаза у објекат. Колски улаз у објекат планиран је са улице, а остали улази у објекат планирани су из дворишта предметне парцеле где се у објекат улази са приступне стазе која се налази на истој коти као готов под сутерена. На приступни плато испред улазних врата сва четири пешачка улаза се стиже преко приступних степеника који савладавају разлику између висине терена и висинске коте готовог пода сутерена од 50cm. Предвиђен је улаз за сваку од три ламеле поред ког су груписани ветробрански простор и простори за вертикалну комуникацију кроз дату ламелу (степениште и лифт). Предвиђен је улаз и за пословни простор који је смештен у сутеренској етажи.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:**ОПШТИ ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА**

Пројектом је предвиђена изградња објекта – стамбено пословни објекат спратности СУ+ВП+1+ПС који се састоји из зидане конструкције која је ојачана армирано бетонским платнима и АБ гредама. Објекат је у основи правилног, правоугаоног облика. Објекат је пројектован као вишеетажна конструкција статичког система армиранобетонских рамова на које су ослоњене пуне армирано бетонске плоче. Бетонска платна и стубови су постављени у ортогоналним осама које прате правац фасаде. Степенишни простор смештен је уз фасаду објекта. Лифтовски простор је пројектован од армирао бетонске конструкције која се састоји од АБ платна која су ослоњена на темељну плочу и смештен је уз фасаду објекта. По вертикали, објекат је пројектован на 4 нивоа са кровом малог нагиба од 10 степени, дрвене конструкције која носи лим, ослоњене на армирано бетонске стубове. Конструктивне висине просторија на етажи високог приземља, етажи I спрата и етажи повученог спрата су 290cm а у сутеренској етажи 270cm.

СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - ТЕМЕЉНА ПЛОЧА

променљиве дебљине плоче $d_p=0,40$ до $0,60m$, прорачуни су вршени за услове темељења у Хоризонту (2), и при томе су добијене вредности за дозвољене напоне од $q_a = 162,95 \text{ kPa}$ до $168,58 \text{ kPa}$.

Армирано бетонска плоча сутерена је пројектована на једном нивоу, без денивелација. Дебљина плоча је 40cm. Плоча је ослоњена на тампонски слој од камене месавине 30cm. Армирано бетонска плоча високог приземља је пројектована на једном нивоу, без денивелација д= 20cm. Армирано бетонска плоча I спрата је пројектована на једном нивоу д= 20cm. Армирано бетонска плоча повученог спрата је пројектована на једном нивоу д= 20cm.

Армирано бетонски зидови су предвиђени као укруте по обиму објекта, дебљине 25cm, испод сваког зида као и на местима где је предвиђен степенишни простор и лифтовско окно.

Фасадни зидови су од гитер блока димензија 25/25/25cm, зиданих у продужном малтеру окренутих тако да је дебљина зида дз=25cm и термоизолационог слоја д=10cm стиродура, укупна дебљина зида је дз=35cm. Зидови су са унутрашње стране малтерисани продужним малтером, са спољне стране је термичка фасада.

За вертикални транспорт корисника објекта предвиђени су лифтови и степеништа према графичкој документацији. На свакој етажи у свакој од три ламеле пројектован је лифт као и степенишни простор димензија са двокраким степеништем ширине 260cm, и степенишним косим плочама дебљине 15cm.

Унутрашња столарија је од медијапана бојена полиуретанском бојом, китована и прскана у радионици у белом тону у полумату, опремљена свим потребним оковима, бравама и подним одбојницима.

Под на етажи високог приземља има термичку заштиту од комби плоча д=10cm, постављених испод бетонске плоче д=20cm. Преко АБ плоче постављена је парна брана, затим звучна изолација од УРСА ТСП плоча д=4mm, цементна кошуљица у виду пливајућег пода, са остављеном дилатацијом 1cm уз зидове на коју се поставља гранитна керамика.

Под приземља, спрата и повученог спрата има постављену звучну изолацију од УРСА ТСП плочама д=4mm постављених преко АБ међуспратне конструкције д=20cm. Преко звучне изолације је постављена ПВЦ фолија и израђена цементна кошуљица д=4cm у виду пливајућег пода. Терасе на етажи повученог спрата преко АБ плоче имају постављену парну брану, термоминералну вуну д=5cm, ПВЦ фолију, бетон за нагиб д=4cm, хидроизолацију преко ње цементну кошуљицу д=2cm и плочице.

Таваница изнад спрата је изолована ХПС плочама, а преко које се поставља дрвена кровна конструкција са лимом као завршним покривним материјалом.

Хоризонтална хидроизолација подне плоче и испод свих зидова је израђена од два врућа премаза битумена и једног слоја кондора 3.

Одводњавање кровних површина објекта врши се путем хоризонталних лежећих и висећих олука и вертикалних олучних цеви, све од поцинкованог лима. Одводњавање воде са балкона и кровне терасе је решено АЦО Драин линијским сливницима. Сви опшиви и спојеви кровног покривача и зидних површина раде се поцинкованим лимом. Одвод атмосферске воде је преко сопственог поседа.

Спољна столарија је од елоксираних алуминијумских профила са термопрекидом застакљена термоизолационим нискоемисионим двоструким стаклом д=4+12+4mm пуњеним инертним гасом и са уградним ролетнама.

У купатилима је предвиђена израда хидроизолационог заптивног премаза преко цементне кошуљице, еластомерном течном мембраном Исомат СЛ 17, преко подова комплетно и зидова до висине 20см, а око каде и на спољним зидовима до плафона.

11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта.

Стамбени објекти са већим бројем стамбених јединица морају бити опремљени следећим инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

У поступку израде Урбанистичког пројекта прибављени су следећи услови надлежних јавних предузећа и институција који се дају у прилогу:

- Услови „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 800/2 од 02.07.2021. године
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/173 од 25.06.2021. године.
- Графички прилог положаја атмосферске канализације достављен 20.08.2021. године
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 20700-Д-07.13.-90573-21 од 13.07.2021. године.
- Одговор на разјашњење услова бр. 20700-Д-07.13.-153802/2-21 од 16.08.2021. године.
- Услови Србијагас бр.05-02-2/864-1 од дана 29.06.2021. године
- Услови „Телеком Србија“ број Д 335-121376/1-2020 од дана 05.07.2021. год
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.09/12/1 број 217-9496/2021 од 02.07.2021. године,

Одговорни урбаниста:

Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл.
инж.арх. бр. лиценце: 200143514