



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ДВА ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ОБЈЕКТА, ОД КОЈИХ СЕ
ЈЕДАН САСТОЈИ ИЗ ДВЕ ЛАМЕЛЕ, СПРАТНОСТИ Су+ВП+1+Пс НА ПАРЦЕЛИ
КАТ. БР. 19361 КО ЗРЕЊАНИН I

(инвеститор: „MV INVEST“ ДОО Зрењанин)

ЗРЕЊАНИН, 2023.

ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам поступајући у складу са чланом 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, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) потврђује да је урбанистички пројекат урађен у складу са урбанистичким планом по претходно прибављеном мишљењу комисије за планове:

Број:

У Зрењанину, дана:

Ђурђина Грбић
начелник Одељења за урбанизам



Број радног налога: **3/6541**

Технички деловодник бр: **59451**

Датум: **20.12.2022.**

Драгана Метикош, маг. инж. арх.
одговорни урбаниста

Слободан Давидовић, инж. геод.
сарадник

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ УП-А СА ЗАКОНИМА И ПРОПИСИМА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1	УВОД	1
2	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
2.1	Правни основ за израду Урбанистичког пројекта	1
2.2	Плански основ за израду Урбанистичког пројекта	1
	Извод из ПГР "Југоисток" у Зрењанину	1
3	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ГРАНИЦЕ.....	9
4	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	10
5	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	15
6	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	17
7	НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	17
8	КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ.....	20
9	ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ.....	20
10	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	21
11	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	21
12	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	22
13	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	23
14	ТЕХНИЧКИ ОПИС.....	23

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ И ПРИКАЗОМ КРЕТАЊА МЕРОДАВНОГ ВОЗИЛА

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (основе, пресеци, изгледи)

- ИДР ДВА ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ОБЈЕКТА ОД КОЈИХ СЕ ЈЕДАН САСТОЈИ ИЗ ДВЕ ЛАМЕЛЕ СПРАТНОСТИ Су+ВП+1+Пс НА ПАРЦЕЛИ КАТ. БР. 19361 КО ЗРЕЊАНИН I бр. И-01/2023 од јануара 2023.г. пројектанта: „ARS FORMA“ ДОО Зрењанин.
„1“ пројекат архитектуре

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ПОДАЦИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ БР. 7533
- КТП ИЗРАЂЕН И ОВЕРЕН ОД СТРАНЕ БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ „ГЕОБАНАТ“ ДАНА 23.11.2022. Г.
- ИЗВОД ИЗ ПГР "ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ
ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА са положајем простора обухваћеног УП-ом
(положај парцеле кат. бр. 19361 КО Зрењанин I)
- УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА
 - УСЛОВИ „ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Број 10/045 од 02.02.2023.
 - УСЛОВИ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД огранак
„ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЗРЕЊАНИН“ Број 2540400-D.07.13-37019-23 од 01.03.2023.
 - УСЛОВИ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“
Број Д210-39475/1-2023 од 30.01.2023.
 - УСЛОВИ „ЈП ЗА УРБАНИЗАМ“ ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПУТЕВЕ И САОБРАЋАЈ
Број 111/2 од 22.02.2023
 - УСЛОВИ ЈКП „ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО“ ЗРЕЊАНИН
Број 03-127/1 од 22.02.2023.
 - УСЛОВИ МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
09/12/1 број 217-3-63/2023 од 01.02.2023.
 - УСЛОВИ „ЈКП ГРАДСКА ТОПЛАНА“
Број 774/1 од 02.02.2023.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

На захтев инвеститора "MV INVEST" ДОО улица Александра Аце Шајбера бр. 2 из Зрењанина, израђује се Урбанистички пројекат урбанистичко – архитектонске разраде локације за два вишепородична стамбена објекта од којих се један састоји из две ламеле спратности Су+ВП+1+Пс на кат. парц. бр. 19361 КО Зрењанин I (бр. 3/6541, ТД бр. 59451 датум 20.12.2022.). Урбанистички пројекат је израђен на КТП подлози која је израђена и оверена од стране Бироа за геодетске и пословно-техничке услуге „Геобанат“ дана 23.11.2022. г.

2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

2.1 Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61 и 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, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 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).

2.2 Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- ПГР "Југоисток" у Зрењанину (Сл. лист Града Зрењанина бр. 5/21- пречишћен текст и 21/22).

Одељење за урбанизам потврдиће да је овај урбанистички пројекат израђен у складу са планом по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове. Пре потврђивања, Одељење за урбанизам организоваће јавну презентацију.

Пројекат је израђен у четири оригинална примерка и по овери један примерак ће се чувати у архиву градске управе града Зрењанина.

Овај пројекат ступа на снагу даном потврђивања од стране Одељења за урбанизам градске управе града Зрењанин.

Извод из ПГР "Југоисток" у Зрењанину

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.

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и у јавној су својини. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

- здравствене делатности;
- васпитно-образовне делатности;
- социјалне заштите;
- културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски садржаји;
- комунални објекти;
- остале делатности (објекти органа управе, правосуђа, министарства унутрашњих послова и сл.).

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити у свим облицима својине. Објекти се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора и то могу бити:

- здравствене делатности;
- васпитно-образовне делатности;
- социјалне заштите;
- културе;
- ветеринарски објекти;
- спортски садржаји;
- комунални објекти;
- верски објекти.

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

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 грађевинским парцелама преко 2000 m² може се градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица,

уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом и израду урбанистичког пројекта.

На постојећим грађевинским парцелама на којима је већи број стамбених јединица, задржава се постојећи број стамбених јединица.

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.

На постојећим грађевинским парцелама, када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине за изградњу једног породичног објекта са једним станом или једног стамбено-пословног објекта са једном станом на парцели. У зони породичног становања за изградњу услужних сервиса (аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл.) минимална површине парцеле је 600 m² и ширине уличног фронта мин. 15 m.

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.
- помоћни објекти који се граде у дну парцеле морају бити удаљени min. 0,6 m од задње границе парцеле и бочних граница 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.

