 NUOVA arhitektonski studio		Matični broj: 21423068 PIB: 111079869 Račun br: 160-0000000523674-66 Banca Intesa e-mail: studio.nuova@gmail.com www.studionuova.rs tel: 023/512-258 mob: 062/175-81-93
Kralja Aleksandra I Karađorđevića 2/IX 23000 Zrenjanin		
Подносиоци захтева:	"SOA INVEST" доо, Темеринска 55, Нови Сад	
Објекат:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за реконструкцију, доградњу и промену намене стамбених објеката бр. 1 и 2, у вишепородични стамбено-пословни објекат (По+П+3/Су+ВП+3) у улици Стевице Јовановића бр. 30а, Зрењанин на кат. парц. бр. 19264 КО Зрењанин I	
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-01-01/22	
Место и датум:	Зрењанин, фебруар 2023. 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 „МАЛА АМЕРИКА“
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. МЕРЕ ЗАШТИТЕ МИНИСТАРСТВА ОДБРАНЕ
10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
12. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
13. 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 “МАЛА АМЕРИКА” 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
6. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

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 и 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

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за реконструкцију, доградњу и промену намене стамбених објеката бр. 1 и 2, у вишепородични стамбено-пословног објекат (По+П+3/Су+ВП+3) у улици Стевице Јовановића бр. 30а, Зрењанин на кат. парц. бр. 19264 КО Зрењанин I, подносиоца захтева “SOA INVEST” доо, Темеринска 55, Нови Сад

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, април 2022. 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

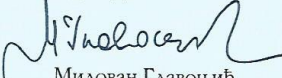
Број лиценце

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 Урбанистички пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за реконструкцију, доградњу и промену намене стамбених објеката бр. 1 и 2, у вишепородични стамбено-пословног објекат (По+П+3/Су+ВП+3) у улици Стевице Јовановића бр. 30а, Зрењанин на кат. парц. бр. 19264 КО Зрењанин I, подносиоца захтева "SOA INVEST" доо, Темеринска 55, Нови Сад, 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 „Мала Америка“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 15/2015, 29/18 и 16/21).

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 „Мала Америка“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 15/2015, 29/18 и 16/21).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 19264 КО Зрењанин I, чија је површина 14а 12m², у улици Стевице Јовановића бр. 30а у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације „Мала Америка“ у Зрењанину. Према важећем плану парцела се налази у зони мешовитог становања. За изградњу нових вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања планом је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на међи парцела кат. бр. 5873/1 и 19264 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцеле катастарки број 5873/1 и парцеле кат. бр. 19264 КО Зрењанин I до тачке бр. 2 где се прелама под унутрашњим углом од 158° и наставља југоисточно до тачке бр. 3 где се прелама под унутрашњим углом од 161° и наставља југоисточно, и даље пратећи међу између парцеле катастарки број 5873/1 и парцеле кат. бр. 19264 КО Зрењанин I до тачке бр. 4 где се ломи под унутрашњим углом од 176° до тачке бр. 5 која представља тромеђу парц. кат. бр. 5873/1, 5885 и 19264 КО Зрењанин I. У тачки бр. 5 граница парцеле се ломи под унутрашњим углом од 90° и наставља у правцу југозапада пратећи међу парц. кат. бр. 19264 и 5885 КО Зрењанин I до тачке бр. 6 која се налази на тромеђи парц. кат. бр. 5885, 9610 и 19264 КО Зрењанин I. У тачки бр. 6 граница парцеле се ломи под унутрашњим углом од 89° и наставља у правцу северозапада пратећи међу парц. кат. бр. 19264 и 9610 КО Зрењанин I до тачке бр. 7 која се налази на тромеђи парц. кат. бр. 5885, 9610 и 19264 КО Зрењанин I. У тачки бр. 7 граница парцеле се ломи под унутрашњим углом од 91° и наставља у правцу североистока пратећи међу парц. кат. бр. 5873/1 и 19264 КО Зрењанин I све до почетне граничне преломне тачке бр. 1.

За израду урбанистичког пројекта исходована је информација о локацији која садржи могућности и ограничења изградње на парцели, а која се прилаже у документацији урбанистичког пројекта.

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 19264 КО Зрењанин I је изграђена. Према Листу непокретности бр. 6608 на парцели 19264 КО Зрењанин I се налазе две породичне стамбене зграде, објекти 1 и 2 и три помоћне зграде бр. 3, 4 и 5:

1. Породична стамбен зграда, спратности П, $P=192 \text{ m}^2$,
2. Породична стамбен зграда, спратности П, $P=101 \text{ m}^2$,
3. Помоћна зграда, спратности П, $P=3 \text{ m}^2$,
4. Помоћна зграда, спратности П, $P=17 \text{ m}^2$,
5. Помоћна зграда, спратности П, $P=11 \text{ m}^2$,

Према Катастарско топографском плану део објекта бр. 1 је раније срушен, површина објекта која је задржана је око $P=116 \text{ m}^2$, објекат бр. 2 је бесправно дограђен за око $P=22 \text{ m}^2$, уз објекат је бесправно изграђена надстрешница од око $P=16 \text{ m}^2$. Све три помоћне зграде објекти бр. 3, 4 и 5, су срушене. На парцели се налазе још један бесправно изграђени објекат од око $P=21 \text{ m}^2$. Сви бесправно изграђени објекти и делови објеката, као и део објекта бр. 2 ће ради планиране реконструкције и доградње бити уклоњени.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у намени мешовито становање према важећем планском документу, а у текстуалном делу плана се наводи да је за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у зони мешовитог становања минимална површина парцеле 600 m^2 , а минимална ширина парцеле 16 m .