За угаоне парцеле: објекти у дну парцеле су они објекти посматрани у односу на улицу на коју се води предметна парцела.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости износи max. 60%. На грађевинским парцелама на којој је индекс заузетости већи од дозвољеног, може се дозволити реконструкција постојећих објеката.

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.

У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m² када се гради више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, најмања међусобна удаљеност главних објеката на парцели износи половину висине вишег објекта, али не мање од 6m.

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 занатства 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.

- Економски објекат је објекат који може да се гради у оквиру пољопривредног домаћинства и служи за обављање пољопривредне делатности и налази се у оквиру економског дворишта, које је организовано у дубини парцеле и обухвата садржаје: објекат за смештај пољопривредне механизације, сточне стаје и сл. Економски објекти се могу градити за пољопривредна домаћинства на парцелама преко 1000 m². Висина објекта треба да је усклађена са висином потребном за организовањем планираног садржаја, али висина венца објекта не сме бити већа од 6 m.

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број економских објеката.

Економски објекти – сточне стаје могу се дозволити на парцелама пољопривредног домаћинства, а у складу са Градским одлукама о броју и начина држања стоке у градском насељу Зрењанин.

Економски објекти – сточне стаје који се граде за пољопривредна домаћинства морају бити удаљени од сопственог и суседног стамбеног објекта мин. 20 m, као и 50 m од јавних објеката. Спратност објеката максимално може бити II +1.

- Помоћни економски објекат је објекат који служи за обављање пољопривредне делатности као што су надстрешница за смештај пољопривредне механизације, магацин хране за сопствене потребе и потребе исхране стоке, пушнице, сушнице, кош, амбар и сл. до површине која не може бити већа од површине економског објекта; На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних економских објеката. Спратност објеката

максимално може бити ВП (високо приземље). Ови објекти се лоцирају у дну парцеле уз поштовање услова удаљења од суседних парцела.

- 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 настрешница које се граде као слободностојећи објекат је 40m² 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.
- Магацини пословних објеката - спратности П, висина венца објекта је максимално 4m. Граде се на парцелама на којима је главни објекат пословни, пословно-стамбени, стамбено-пословни или уз пратеће садржаје становања.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентнооградом. 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

У оквиру пољопривредног домаћинства ограда се може поставити тако да подели парцелу на стамбено и економско двориште, са висином ограде 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.

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 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 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, вешернице и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишtog 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 коцкама 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 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.

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.

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 позитина 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.

3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ГРАНИЦЕ

Простор обухваћен разрадом кроз урбанистички пројекат обухвата парцу кат. бр. 19361 КО Зрењанин I, укупне површине 2110m².

У табели су приказани постојећи објекти на парцели према подацима катастра непокретности:

Број парцеле	Број Листа непокрет - ности	Број дела парцеле	Површина m²	Објекти на парцели	
				Врста објекта	Спратност
19361	7533	1	190	породични стамбени	П
		2	98	породични стамбени	П
		3	50	помоћни	П
		4	28	помоћни	П
		5	22	помоћни	П
		6	25	помоћни	П
		7	934	-	-
		8	763	-	-
Укупно			2110	породични стамбени	288
				помоћни	125
				УКУПНО	413

Према КТП-у објекат бр. 4 је раније уклоњен. На парцели се налазе два незаконито изграђена објекта. Сви објекти на парцели су планирани за рушење.

Предметна парцеле се налази у грађевинском рејону КО Зрењанин I у улици Тоше Јовановића на бр. 66 и 66а.

Грађевинска парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини, кат. парц. бр. 9645 КО Зрењанин I.

Опис границе ширег обухвата урбанистичког пројекта:

Почетна тачка границе обухвата **II**, урбанистичког пројекта "MV INVEST" (у даљем тексту г.о.) налази се на тромеђи парцедла катастарски број 19361, 19331 и 7523 КО Зрењанин I. Од почетне тачке П г.о. иде у правцу југоистока међном границом између парцеле катастарски број 19631 са парцелама катастарски број 7523 и 7522 КО Зрењанин I до преломне тачке број **1** која се налази на томеђи парцедла катастарски број 19361, 7522 и 9645 (улица Тоше Јовановића) КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 270° и наставља у правцу југозапада међном границом парцеле катастарски број 19361 са парцелом катастарски број 9645 (улица Тоше Јовановића) КО Зрењанин I до преломне тачке број **2** која се налази на тромеђи парцела катастарски број 19361, 9645 (улица Тоше Јовановића) и 7517/2 КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 270° и наставља у правцу северозапада међном границом парцеле катастарски број 19361 са парцелама катастарски број 7517/2 и 7519 КО Зрењанин I до преломне тачке број **3** која се налази на тромеђи парцедла катастарски број 19361, 7519 и 19331 КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 270° и наставља у правцу североистока међном границом парцела катастарски број 19361 и 19331 КО Зрењанин I до почетна тачка границе обухвата **II**.

4 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена

Према ПГР "Југоисток" у Зрењанину простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у урбанистичкој целини број 2, у улици Тоше Јовановића.

Претежна намена простора парцеле кат. бр. 19361 КО Зрењанин I је зона породичног становања. Површина парцеле је 2110m².

У оквиру припремних радова на парцели сви постојећи објекти су предвиђена за рушење у целости, пре почетка градње три вишепородична стамбена објекта. Препоручује се ручно и рушење уз помоћ машина, уз спровођење свих мера заштите суседних објеката. По извршеном уклањању објеката мора се извршити уређење земљишта и одвоз грађевинског отпада у складу са посебним прописима. У оквиру пројекта за грађевинску дозволу биће обухваћен и пројекат рушења где ће бити дефинисани и прецизирани сви детаљи око рушења постојећих објеката на парцели.

Планирана је фазна изградња објеката у две фазе. У првој фази је планирана изградња објекта бр. 2, у другој фази је планирана изградња објеката бр. 1, ламела А и Б. Планирани објекти су слободностојећи, разуђене правоугаоне форме.

Са југоисточне стране, парцела на којој се планирана изградња граничи са јавном површином – улицом Тоше Јовановића - парцелом кат. бр. 9645 КО Зрењанин I.

Са југозападне стране, парцела на којој се планирана изградња граничи са парцелама кат. бр. 7517/2 и 7519 КО Зрењанин I, парцеле се налази у намени – породично становање.

Са севернозападне стране, парцела на којој се планирана изградња граничи са парцелом кат. бр. 19331 КО Зрењанин I, парцела се налази у намени - породично становање. На Катастарско топографском плану, кат. парц. бр. 19331 је приказана као. кат. парц. 7554 КО Зрењанин I.

Са североисточне стране, парцела на којој се планирана изградња граничи са парцелама кат. бр. 7523 и 7522 КО Зрењанин I - зона породичног становања.

Планирани објекти имају следећу структуру:

Фаза	Објекат	Намена	Спратови	Структура
II	Објекат бр. 1 – Ламела А	стамбена	Су	Гаража са 12 ПМ, ходник, степенишни простор и лифт, остава, просторија за одлагање смећа и један стан (бр. 1)
			ВП	ходник, степенишни простор и лифт и пет станова (бр. 2, 3, 4, 5 и 6)
			1	ходник, степенишни простор и лифт и пет станова (бр. 7, 8, 9, 10 и 11)
			Пс	ходник, степенишни простор и лифт и четири стана (бр. 12, 13, 14 и 15)
II	Објекат бр. 1 – Ламела Б	стамбена	Су	Гаража са 11 ПМ, ходник, степенишни простор и лифт, просторија за појачивач притиска, топлотна подстаница, остава и један стан (бр. 1)
			ВП	ходник, степенишни простор и лифт и шест станова (бр. 2, 3, 4, 5, 6 и 7)
			1	ходник, степенишни простор и лифт и шест станова (бр. 8, 9, 10, 11, 12 и 13)
			Пс	ходник, степенишни простор и лифт и четири стана (бр. 14, 15 и 16 и 17)
I	Објекат бр. 2	стамбена	Су	Гаража са 12 ПМ, ходник, степенишни простор и лифт и остава
			ВП	ходник, степенишни простор и лифт и четири стана (бр. 1, 2, 3 и 4)
			1	ходник, степенишни простор и лифт и четири стана (бр. 5, 6, 7 и 8)
			Пс	ходник, степенишни простор и лифт и три стана (бр. 9, 10 и 11)

Фаза	Објекат	Намена	Спратност	Бр. стамб. јединица	Бр. паркинг места у гаражи	Бр. паркинг места на парцели
II	Објекат бр. 1 – Ламела А	стамбена	Су+ВП+1+Пс	15	12	0
II	Објекат бр. 1 – Ламела Б			17	11	0
I	Објекат бр. 2			11	12	8
УКУПНО				43	35	8
УКУПНО ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦИ					43	

Регулационе и грађевинске линије са нивелацијом

Регулациона и грађевинска линија, положај објеката и коте терена дати су на графичком прилогу бр. 2 (Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења локације са диспозицијом објекта).

Регулациона линија

Регулациона линија се поклапа са међном линијом парцела кат. бр. 19361 КО Зрењанин I и 9645 КО Зрењанин I.

Грађевинска линија

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле – хоризонтална пројекција

Објекат бр. 1 – Ламела А је у односу кат. парц. бр. 7522 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 0.7m. Објекат бр. 1 – Ламела А је у односу кат. парц. бр. 7517/2 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 5.7m.

Објекат бр. 1 – Ламела Б је у односу кат. парц. бр. 7522 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 1.4m. Објекат бр. 1 – Ламела Б је у односу кат. парц. бр. 7517/2 и 7519 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 5.6m.

Објекат бр. 2 је у односу кат. парц. бр. 7523 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 1.4m. Објекат бр. 2 је у односу кат. парц. бр. 7519 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 5.9m, а од дна парцеле и границе са кат. парц. бр. 19331 КО Зрењанин I 3.4m.

Нивелација

Терен на коме је планирана изградња објекта је у благом паду од саобраћајне површине – улице Тоше Јовановића ка дну парцеле. Висинска разлика у оквиру обухвата је око 40cm. Кота улице Тоше Јовановића са које се приступа парцели је дефинисана у Катастарско-топографском плану на око 80,9m до 80,4m надморске висине. Најнижа тачка терена на коме је планирана изградња објекта је на коти 80,1m надморске висине. За релативну нулту коту терена на ком је планирана предметна изградња узета је кота приступног тротоара 80,60m надморске висине. Предвиђена је нивелација предметне парцеле тако да је терен у благом паду ка дну парцеле, дно парцеле је на 80,50m надморске висине. Пре изградње је потребно нивелисати терен до ових кота.

Коте подова етажа планираних објекта су:

Фаза	Објекат	Намена	Спратови	Релативна висина m	Надморска висина m
II	Објекат бр. 1 – Ламела А	стамбена	Су	-0.33 и -0.39	80,27 и 80,21
			ВП	+2,40	83,00
			1	+5,35	85,95
			Пс	+8,30	88,90
II	Објекат бр. 1 – Ламела Б	стамбена	Су	-0.33 и -0.39	80,27 и 80,21
			ВП	+2,40	83,00
			1	+5,35	85,95
			Пс	+8,30	88,90
I	Објекат бр. 2	стамбена	Су	-0.33 и -0.39	80,17 и 80,11
			ВП	+2,40	82,90
			1	+5,35	85,85
			Пс	+8,30	88,80

Нивелете нових саобраћајних површина су усклађене са тереном и постојећим саобраћајним површинама. Саобраћајна површина је у благом паду ка дну парцеле, коте саобраћајних површина су 80,4m до 80,2m.

Тротоар је у благом паду ка дну парцеле, коте тротоара су 80,4m до 80,3m.