Објекат се пројектује 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 19264 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за зону вишепородичног становања.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛА АМЕРИКА“

Правила грађења за мешовито становање

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Као главне објекте на парцели, могуће је градити:

- стамбене објекте (вишепородичне и породичне стамбене објекте)
- пословне објекте
- пословно стамбене објекте (више од 50% објекта пословна намена)
- стамбено пословне објекте (више од 50% објекта стамбена намена)
- објекти јавне намене

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила градње. Стамбени објекти могу бити објекти вишепородичног становања или објекти породичног становања.

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

- трговине
- услужног занатства
- услужних делатности
- угоститељске делатности
- услужни сервиси
- аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15m;

Објекти јавне намене то су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у јавној својини и у свим облицима својине. Објекти се граде према условима датим за објекте јавне намене и правилима грађења претежне намене простора.

Забрана изградње објеката

У намени мешовито становање забрањена је изградња индустријских производних објеката, лимарских, аутолимарских радњи, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

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 прекинут низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока.

У зони мешовитог становања намена објекта зависи од величине парцеле, тако да за све парцеле које су мање од 600 m² и чија је ширина мања од 16 m важе

правила грађења за породично становање. За грађевинске парцеле веће од 600 m² и ширине веће од 16 m важе правила грађења за вишепородично становање. За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони мешовитог становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m². За изградњу нових вишепородичних стамбених објеката и тржних центара у зони мешовитог становања обавезна је израда урбанистичког пројекта. У зонама мешовитог становања, не могу се парцелацијом формирати парцеле за породично становање, али се дозвољава препарцелација парцела ради кориговања границе парцеле, као и укрупњавање парцела.

Правила грађења за зоне вишепородичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5 m².

У оквиру намене вишепородичног становања могу се градити јавни, вишепородични стамбени објекти, вишепородични стамбено – пословни објекти и пословни објекти.

Објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

Као пратеће функције становања могу се градити: објекти васпитања и образовања, здравствене и ветеринарске делатности, социјалне заштите, културе, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, спортски објекти, верски објекти, комерцијални објекти, тржни центри, услужни севиси, трговина, угоститељство, занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.

Објекти јавне намене који су у јавној својини као и објекти јавне намене у свим облицима својине могу се градити у зони вишепородичног становања.

Уколико се граде објекти здравствене делатности, медицински отпад складиштити у складу са важећим законима и прописима.

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.

На кат. парцелама бр. 5873/27, 5895/5 и 5895/3 КО Зрењанин I, задржавају се бесправно изграђени објекти, а за редовну употребу објекта формирати парцелу испод објекта.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне вишепородичног становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, аутомеханичарских радионица, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење.

Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

За слободностојеће објекте минимална површина парцеле 800 m², минимална ширина парцеле 18 m.

За објекте у непрекидном низу минимална површина парцеле 600 m², минимална ширина парцеле 16 m.

За објекте у непрекидном и прекинутом низу минимална површина парцеле 600 m², минимална ширина парцеле 16 m.

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања минимална површина парцеле је парцеле 600 m², минимална ширина парцеле 16 m.

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

У зависности од величине парцеле, на парцели блока, односно на појединачним грађевинским парцелама, може се градити више објеката вишепородичног становања са заједничким коришћењем дворишта за станаре уз поштовање свих правила грађења утврђених овим Планом.

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

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m, због изградње паркинга испред објекта;

- објекти се могу градити као објекти у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;

- две и више парцела могу формирати атријумске или полуатријумске објекте, који се могу постављати од међе до међе, уз сагласност суседних власника;

- слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m;

- У урбанистичко целини 2 на кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I у складу са условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину, планиране стамбено-пословне објекте удаљити минимално 6 m од оградног зида затвора. На објектима, који су на предходно поменутој удаљености, прозори се не смеју предвидети изнад висине оградног зида, тако да је са њих омогућена директна визура ка затворским ћелијама на вишим етажама.

Прозори, лође и балкони на објектима морају бити пројектовани тако да са њих није омогућена директна визура ка затворским ћелијама и простору предвиђеном за шетњу затвореника.

Изградњу објеката на кат. парцели бр. 5846 планирати у складу са условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину и Завода за заштиту споменика.

- уколико се објекти реализују као атријумски истовремено, атријуми могу бити делимично или потпуно наткривени, тако да укупна површина наткривеног дела објекта и изграђеног објекта не пређе 40%, односно 50%;
- уколико се на две или више парцела истовремено граде атријумски или полуатријумски објекти може се предвидети заједнички улаз, заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.