Предвиђени су падови тако да се објект заштити од штетних атмосферских утицаја. Одвођење воде врши се слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом. Кота терена усклађена је са тереном суседних парцела тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу. Коте и падови су приказани на графичком прилогу бр. 2 - Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења локације са диспозицијом објекта.

Приступ локацији

Колски и пешачки приступ локацији су планирани у складу са условима "ЈП за Урбанизам" број 111/2 од 22.02.2023. – одељења за путеве и саобраћај. Планиран је један саобраћајни прикључак на јавни пут – улицу Тоше Јовановића. Прикључак на парцелу је ширине 5,5m, радијуса кривина 9m, прилагођеним меродавном возилу -противпожарном возилу. Овим прикључком се, интерном саобраћајницом приступа унутрашњем дворишту на ком се налазе 8 паркинг места и прилази гаражама за путничка возила у сутерену у којима се налази 3x12 паркинг места. Прилази гаражама су решени наткривеним рампама нагиба 12,25%.

Двосмерна интерна саобраћајница је димензионисана према меродавном возилу – противпожарно возило и на крају садржи "Т" окретницу. Интерна саобраћајница је пројектована у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр. 8/95). Ширина интерне саобраћајнице је 5,5 – 5,9m, пешачке стазе на парцели се по потреби користе за кретање путничких возила, оне су у истој равни као и интерна саобраћајница. Трагови кретања меродавних возила су дати на графичком прилогу бр. 4 – *Ситуациони приказ саобраћајне инфраструктуре са приказом кретања меродавних возила.*

Пешачки приступ унутрашњем дворишту је омогућен уз саобраћајни прикључак. Улаз у објекте за пешаке се налази у нивоу сутеренске етаже. Објектима се прилази преко пешачких рампи нагиба 3.25% (објекти бр. 1 и бр. 2 – друга фаза изградње) и 3.7% (објект бр. 3 – прва фаза изградње), што је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15).

Начин решења паркирања

У оквиру парцела планирано је укупно 43 стамбене јединице. У гаражама објеката обезбеђено је 35 паркинг места и још 8 у оквиру парцеле.

Према Правилнику 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. 22/15) за стамбене и стамбено пословне зграде

са десет и више станова, потребно је обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Обезбеђено је 3 паркинг места за особе са инвалидитетом, у свакој гаражи по једно. Према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05) гараже спадају у категорију малих гаража. Гаражама у сутерену се приступа из дворишта преко три наткривене рампе ширине 4,3m и нагиба 12,25%.

Паркинг места у оквиру објеката су управна димензија 2.5m x 5.0m (2.2m+1.6m x 5.0m за инвалиде).

Паркинг места на парцели су делом предвиђена за управно паркирање (2.5m x 4.5m– са наткриљем од 0.5m), а делом за паралелно паркирање (2.0m x 4.5m– са наткриљем од 1.0m).

Димензије паркинг места су у складу са SRPS стандардом (SRPS U.S4.234:2020). Паркинг простори на парцели ће бити изграђени у првој фази изградње.

Други услови

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.

Пројектовање стамбених објеката парцели кат. бр. 19361 КО Зрењанин I извести у складу са:

Услови за пројектовање

- Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС, бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Правилником за грађевинске конструкције (Сл. гласник РС, бр.89/19 и 52/20 и 122/20)
- Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005)

Услови приступачности

- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15), којим су дефинисани стандарди приступачности за стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова а којима се морају обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Мере енергетске ефикасности изградње

- Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и
- Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр. 69/12, 44/18 и 111/2022).

Заштита од пожара

- Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09, 20/15, 87/18 и др. закони)
- Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС бр. 87/18),

- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр. 8/95),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени гласник РС" бр. 22/19) и другим прописима и стандардима из ове области и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Заштита од елементарних непогода

- Ради заштите од елементарних непогода проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као и заштита од поплава, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС бр. 87/18) и другим прописима и стандардима из ове области.

5 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина локације

Простор обухваћен разрадом кроз урбанистички пројекат на ком је планирана изградња објеката обухвата парцелу кат. бр. 19361 КО Зрењанин I, укупне површине 2110m².

Дозвољени урбанистички параметри за зону породичног становања из ПГР "Југоисток" у Зрењанину:

У зони породичног становања максимални индекс заузетости је **60%**.

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.

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

Површина под планираним објектом у нивоу тла:

Објекат бр. 1 – Ламела А.....	377,1 m ²
Објекат бр. 1 – Ламела А.....	377,1 m ²
Објекат бр. 2.....	342,6 m ²
Укупна површина:	1096,8 m ²

Нумерички показатељи су дати у таблеи:

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупна површина m ²	Проценат учешћа %		Према ПГР Југоисток
	планирано	Урбанистички пројекат		
Површина парцеле	2110 m ²	2110 m ²		мин. 2000 m ²
Површина под објектима	1096,8 m ² земљиште испод објекта у нивоу сутерена	1123,52m ² хоризонтална пројекција објеката	51.98% под објектима 53.25% хориз. пројекц.	мах. 60%

Објекат бр. 1	377,1 m ²	385,23 m ²		
Објекат бр. 2	377,1 m ²	385,23 m ²		
Објекат бр. 3	342,6 m ²	353,06 m ²		
Саобраћајне површине укупно	569,83 m ² од чега 12,79 m ² испод испуста на објектима	557,04 m ²	26,40 %	
саобраћајница	354,41 m ²	354,41 m ²	16,80 %	Планом није дефинисано
каналица	26,66 m ²	26,66 m ²	1,26 %	
паркинзи на парцели	81,00 m ²	81,00 m ²	3,84%	
тротоари/приступ објектима	107,76 m ² од чега 12,79 m ² испод испуста на објектима	94,97 m ²	4,50%	
Зелене површине укупно	447,38 m ² од чега 18,04 m ² испод испуста на објектима	429,34 m ²	20,35%	мин. 20%
ниско растиње	389,9 m ² од чега 18,04 m ² испод испуста на објектима	371,86 m ²	17,62%	
дечије игралиште	57,48 m ²	57,48 m ²	2,72%	
Спратност објекта	Су+ВП+1+Пс			
Висина венца	Објекти бр. 1, 2 и 3: 11,76m повучен спрат 8,91m			П+1+Пк, По+П+1+Пк и Су+ВП+1+Пк.
Висина слемена/атике	11,76m			Планом није дефинисано
Бруто развијена грађевинска површина	3290,75 m ²			није дефинисано
Објекат бр. 1 – Ламела А	1131,45 m ²			
Објекат бр. 1 – Ламела Б	1131,45 m ²			
Објекат бр. 2	1027,85 m ²			
Бруто подземо	1096,80 m ²			
Објекат бр. 1 – Ламела А	377,10 m ²			
Објекат бр. 1 – Ламела Б	377,10 m ²			
Објекат бр. 2	342,60 m ²			

БРУТО УКУПНО	4387,55 m²	
Фазност изградње	2 фазе	није дефинисано
Положај објекта према регулационој линији	0,00 m	0-5m
Кота (високог) приземља	+2,40m	1,2 – 2,4m
Решење паркирања	43 паркинг места на парцели Од чега 35 у сутеренским гаражама (од којих 3 за инвалиде), а 8 у дворишту.	Један стан једно паркинг место у оквиру парцеле.

6 НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Проценат учешћа зелених површина на парцели је 20,35%. Зелене површине предвиђене су са засадом траве и партерног зеленила. У једном делу предвиђено је дечије игралиште.

7 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Прикључење на јавну водоводну мрежу, јавну канализацију санитарних отпадних вода и атмосферску канализацију дефинисано је условима надлежног предузећа ЈКП „Водовод и канализација”, Зрењанин број: 10/045, датум 02.02.2023. год.

Водоводна мрежа

Прикључење на јавну водоводну мрежу предвиђено је на цевовод АЦЦ Ø100mm који се налази у улици Тоше Јовановића на парцели кат. бр. 9645 КО Зрењанин I. Предвиђен је један прикључак на водоводну мрежу за санитарну воду и хидрантску мрежу заједно. Шахт са водомерима (1,5m x 1,5m) предвиђен је на парцели поред објекта бр. 1 уз интерну саобраћајницу. Предвиђено је раздвајање водомера за сваки објекат по један и јадан за хидрантску мрежу.

НАПОМЕНА: С обзиром да се у улици Тоше Јовановића већ гради неколико вишепородичних објеката и у тенденцији је да ће у наредном периоду бити више нових захтева да се граде бјекти за вишепородично становање, потребно је да локална самоуправа са инвеститорима закључи уговор о заједничком комуналном опремању у улици Тоше Јовановића, како би се извршила реконструкција водоводне мреже. Постојећа водоводна мрежа је на граници стабилног снабдевања постојећих корисника у напоменутој улици, свака нова инвестиција доводи у питање рад водоводне мреже која је и при крају експлоатационог века.

Јавна канализација санитарних вода

Прикључење на јавну канализацију санитарних отпадних вода (фекалну канализацију) предвиђено је на шахт (80.35-78.76) у улици Тоше Јовановића на парцели кат. бр. 9645 КО Зрењанин I.

Подрумске и сутеренске просторије објекта, из безбедоносних разлога, не могу се прикључити на постојеће шахтове. Одвођење отпадне фекалне воде из сутеренских етажа биће предвиђено преко препумпне станице у оквиру парцеле.

Јавна канализација атмосферских вода

Атмосферске воде са крова се спроводе до сливничког шахта у оквиру предметне парцеле (каналица) и спроводе до постојеће атмосферске канализације.

Прикључење на атмосферску канализацију, предвиђено је на постојећу атмосферску канализацију у улици Тоше Јовановића на парцели кат. бр. 9645 КО Зрењанин I.

Инвеститор је у обавези да сам прибави дозволу за раскопавање јавних површина.

Електроенергетика

Условима надлежног предузећа ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД огранак „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЗРЕЊАНИН“ Број 2540400-D.07.13-37019-23 од 01.03.2023. дефинисан је начин прикључења објекта на електродистрибутивну мрежу.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Увидом у постојећу документацију Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зрењанин, уочено је да на предметној парцели кат. бр. 19361 КО Зрењанин I, на адреси Тоше Јовановића бр. 66 и 66А у Зрењанину постоји један активан прикључак (3611725654), прикључак је надземни и смештен је на фасади објекта који се укида ради будуће изградње објекта. Инвеститор је у обавези да од надлежне Електродистрибуције захтева искључење и демонтажу активног прикључка због рушења објекта на парцели кат. бр. 19361 КО Зрењанин I.

БУДУЋЕ СТАЊЕ

На парцели кат. бр. 19290 КО Зрењанин I, предвиђена је изградња нове дистрибутивне трафостанице (ДТС) за напајање будућих објеката на парцели кат. бр. 19290 КО Зрењанин I. Планирана ДТС на парцели кат. бр. 19290 КО Зрењанин I је и могуће место везивања прикључака будућих објеката на кат. парц. бр. 19361 КО Зрењанин I захтеване одобрене максималне једновремен снаге веће од 43,47kW а максимално до 2000kW.

Потребно је од НН блока будуће ДТС положити два НН кабловска вода типа ПП100-А 4x150mm² до кабловских прикључних кутија (КПК) на фасадама, непосредно поред улаза у планиране објекте на парцели кат. бр. 19361 КО Зрењанин I. У ходнику улаза потребно је обезбедити слободан простор за уградњу блока ормана мерних места (ОММ). Сви каблови морају бити у складу са важећим Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. лист РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18). Простор ОММ мора бити приступачан лицима Електродистрибуције Зрењанин приликом очитавања и извршења осталих радова на мрежи.

Позиција, димензије, детаљи монтирања, скице и сл. ОММ и КПК су дате у условима Електродистрибуције.