Највећи дозвољени индекс заузетости

У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је 60%.

За изградњу нових вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Највећа дозвољена спратност објекта

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је: П+4+Пк, По+П+4+Пк, Су+ВП+4+Пк.

У урбанистичкој целини 2 на кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I, планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе и условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину, висина планираних објеката уличног фронта према Гундулићевој улици дефинисана је висином кровног венца реперног објекта – зграде затвора. Укупан волумен објекта односно слемена пројектованог објекта мора бити нижа од реперног објекта – зграде суда и максимална висина износи 16 m, све у складу са условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину.

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

У урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање на кат. парелама преко 3000 m² могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката висине до 30 m. Зависно од облика парцеле објекти се могу постављати у два низа (један ка Улици Бригадира Ристића, а други ка језеру). Објекти у низу могу имати различиту спратност (висину). За изградњу ових објеката обавезна су геомеханичка истраживања носивости земљишта пре израде Урбанистичког пројекта.

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања, максимална висина објекта је 12 m, а уколико се гради високо приземље и сутерен 16 m. Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.

Под поткровном етажом се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља, (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора, не могу се предвидети кровне баце. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност вишепородичних слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, као и заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

Вишепородични стамбени објекти на грађевинској парцели се могу градити у низу уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред стамбених или пословних основних објеката, могу се градити гараже, као заједничке гараже-низови, гараже у оквиру заједничких блоковских површина у складу са условима надлежног предузећа и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005), као и спортски терени-покривени или непокривени, под условом да укупна заузетост на парцели не може прећи укупну планирану заузетост на парцели.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле. Покривени спортски објекти се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели.

Спратност гаража је до П+2, а покривених спортских терена је П.

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији може бити зидана или траспарентна. Ако је ограда зидана, висина је до 1,6 m, док је транспарентна ограда може бити до висине 1,8 m,
- ограда на бочним границама парцеле може бити зидана или транспарентна висине до 1,8 m,
- објекти који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, ограде се не могу поставити.

У складу са условима Министарства правде – Управа за извршење кривичних санкција – Окружни затвор у Зрењанину, постојећи оградни зид Окружног затвора у Зрењанину, који се граничи са кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I, потребно је надоградити у висини приближно 2 m, уз обезбеђење максималне стабилности зида.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно. Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступприкључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,5 до 7 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 приступаприкључака 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.

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 објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место. Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Паркинг места изградити од растер коцки. Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне и вишепородично стамбено - пословне 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 објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

Изузетно за пословне и вишепородично стамбено - пословне објекте, може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје може предвидити на јавној површини или у јавној гаражи, уколико постоје просторне могућности. У овом случају потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а паркинг места градити према следећим правилима:

- паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плочи;
- растер плоче не постављају се око стабала дрвећа у пречнику мањем од 1 m.

Грађевински елементи објекта

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 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;

- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом, не смеју прећи границу суседне парцеле.

У случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Исто тако, ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 3,00 m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице 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; 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;

- степениште се не може постављати ван регулационе линије. Изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m;

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

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

- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2.50 m од суседне парцеле.

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

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине мин. 2 m, са попречним падом од 1%;

- манипулативне саобраћајнице ширине мин. 3 m, са попречним падом 2.5%;

- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Тротоаре у овиру парцеле предвидети са бетонским коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.

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

Ширина саобраћајнице на кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I у непосредној близини оградног зида са затвором мора омогућити прилаз великим моторним возилима (ватрогасна возила, дизалице и сл.).

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15).

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.

Одржавање објекта

За објекте који се граде у зони вишепородичног становања за изградњу вишепородичног објеката, потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП «Чистоћа и зеленило» и градским одлукама о комуналном одржавању.

Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је минимално 20%.

Сва правила за озелењавање парцеле дате су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог Плана.

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

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

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

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.

Код допуне постојећих насеља и блокова вишепородичног становања, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектонски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља, акцената и сл.

Услови за доградњу и реконструкцију објекта

Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати (надзиђивати) у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, као и:

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони мешовитог становања и

- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

Реконструкција у смислу, интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона није могућа. Изузетно се може дозволити ова реконструкција уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнообразно и у смислу извођења, истовремено.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа:

- на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом- претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

Претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана.

Претварање стамбеног простора у оквиру вишепородичног стамбеног објекта који користи унутрашње стамбено степениште, дозвољава се за делатности које су прописане за вишепородично становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно-технички услови.

Посебни услови

Уколико инвеститор гради кровне вртове, може се дозволити мањи проценат под зеленим површинама од минимума 10%, с тим да под зеленим површинама мора бити минимум 20% површине од површине парцеле, а преостале површине резервисане су за колске и пешачке комуникације.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је реконструкција, доградња и промена намене стамбених објеката бр. 1 и 2 у вишепородични стамбено-пословни објекта спратности По+П+3/Су+ВП+3.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена планираног објекта

Планирани објекат је вишепородични стамбено-пословни објекат са два локала, 34 стана, са заједничким простором који се састоји од ветробрана, ходника, степенишног простора, лифта, 17 појединачних гаража у сутерену и гаражом у подруму са 15 гаражних места. Свака од сутеренских гаража је надземна отворена и има приступ са парцеле. Објекат је спратности По+П+3/Су+ВП+3 (подрум, приземље и 3 спрата / сутерен, високо приземље и 3 спрата).

Висинске коте дела објекта спратности По+П+3:

Кота подрума објекта је на -3.02m, кота приземља објекта је на 0.00m у односу на коту терена, први спрат је на коти 3.93m у односу на коту терена, други спрат је на коти 6.83m у односу на коту терена, трећи спрат је на коти 9.74m у односу на коту терена.

Кота венца објекта је на висини 13.53m у односу на коту терена.

Висинске коте дела објекта спратности Су+ВП+3:

Кота сутерена је на -0.32m у односу на коту терена, кота високог приземља објекта је на 2.40m у односу на коту терена, први спрат је на коти 5.30m у односу на коту терена, други спрат је на коти 8.20m у односу на коту терена, трећи спрат је на коти 11.10m у односу на коту терена.

Кота венца објекта је на висини 15.33m у односу на коту терена.

У објекту се планирају два типа гаража – сутеренска и подрумска. Подрумска гаража је према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005) класификована као мала, подземна и затворена. Сутеренска гаража је према Правилнику класификована као мала, надземна и отворена гаража. Код израде даље техничке документације потребно је придржавати се свих прописа и противпожарних услова који важе за „мале гараже“.

Гаражи се приступа преко отворене рампе нагиба 12%, дужине 22m. Доња кота рампе је кота готовог пода подрума, која износи 76,28 метара надморске висине. Са обе стране рампе предвиђа се потпорни зид.

Подрум 15 гараж. места	Приземље Локал 2	1. Спрат Стан 8 – 2 једин. Стан 9 Стан 10	2. Спрат Стан 12 Стан 13	3. Спрат Стан 16
---------------------------------	---------------------	--	--------------------------------	---------------------

Сутерен 17 гараж. места Локал 1	Високо приземље Стан 1 Стан 2 Стан 3 – 2 једин. Стан 4 – 2 једин.	1. Спрат Стан 1 Стан 5 – 4 једин. Стан 6 Стан 7	2. Спрат Стан 1 Стан 5 – 2 једин. Стан 6 Стан 7 Стан 11– 2 једин.	3. Спрат Стан 1 Стан 5 – 2 једин. Стан 11 – 2 једин. Стан 14 Стан 15
---	---	---	--	---

Регулација

Објекат је постављен на регулациону линију ка улици Стевице Јовановића (парцели кат. бр. 9610 КО Зрењанин I). Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Од нивоа првог спрата, почевши од висине 3.6m објекат еркером прелази грађевинску тј. регулациону линију за 1,20 m. Укупна површина еркера не прелази 50% уличне фасаде објекта.

Објекат је постављен на удаљености од 5,00m од бочне (западне) регулационе линије кат. парц. бр. 5873/1 КО Зрењанин I, односно 4,40m у нивоу спратова, грађевинска линија се поставља на удаљености од 4,40m.

Објекат је постављен на удаљености од 5,00m од задње (северне) регулационе линије кат. парц. бр. 5873/1 КО Зрењанин I, грађевинска линија се поставља на удаљености од 5,00m.

Положај објекта

Објекат се према суседним парцелама и суседним вишепородичним објектима, поставља на следећи начин:

Ниво тла:

- Објекат је постављен на међу са кат. парц. бр. 5885 КО Зрењанин I
- од вишепородичног објекта изграђеног на парцели 5873/18 КО Зрењанин I удаљен је 8,30m
- од вишепородичног објекта изграђеног на парцели 5873/14 КО Зрењанин I удаљен је 8,00m

Нивелација

Терен је у благом паду ка дну парцеле. Терен ће се у потпуности нивелисати. Кота тротоара око планираног објекта је на коти 79.25–79.30m надморске висине.

Атмосферске воде са парцеле и са кровова се прикупљају и одводе до атмосферске канализације.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

На парцели не постоји колски приступ. Пешачки приступ парцели је са улице директно у објекте.

Урбанистичким пројектом се предвиђа нови пешачки и колски приступ из улице Стевице Јовановића на парц. кат. бр. 19264 КО Зрењанин I. Колски рикључак је ширине 3,50m, са лепезом радијуса 7m. За меродавно возило је

узето возило за одвожење комуналног отпада. Приступ парцели је обезбеђен у складу са условима управљача пута.

За потребе корисника планираних стамбених јединица и пословног простора обезбеђен је одређени број паркинг места на парцели Инвеститора, док се део паркинга, за пословне садржаје, решава на површини јавне намене.