Телекомуникације

Телеком Србија на датој локацији поседује своје ТК инсталације, и то:

- бакарни кабл
- оптичку мрежу

Условима надлежног предузећа "Телеком Србија", Одељење за планирање и изградњу мреже Зрењанин/Киkinда број Д210-39475/1-2023 од 30.01.2023. дефинисано је техничко решење за прикључење на ТК мрежу.

Саобраћајна инфраструктура

Урбанистички пројекат израђен је у складу са условима надлежног предузећа " ЈП за урбанизам" број 111/2 од 21.02.2023. – Одељења за путеве и саобраћај.

Предметна парцела има директан приступ са јавног пута преко двосмерног прикључка ширине 5.5m са радијусом кривине 9m. Прикључак су прилагођен меродавном возилу – противпожарном возилу – трагови меродавног возила су приказани на графичком прилогу бр. 4.

Одводњавање интерне саобраћајнице вршиће се падовима од мин. 2% до атмосферске канализације у оквиру парцеле. Саобраћајне површине је потребно изградити за осовинско оптерећење од мин. 7,5t.

Пешачки прилази локацији је са постојећег тротоара у улици Тоше Јовановића.

Сва будућа паркинг места су у складу са важећим законима и правилницима. На парцели инвеститора су предвиђена укупно 43 паркинг места. 35 у сутеренској гаражи, од којих 3 за инвалиде и 8 у дворишту парцеле.

Предметни прилазни пут (прикључак) изградити у свему према:

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021).
- Закону о путевима (Сл. гласник Републике Србије 41/2018 и 95/2018-др.закон).
- Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. гласник бр.41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/ /2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др.закон, 9/2016-одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018-др.закон, 87/2018, 23/2019, и 128/2020-др.закон).
- 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, бр. 22/2015)..
- Свим другим законима, правилницима и стандардима који регулишу предметну област.
- Условима Управљача пута „ЈП за урбанизам“-Зрењанин.
- Уговору Инвеститора према Градској управи града Зрењанина о изградњи прикључка прилазног пута на јавни пут и паркинга, пре издавања Решења по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Термоенергетика

Планирани објекти се прикључују на вреловод, према условима ЈКП Градска топлана, издатих за потребе израде Урбанистичког пројекта бр. 774/1 од 02.02.2023.

Вреловод се налази у близини предметне парцеле, у улици Саве текелије на кат. парц. бр. 9645, 7532 и 7457 КО Зрењанин I. Вреловодна мрежа је на датој локацији укопана на дубини од 0,8 до 1,0m. Место прикључења ће бити дефинисано након достављања писаног захтева од стране Инвеститора.

Код пројектовања других инсталација у односу на вреловодну дистрибутивну мрежу морају се поштовати услови из Правилника о раду дистрибутивног система – члан 38 (Службени лист града Зрењанина бр. 9 од 14. априла 2008.).

Зграда/комунални вод	Чисто одстојање (cm)	
	Укрштање/упоредно вођење до 5m	Упоредно вођење преко 5m
Гасовод до 5 bar	По одредбама правилника о техничким захтевима за изградњу, рад и одржавање гасовода са радним притиском до и укључив 16 bar	
Гасовод преко 5 bar		
Водовод	30	40
Други топловод	30	40
Канализација	30	50
10kV каблови или један 30kV кабл	60	70
Преко 30kV каблови или један 60kV кабл	100	150
Минимално одстојање зграде од постојећег топловода	100	
Минимално одстојање топловода од постојеће зграде	50	

8 КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ

Условима надлежног предузећа ЈКП "Чистоћа и зеленило" број 03-127/1 од 22.02.2023. за комунално одржавање предвиђено је 3 контејнера запремине 1,1m³.

Површина за смештај контејнера се налази у оквиру посебне просторије објекта бр. 1 на предметној кат. парц. бр. 19361 КО Зрењанин I. Контејнери су димензија 1372mm x 1065mm. Простору је обезбеђен несметан прилаз возилу за одношење комуналног отпада преко интерне саобраћајнице. На парцели је омогућено је окретање возила за комунални отпад.

9 ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Изградња ће се вршити у две фазе:

Фаза 1 обухвата изградњу објекта бр. 2 – стамбени објекат (Су+ВП+1+Пс) са 11 станова и 12 паркинг места у сутерену. У 1. фази изградње биће изграђена комплетна манипулативна саобраћајница, тротоари и паркинзи у оквиру парцеле.

Фаза 2 обухвата изградњу објекта бр. 1 – Ламеле А и Ламеле Б стамбени објекти (Су+ВП+1+Пс). Ламела А се састоји из 15 станова и 12 паркинг места у сутерену. Ламела Б се састоји из 17 станова и 11 паркинг места у сутерену.

За сваку фазу/ламелу посебно је потребно исходovati грађевинску и употребну дозволу.

10 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Инжењерскогеолошки услови

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8 MCS⁰ скале; степен сеизмичности – VIII.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС” бр. 89/2019 и 52/2020).

За потребе израде техничке документације и изградњу неопходно је урадити геомеханичка истраживања предметне парцеле.

11 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину 09/12/1 број 217-3-63/2023 од 01.02.2023.г., није прописана обавеза прибављања услова на Урбанистичко техничке документе – Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације. Услове је потребно прибавити у поступку обједињене процедуре.

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

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" број 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),
- Објекти морају бити изведени у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени гласник РС", број 22/19).
- 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).
- Предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 3/18).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о тех. нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).
- Обезбедити сигурну евакуацију из објеката конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар (SRPS U.J1.050), 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 елину.
- Предвидети поделу објеката на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтална 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 се планира изградња електроенергетских постројења и водова исте реализовати у складу са Правилником о тех. нормативима за заштиту ел. енергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 74/90), Правилником о тех. нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућим трафостаницама ("Сл. лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонске мреже и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95).

Потребно је придржавати се и других прописа који карактеришу изградњу предметних објеката предвиђених у Плану детаљне регулације и Техничкој документацији.