Број паркинг места је одређен према важећим нормативима:

- по принципу – једна стамбена јединица једно паркинг место или гаражно место
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора

У оквиру парцеле планирано је укупно 34 стамбених јединице, и два пословна простора (трговине на мало) укупне површине 266,91 m², за које је потребно обезбедити 3 паркинг места. Поштујући урбанистичке нормативе на парцели је предвиђено 32 гаражних места, 2 паркинг места на парцели и 3 паркинг места на јавној површини, односно 37 паркинг места.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцеле кат. бр. 19264 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 14а 12m².

Дозвољени параметри из ПГР "Мала Америка" за парцелу кат.бр. 19264 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 60%
- Зеленило минимално 20% (10% уколико се планирају кровни вртови)

Површине под планираним објектом:

Вишепородични стамбено-пословни објекат 690,85m²
(хоризонтална пројекција на парцелу 19264) 725,10m²

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m²)	Проценат учешћа (%)		Према ПГР Мала Америка
	планирано	Урбанистички пројекат		
Површина парцеле	1412 m²	1412 m²		мин. 600 m²
Вишепородични стамбени објекат	692,37 m² Земљиште испод објекта	725,10 m² Хоризонтална пројекција објекта	49,00% под објектима, а 51,35 % Хоризонтална пројекција	Мах. 60%
Саобраћајне површине	560,21 m²	535.32 m²	37.92%	*Планом није дефинисан мин.

Укупно				или максимум
1.саобраћајнице	527,17 m ² Од чега је 24,89 ипод испуста на објекту	502,28 m ²	-	-
2. паркинзи	22,50 m ²	22,50 m ²	-	-
3. тротоари	10,54 m ²	10,54	-	-
Комунална површина	6,75 m ²	6,75 m ²	0,48%	*Планом није дефинисан мин. или максимум
Зелене површине	152,67 m ² Од чега је 7,84 m ² испод испуста на објекту	144,83 m ² + *425,00 m ² Зеленог крова	10,25% + *30,00% Зеленог крова	*Min. 20%
	* Планом генералне регулације посебним условима дато је: Уколико инвеститор гради кровне вртове, може се дозволити мањи проценат под зеленим површинама од минимума 10%, с тим да под зеленим површинама мора бити минимум 20% површине од површине парцеле, а преостале површине резервисане су за колске и пешачке комуникације.			
Спратност	По+П+3 / Су+ВП+3	-	-	16m *П+3
	*Предметна парцела се налази у зони ограничене изградње у складу са условима Министарства одбране, где се максимална висина објекта ограничава на приземље и три спрата.			
Максимална висина венца	15,33m	-	-	16m
Висина објекта	Слеме: 15,33m	-	-	Није дефинисана
Бруто развијена грађевинска површина	3.770,26 m ² Од чега је реконструкција: 175,00 m ² доградња: 3.595,26 m ²	-	-	
Фазност изградње	Не предвиђа се фазна изградња	-	-	
Положај објекта према регулационој линији	0 m	-	-	0-5 m
Кота приземља	Су-0,32m ВП-2,40m П-0,00m у односу на коту тла	-	-	ВП-2,40m

Решење паркирања	37 ПМ од чега: 32 гаражних ПМ +2 ПМ на парцели, и 3ПМ на површини јавне намене	-	-	Сваки стан једно паркинг место + Трговина на велико и мало на 100м ² /1ПМ
Архитектонско обликовање	Објект је пројектован у духу савремене архитектуре, а постојеће фасаде се реконструишу у складу са условима Завода за заштиту споменика културе			У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.
Пад крова врста кровног покривача	Једноводни кров 46°, цреп. Равни кров са кровним вртом			Није дефинисано

Спратност и висина планираног објекта:

По+П+3 / Су+ВП+3, највиша висина слемена је 15,33m

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи 51,35%, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објекта.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су 37 ПМ.

На парцели се планира 32 паркинг места у подрумској гаражи и појединачним гаражама, на парцели су планирана још 2 паркинг места, док се на јавној површини предвиђају још 3 паркинг места.

Димензије пројектованих паркинг места у гаражи у подруму су 2,3m x 5,00m, димензије паркинг места у сутерену су различита: 2,7m x 6,2m и 2,7m x 5,8m. Паркинг места на парцели су димензија 2,5m x 4.5m+ 0,5m под зеленим површинама, односно са накриљем. Унутар објекта се планирају два паркинг места за особе са инвалидитетом, димензија 5.90 x 5.00 m са међупростором ширине 1.50m. Паркинг места за особе са инвалидитетом представљају 5% од укупног броја паркинг места, и пројектована су у близини улаза у објект.

Предметна паркинг места реализовати у складу са:

- стандардом SRPS U.S4.234 април 2020;
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, 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 „Мала Америка“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20%. Посебним условима дато је да уколико инвеститор гради кровне вртове, може се дозволити мањи проценат под зеленим површинама на парцели од минимум 10%, с тим да укупно под зеленим површинама мора бити минимум 20% површине од површине парцеле, а преостале површине резервисане су за колске и пешачке комуникације.

Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 10.25% у зони тла. Површина кровног врта представља 30,00% од укупне површине парцеле. Укупно зеленило чини 40,25% површине парцеле.

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 фалоп (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

Објект се може 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.