НАПОМЕНА:

Потребно је, у поступку обједињене процедуре, прибавити Услове у погледу мера заштите од пожара и доставити на сагласност пројекте за извођење објекта надлежном органу Министарства унутрашњих послова, пре отпочињања поступка заутврђивање подобности објекта за употребу, ради провере римењености датих услова и усклађености са осталом техничком документацијом, сходно одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 68/19) и Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС број 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. Закон)

Да би се смањио степен угрожености од пожара, неопходно је обезбедити проходност саобраћајница и приступ свим деловима објекта.

12 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, норматива и стандарда.

Приликом реализације пројектованих решења неопходно је спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09-др.закон, 72/09-др. закон, 43/2011-одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др.закон).

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање утицаја на животну средину обухватиће све мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење.

Мере заштите земљишта

Загађење земљишта може се јавити у току изградње објекта, тако да је потребно градилиште оградити како би се спречило загађивање околног земљишта, а при рашишћавању терена морају се поштовати сви прописи о заштити и сигурности рада и спречити било какви штетни утицаји на животну средину.

У току извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не буде прекомерне прашине и да не оштећује постојеће зелене површине. Заштита земљишта подразумева одрживо коришћење земљишта као ресурса,

унапређење постојећег стања квалитета земљишног бонитета и заштите од загађења и деструкције.

У току извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до прекомерне буке током извођења радова.

13 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите културних добара

На простору обухваћеним УП-ом нису до сада утврђена археолошка налазишта.

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.

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 природиу вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

14 ТЕХНИЧКИ ОПИС

На захтев инвеститора а у складу са условима из ПГР „Југоисток“ у Зрењанину планира се изградња три стамбена објекта који ће се градити у 2 фазе изградње на кат. парц. бр. 19361 КО Зрењанин I, у ул. Тоше Јовановића бр. 66 у Зрењанину

Локација и карактеристике објекта

Парцела на којој је предвиђена изградња објекта налази се на равном терену. На простору у околини објекта постоје објекти који ће служили као заштита од ветра.

Предвиђена је изградња објекта у две фазе. У првој фази градиће се објекат бр. 2 а у другој објекат бр. 1 – Ламела А и Б.

Објекат бр. 1 – Ламела А налази се на регулационој линији улице Тоше Јовановића. Од десне бочне границе парцеле удаљен је мин. 0,74m а од леве мин. 5,73m.

Кота високог приземља објекта бр. 1 је на $h=2,4m$ у односу на коту уличног тротоара и коту терена. Кота високог приземља налази се на апсолутној коти 83,00 мнв, а кота тротоара је 80,60мнв. Кота сутерена је нижа за $h=0,39m$ у односу на коту терена. Кота венца повученог спрата је на висини 8,91m у односу на улични тротоар.

У оквиру објекта пројектовано је 15 станова од сутерена до повученог спрата.

Објекат бр. 1 – Ламела Б је од десне бочне границе парцеле удаљен је мин. 1,38m а од леве мин. 5,63m.

Кота високог приземља објекта бр. 2 је на $h=2,40\text{m}$ у односу на коту терена. Кота високог приземља објекта бр. 2 је на апсолутној коти 83,00мнв, а кота терена је 80,60мнв. Кота сутерена је нижа за $h=0,39\text{m}$ у односу на коту терена.

У оквиру објекта пројектовано је 17 станова од сутерена до повученог спрата. Предвиђена је просторија за смештај топлотне подстанице и просторија за смештај појачивача притиска у хидрантској мрежи.

Објекат бр. 2 је од десне бочне границе парцеле удаљен је мин. 1,2m а од леве мин. 5,85m. Од задње границе парцеле објекат је удаљен мин. 3,37m.

Кота високог приземља објекта бр. 3 је на $h=2,40\text{m}$ у односу на коту терена. Кота високог приземља објекта бр. 3 је на апсолутној коти 82,90мнв, а кота терена је 80,50мнв. Кота сутерена је нижа за $h=0,39\text{m}$ у односу на коту терена.

У оквиру објекта пројектовано је 11 станова од високог приземља до повученог спрата.

Паркирање аутомобила је у оквиру парцеле и у оквиру гаража у сутерену објеката. У оквиру парцеле обезбеђено је 8 паркинг места.

У оквиру гараже у сутерену објекта бр. 1 – Ламела А пројектовано је 12 гаражних паркинг места од којих је једно за особе са посебним потребама.

У оквиру гараже у сутерену објекта бр. 1 – Ламела Б пројектовано је 11 гаражних паркинг места од којих је једно за особе са посебним потребама.

У оквиру гараже у сутерену објекта бр. 2 пројектовано је 12 гаражних паркинг места од којих је једно за особе са посебним потребама.

Укупан број паркинг места на парцели и у гаражама је 43 што је довољно за укупно 43 стана пројектованих у сва три објекта.

За изградњу објекта бр. 2 у 1. фази изградње довољан је број паркинг места у оквиру гараже објекта. У 1. фази изградње биће изграђена комплетна манипулативна саобраћајница, тротоари и паркинзи у оквиру парцеле.

Одлагање смећа за све станаре је у 3 контејнера у ниши у сутерену објекта 1 – Ламела А са приступом директно са тротоара. Пројектована су двокрилна клизна врата испред контејнера.

ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

На свим објектима предвиђен је раван кров са кровним покривачем од хидроизолационе синтетичке мембране у светлосивој боји.

Фасадни зидови сутерена објеката обложени су керамичким плочицама, а завршна обрада осталих делова фасаде је племенитим фасадним малтером.

За изградњу објеката биће примењени традиционални грађевински материјали као што су керамички термо блок, бетон, термичка изолација од стиропора, фасадни декоративни малтер, пвц столарија са термоизолационим стаклом, итд.

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

У оквиру парцеле пројектоване су манипулативне саобраћајнице, паркинзи, тротоари и зелене површине.

Тротоари ће бити изведени од бетонских префабрикованих коцки у тамно сивој боји а манипулативне саобраћајнице биће изведене од бетонских префабрикованих коцки у цемент сивој боји. Обе површине налазе се у истој равни тако да се аутомобили по потреби могу мимоићи. Паркинзи ће бити изведени од растер плоча са испуном од хумуса и засадом траве.

Зелене површине предвиђене су са засадом траве и партерног зеленила. У једном делу предвиђено је дечије игралиште.

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Електроенергетска дистрибутивна мрежа	
ОБЈЕКАТ БР. 1 – Ламела А	
Укупан капацитет:	57 kW
Врста прикључка:	Трајни
Врста мерног уређаја:	1 ком. трофазно бројило 17,25 kW , 3x25A 15 ком. трофазно бројило 11,02 kW , 3x16A
Начин грејања:	Топловод
Потребни енергетски капацитети за различите намене:	15 ком. Трофазно бројило 11,02 kW - 3 x 16A стамбене јединице
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу:	1 ком. Трофазно бројило 17,25 kW , 3x25A (расвета, паник, спољна расвета и лифт)
ОБЈЕКАТ БР. 1 – Ламела Б	
Укупан капацитет:	70 kW
Врста прикључка:	Трајни
Врста мерног уређаја:	2 ком. трофазно бројило 17,25 kW , 3x25A 18 ком. трофазно бројило 11,02 kW , 3x16A
Начин грејања:	Топловод
Потребни енергетски капацитети за различите намене:	17 ком. Трофазно бројило 11,02 kW - 3 x 16A стамбене јединице
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу:	1 ком. Трофазно бројило 17,25 kW , 3x25A (расвета, паник, спољна расвета и лифт) 1 ком. Трофазно бројило 11,02 kW – 3 x 16A за појачивач притиска у хидрантској мрежи (хидроцил) 1 ком. Трофазно бројило 17,25 kW , 3x25A за топлотну подстаницу.
ОБЈЕКАТ БР. 2	
Укупан капацитет:	43 kW

Врста прикључка:	Трајни
Врста мерног уређаја:	1 ком. трофазно бројило 17,25 kW , 3x25A 11 ком. трофазно бројило 11,02 kW – 3 x 16A
Начин грејања:	Топловод
Потребни енергетски капацитети за различите намене:	11 ком. Трофазно бројило 11,02 kW - 3 x 16A стамбене јединице
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу:	1 ком. Трофазно бројило 17,25 kW , 3x25A (расвета, паник, спољна расвета и лифт)
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели:	ЕД број 3611725654, Одобрена снага 17,25kW, број бројила 7762554
Нетипични потрошачи:	нема
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије:	нема
Друга инфраструктура	
прикључак на водоводну мрежу	- Прикључак је потребно извести нов Ø80мм. Потребна су три водомера: 1. за хидрантску мрежу Ø80мм; 2. за објекат бр. 1- Ламела А - Ø50мм; 3. за објекат бр. 1 – Ламела Б – Ø50мм и 4. за објекат бр. 2 – Ø50мм
прикључак на канализациону мрежу - фекалне канализације	- Прикључак је потребно извести нов димензија Ø200мм на постојећу мрежу фекалне канализације у ул. Тоше Јовановића. Одвођење отпадне фекалне воде из сутеренских етажа биће предвиђено преко препумпне станице у оквиру парцеле.
прикључак на канализациону мрежу - канализације атмосферске воде	- Прикључак је потребно извести нов димензија Ø250мм на постојећу мрежу атмосферске канализације у ул. Тоше Јовановића.
ТК инсталација "Телеком Србија"	- објекат бр. 1 – Ламела А има 15 станова. - објекат бр. 1 – Ламела Б има 17 станова. - објекат бр. 2 има 11 станова. Укупно у три објекта има 43 стана. Потребно је обезбедити повезивање оптичким каблом.
прикључак на	На парцели број 19361 КО Зрењанин I планира се изградња два

топловод	<p>вишепородична стамбена објекта спратности Су+ВП+1+Пс са укупно 43 стана који су распоређени у два објекта (објекат бр.1 – Ламела А - 15 станова, објекат бр. 1 – Ламела Б - 17 станова, објекат бр. 2 - 11 станова).</p> <p>Укупна бруто површина објекта бр. 1 – Ламела А је 1508м², а БРГП је 1131м². Укупна бруто грејна површина (без отворене гараже у сутерену) објекта бр. 1 – Ламела А је 1203м².</p> <p>Укупна бруто површина објекта бр. 1 – Ламела Б је 1508м², а БРГП је 1131м². Укупна бруто грејна површина (без отворене гараже у сутерену) објекта бр. 1 – Ламела Б је 1203м².</p> <p>Укупна бруто површина објекта бр. 2 је 1370м², а БРГП је 1028м². Укупна бруто грејна површина (без отворене гараже у сутерену) објекта бр. 2 је 1075м².</p> <p>Предвиђа се прикључак на топлану. Топлотна подстаница лоцирана је у сутерену објекта бр. 1 – Ламела Б. У просторијама за боравак (собе, кухиње, ходници и дневни боравци) су предвиђени чланкасти алуминијумски радијатори. У купатилима цевасти радијатори. Распоред и димензије радијатора се усклађују са ентеријером просторија и висинама парапета испод прозора.</p> <p>Укупни тражени капацитети 345800 kW. Разврстано по објектима:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. објекат бр. 1 – Ламела А - 120300 kW 2. објекат бр. 1 – Ламела Б - 120300 kW 3. објекат бр. 2 - 105200 kW
прикључак на јавну саобраћајницу	<p>Пројектован је нови прикључак на јавну саобраћајницу од коловоза до тротоара ширине 5.5м са радијусима прикључења 9.00м израђен од бетона намењен за двосмерни саобраћај. Ово ће бити пут који ће служити за улаз и излаз аутомобила станара, комуналног возила за потребе изношења смећа из контејнера и ватрогасних возила до објекта на парцели. У оквиру парцеле предвиђена је "Т" - окретница за окретање противпожарних возила. Постојећи прикључак се уклања и претвара у зелену површину.</p>

Драгана Метикош, маст.инж.арх.
одговорни урбаниста

ГРАФИЧКИ ДЕО

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА