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1. Саобраћај

- У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 137/2 од 09.02.2022. године, прикључак на јавни пут је пројектован ширине 3,50m. Условима је дата ширина колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут 3,50m до 7,00m;
- Према условима потребно је пројектовати радијус кривине за меродавно возило – комунално возило са мин. 7,00m до 10,50m, а за меродавно путничко 5,00m до 6,00m. Радијус кривине планираног прикључка је 7,00m. За меродавно возило је узето возило за сакупљање комуналног отпада. У прилогу бр. 3 дат је приказ кретања меродавног возила. Симулацијом кретања возила где је приказан улазак на парцелу из правца југа приказани су трагови кретања возила;
- Прикључак приступног пута пројектован је за меродавно комунално возило за осовинско оптерећење од 7,5t;
- Колске приступе-прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у улици Стевице Јовановића (секундарна улица);
- Прикључак са постојећим тротоарем дуж улице Стевице Јовановића планиран је са једностраним падом од 2%;
- Простор за паркирање возила је обезбеђен у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место;
- Према условима: Изузетно за пословне и вишепородично стамбено – пословне објекте, може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје предвиди на јавној површини или у јавној гаражи, уколико постоје просторне могућности. У овом случају потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а паркинг места градити према следећим правилима:
 - паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;
 - паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
 - паркинг места се израђују од растер плоча;
 - растер плоче не постављају се око стабала дрвећа у пречнику мањем од 1m;

- паркинг пројектовати и градити у складу са Правиликом о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/2015);
- Прикључке прилазног пута реализовати у свему према важећим законима, правилицима и стандардима који регулишу предметну област и то:
 - Закон о планирању и изградњи;
 - Закон о путевима;
 - Правиликом о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
 - Закон о безбедности саобраћаја на путевима;
 - Условима осталих имаоца јавних овлашћења;
 - Свим другим законима, правилницима и стандардима који регулишу предметну област;

Одводњавање саобраћајних површина

Предвиђен је отворен систем одводњавања са саобраћајних површина са асфалтном коловозном конструкцијом који подразумева примену бетонских ивичњака, ригола, сливника и прикључење на атмосферску канализациону мрежу.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/027 од 08.02.2022. године.

Снабдевање водом

Снабдевање водом планираног објекта биће решено преко постојеће водоводне мреже, а све у склопу водоводног система Града Зрењанина.

Прикључење на јавну водоводну мрежу предвиђа се на цевоводу АЦЦ Ø100mm који се налази у улици Сревице Јовановића, на кат. парц. бр. 9610 КО Зрењанин I.

Шахт са водомерима, (одвојено за стамбени, два пословна простора и хидрантску мрежу) одређених унутрашњих димензија (1,5m x 1,5m) постављен је на приступачном месту ради лакшег читавања, на удаљености од 4,0m од регулационе линије унутар парцеле.

Потребне количине воде (за противпожарну заштиту), обезбеђују се постављањем уређаја 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 кат. парцели бр. 9610 КО Зрењанин I. Сутеренске просторије се не могу прикључити директно на посојећи шахт (осим уз употребу одговарајућег техничког решења а у том случају ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин не одговара за насталу штету).

Одвођење атмосферских вода

Прикључење на атмосферску канализацију је на постојећу мрежу у улици Стевице Јовановића.

5.3.Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2460800-D-07.13.-50098-22 од 02.03.2022. године.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ (ДСЕЕ)

На предметној парцели инвеститора кат. бр. 19264 К.О. Зрењанин I на адреси Стевице Јовановића бр. 30а у Зрењанину се налази прикључак постојећег купца претплатнички број 3611617673.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ДСЕЕ

Планирани објекат ће се прикључити на електродистрибутивну прежу преко нисконапонског извода (0.4kV) из постојеће дистрибутивне трафостанице РТС-54 „Зрењанин“. Да би се створили услови за прикључење на ову трафостаницу потребно је извршити реконструкцију исте која обухвата уградњу нисконапонског блока са више од 8 (осам) нисконапонских извода, уз све пратеће електромонтажне радове. Локација постојеће РТС-54 „Зрењанин“ је на парцели 5873/1 КО Зрењанин I у улици Раде Кончара у Зрењанину.

За прикључни 0,4kV вод од ТС до кабловске прикључне кутије (КПК) на фасади објекта користити двоструки типски кабловски вод типа РР00-YAS 4x150mm². Траса прикључног вода од РТС-54 „Зрењанин“ до КПК објекта, биће прецизније дефинисана кроз издавање Услова за пројектовање и прикључење.

На местима укрштања интерних саобраћајница на парцели са трасом прикључних нисконапонских водова, предвидети одговарајуће тврде ПВЦ цеви као заштиту кабловских водова, минималног промера Ø110mm.

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 Ø 110mm по регалима плафоном сутерена. Коридор и број коругованих ПВЦ цеви биће прецизније дефинисан издавање Услова за пројектовање и прикључење.

За превез од КПК до сабирница ОММ користити типске кабловске водове типа РР00-YS 4x70mm². Број прикључних водова до КПК сваког од објекта до блокова ормана мерних места (ОММ), биће дефинисан прецизније кроз издавање Услова за пројектовање и прикључење.

За вишепородични стамбено-пословни објекат предвиђена је уградња типских ормана 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 mm.

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 марног места.

- МОММ-9, димензија 800 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д)
- МОММ- 6, дименија 580 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д),
- МОММ-3, димензија 360 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д),
- ПОММ-1. димензије 300 x 600 x 230 mm.

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

Приликом израде техничке документације за објекат обавеза Инвеститора је у обавези да се придржава важећих правилника и техничких прописа који уређују изградњу, паралелно вођење и укрштање будућих електроенергетских објеката на парцели са будућим објектима за вишепородично 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 Србијагаса бр. 05-02-2-17-2/100-1 од дана 17.02.2022. 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 условим аза несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар" (Сл. Гласник РС бр. 86/15)

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ (полиетиленских) 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 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

- 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 Д210-50389/2-2022-ММ од дана 10.02.2022. год.

Телеком Србија на датој локацији поседује своје ТК инсталације.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

1. Од пројектованог објекта до места предвиђеног за прикључење на инфраструктуру потребно је положити у ров на дубини од 1.0m полиетиленску цев унутрашњег пречника 40 или 50mm, где би се накнадно извршило увлачење кабла до објекта;
2. Дубина на којој су инсталације положене износи око 1m у грађевинском реону односно 1.2m ван грађевинског реона. Релативни подаци о положају ових инсталација налазе се у Геодетском заводу у Зрењанину где су елаборати о геодетском снимању трасе предати на картирање;
3. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима

- „Телеком Србија“, ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
4. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са Дирекцијом за технику „Телеком Србија“, Зрењанин, Пупинова бр. 1 извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова у зони планираних радова (помоћу инструмената трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
 5. Пројектант, односно извођач радова је у обавези, да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације електронске комуникационе мреже, осим на месту укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;
 6. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и преузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на бико који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката;
 7. Грађевинске радове у непосредној близини објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);
 8. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката „Телекома Србије“ или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);

5.6. Комунално одржавање

У складу са условима ЈКП Чистоћа и зеленило од 06.05.2022. године, унутар парцеле обезбеђена је комунална површина димензија 4,5m са 1,5m, површине 6,75m², за постављање 3 контејнера за прикупљање комуналног отпада запремине 1,1m³. Површини се приступа преко саобраћајнице ширине 3,5m, којој возило за одвожење отпада приступа ходом уназад.

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, 76/18 и 95/18);

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/налазака 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

На предметној парцели се налази објекти који уживају статус заштите у оквиру Просторне културно-историјске целине „Улица Стевице Јовановића“. Бонитет објеката је изузетно лош, објекти су делимично урушени. Парцела својим статусом представља заштићену околину која је била у процесу промене намене (претходно је била парцела са статусом посебне намене).

Постојећи објекти на парцели припадају Другој групи (Објекти од вредности) Мере заштите, обнова и ревитализација ових објеката ограничиће се на враћање првобитног изгледа фасаде уз могуће интервенције захтеване променом намене објекта.

Измене које ће се вршити на првобитном изгледу фасаде односе се на проширење отвора/улаза при чему се један прозор уклања. Ове измене су у складу са добијеним Условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин број I-116-10/18 од 01.03.2022.

Пошто је бонитет објеката изузетно лош потребно је преузети све неопходне мере и радње да се објекат доведе у одговарајуће стање уколико дође до оштећења објекта, сви делови објекта који по претпоставци морају да се израде поново услед постојећих оштећења, а имају на себи малтерску пластику, потребно је извести опеком. Остали радове на фасадном платну вршити у складу са приложеним условима.

Према Условима Завода, прозоре је потребно изградити према узору на постојеће од истог материјала (дрво) и са свим украсима (лутке, резбарија), нови прозори могу одступати од постојећих у смислу да не морају да имају кутију и дупла крила, него могу имати само два крила и одговарајући термо пакет стакла. Нова врата која су других димензија у односу на постојећа потребно је стилски прилагодити прозорима и изградити од истих материјала.

Поред измена на фасади, вршиће се и измена крова прем ИДР-у, уз напомену Завода да је потребно држати се што приближнијег пада крова суседног објекта.

Повећање спратности и развој новог објекта може се одвијати иза зоне слемена постојећих објеката (кровни прозори, повучен спрат, транспарентна ограда, терасе) и са леве стране гледано са улице, а ван габарита постојећих објеката под заштитом.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошки 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 варедне ситуације бр. 09/12/1 број 217-2079/2022 од 21.02.2022. године, наводи се да поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, морају да се обезбеде 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 објеката, 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.

Приликом доградње, реконструкције и промене намене објеката, потребно је испунити следеће услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија:

- 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 објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. гласник РС 22/2019)
- Приликом пројектовања потребно је применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/05).
- Обезбедити сигурну евакуацију из објеката 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 објеката, 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. 49/21),
- 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.

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.

У поступку обједињене процедуре неопходно је прибавити Услове у погледу мера заштите од пожара и Услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија 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. МЕРЕ ЗАШТИТЕ МИНИСТАРСТВА ОДБРАНЕ

Парцела се налази у зони ограничене изградње – зона заштите министарства одбране.

Око перспективног војног комплекса НХ „Светозар Марковић-Тоза“ на основу услова министарства одбране – Сектор за материјалне ресурсе – управа за инфраструктуру број 8052-12 од 14.12.2018. дефинисане су заштитне зоне. Предметна парцела се налази у зони ограничене изградње где се максимална висина објекта ограничава на приземље и три спрата.

Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру доставило је обавештење број: 9190-12 од 06.02.2023. године којим се даје сагласност на предметни пројекат уколико се испоштује услов да максимална спратност надземног дела објекта буде Су+ВП+3, висине слемена 15,33m, без могућности доградње у смислу повећања висине објекта. Напомиње се да за планирање и изградњу подземних етажа на предметној локацији нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

10. 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 израдити Елаборат геолошких истраживања.

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Конструкција

Планирана реконструкција објекта бр. 1 и 2 подразумева велике конструктивне измене. Велики део конструктивних елемената (унутрашњи зидови, плоче, дворишни зид) се уклањају и замењују армиранобетонским елементима, којима се појачава сигурност објекта и омогућава изградња додатних етажа. Према условима завода део објекта који се штити је фасада и кровна равна. Међутим,

и на овим елементима се предвиђа реконструкција, у смислу малих промена на фасадном платну, и замени кровне конструкције и кровног покривача, све у складу са условима Завода за заштиту споменика културе, како би се задржао постојећи амбијент улице.

Изворни изглед, стилске карактеристике, декоративни елементи и аутентични колорит фасаде се задржавају у потпуности. При извођењу радова на реконструкцији објекта фасада се учвршћује челичним кутијастим профилима који се постављају вертикално уз фасаду на размаку од 1м. Преко кутијастих профила се хоризонтално постављају У-профили који се повезују шрафовима. Ови профили се додатно учвршћују стубићем убетонираним у земљу, све на начин који је приказан у прилогу А13 у идејном решењу – Обезбеђивање фасаде приликом реконструкције. На овај начин, фасада остаје на свом месту и обезбеђује се од пада.

Вишепородични објекат (дограђени део) је пројектован у систему армиранобетонског скелета. За пријем сеизмичких сила предвиђени су АБ стубови и АБ хоризонтални и вертикални серклажи.

Темељна плоча испод дела објекта са подрумом је дебљине $d=30\text{cm}$, а испод дела објекта који има сутерен су тракасти. Плоча је пројектована на слоју подложног бетона дебљине 5 cm, испод којег се поставља хидроизолација са заштитним слојем дебљине 5 cm, а испод ње је формиран тампон слој дробљеног каменог агрегата $d=30\text{ cm}$ са набијањем до прописане збијености.

Међуспратне конструкције и кровне плоче су пуне армиранобетонске плоче ослоњене директно на стубове и на греде. Плоче су дебљине 20 cm.

Зидање спољних зидова као испуне конструкционих елемената је Утонг блок дебљине 25cm преко којег се на појединим деловима фасаде навлачи демит фасада (стиропор+бавалит) – дебљине 5cm, и на појединим деловима фасадна опека. Унутрашњи преградни зидови су дебљине 12 cm од Утонга.

Вертикална комуникација односно двокрако степениште је решено у основном габариту објекта и представља унутрашњу везу измедју етажа објекта. Сва степеништа у објекту су армирано бетонска. Ограде степеништа и ограде тераса су од челичних елемената. Подови у објекту су подељени на две врсте завршног слоја: керамичке плочице – ходници, купатила, кухиње, терасе; паркет – собе. Сви плафони у објекту и у санитарним просторијама су малтерисани, такође сви зидови у објекту су малтерисани па глетовани два пута уз брушење површина и као такви припремљени за финални слој бојења. Унутрашња столарија је од медијапана дуплошперована, стандардна. Спољашња столарија је предвиђена и пројектована као дрвена у складу са условима Завода за заштиту споменика културе. Предвиђене су и ролетне, како на прозорима тако и на балконским вратима. Сви олуци на објекту и потребна опшивања су са поцинкованим лимом.

12. 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.

Вишепородични стамбени објекти у зонама мешовитог становања морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

13. 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. 137/2 од 09.02.2022. године
- Услови Завода за заштиту споменика културе Зрењанин бр. I-116-10/18 од 01.03.2022. године.
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/027 од 08.02.2022. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2460800-D-07.13.-50098-22 од 02.03.2022. године.
- Услови Србијагас бр. 05-02-2-17-2/100-1 од дана 17.02.2022. године
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-50389/2-2022-ММ од дана 10.02.2022. год
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. бр.09.12.1 број 217-18857/2021 од 08.12.2021. године.
- Обавештење Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру број:9190-12 од 06.02.2023. године
- Услови ЈКП Чистоћа и зеленило од 06.05.2022. године

Одговорни урбаниста:

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