



NUOVA
arhitektonski studio

Краља Александра I Карађорђевића 2/IX
23000 Зрењанин

Матични број: 21423068
ПИБ: 111079869
Рачун бр:
160-0000000523674-66
Banca Intesa
е-маил:
studio.nuova@gmail.com
тел: 023/512-258
моб: 062/175-81-93

Подносиоци захтева:	"CITY WAVE ESTATE" ДОО Зрењанин, Фрушкогорска бр. 37, Зрењанин
Објекат:	Урбанистички пројекат урбанистичко- архитектонске разраде локације за изградњу ВИШЕПОРОДНИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+4+Пс) у Улици Доситеја Обрадовића бр. 24, Зрењанин, на парцели кат. бр. 7367 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-03-03/23
Место и датум:	Зрењанин, март 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 „ЈУГОИСТОК“ У ЗРЕЊАНИНУ
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
 - 3.1 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
 - 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 4.1 СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
 - 4.2 ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 4.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 5.1. ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
 - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА

- ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
- 3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
- 4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000144477695

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

са следећим подацима:

Пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Скраћено пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO

Регистарски број/Матични број: 21423068

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 111079869

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Датум оснивачког акта: 03.10.2018 године

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

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

Образложење

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

**РЕГИСТРАТОР**

Милан Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

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

На основу члана 62 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. Закон, 9/20 и 52/21) и члана 85 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019) доноси

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу ВИШЕПОРОДНИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+4+Пс) у Улици Доситеја Обрадовића бр. 24, Зрењанин, на парцели кат. бр. 7367 КО Зрењанин I подносиоца захтева "CITY WAVE ESTATE" ДОО Зрењанин, Фрушкогорска бр. 37, Зрењанин,

одређује се

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

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

У Зрењанину, март 2023. 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 израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

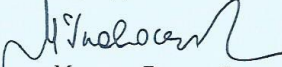
Број лиценце

200 1435 14



У Београду,
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

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

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу ВИШЕПОРОДНИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+4+Пс) у Улици Доситеја Обрадовића бр. 24, Зрењанин, на парцели кат. бр. 7367 КО Зрењанин I подносиоца захтева "CITY WAVE ESTATE" ДОО Зрењанин, Фрушкогорска бр. 37, Зрењанин, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09–исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21-пречишћен текст и 21/22).

Одговорни урбаниста:

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

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. Правни основ за израду урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, -исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др. Закон, 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).

1.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21 – пречишћен текст и 21/22).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 7367 КО Зрењанин I, чија је површина 5а 32m², У Улици Доситеја Обрадовића бр. 24 у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 7367, 9643/2 и 7343 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцела катастарки број 7367 и 7343 КО Зрењанин I све до тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 која се налази на двомеђи парцела кат. бр. 7367 и 7343 КО Зрењанин I граница се ломи под правим углом и иде у смеру југозапада према тачки бр. 3 на тремеђи парцела кат. бр. 7367, 7343 и 7364 КО Зрењанин I. Од тачке бр. 3 граница обухвата наставља ка северозападу пратећи међу између парцела кат. бр. 7367 и 7364 КО Зрењанин I до тачке бр. 4. Од тачке бр. 4 граница обухвата наставља у смеру северозапада до тачке бр. 5 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 7367, 9643/2 и 7366 КО Зрењанин I. Од тачке бр. 5 граница обухвата се ломи под парвим углом у смеру североистока све до почетне граничне преломне тачке 1.

Координате преломних тачака обухвата:

Br.	x	y
1	7453703.335	5025443.244
2	7453729.244	5025421.904
3	7453718.768	5025410.001
4	7453706.855	5025419.537
5	7453693.132	5025430.534

Парцела кат. бр. 7367 КО Зрењанин I налази се у намени мешовито становање према Плану генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину. Планом је предвиђено да за грађевинске парцеле у намени мешовито становање, површине од 500 – 600м² и ширине веће од 16 м, које се налазе у намени мешовито становање важе правила грађења за вишепородично становање уз обавезну израду 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 7367 КО Зрењанин I је изграђена. На парцели 7367 КО Зрењанин I, према Листу непокретност бр. 12524, се налази породична стамбена зграда објект бр. 1 приземне спратности (П) и помоћни објект бр. 2 приземне спратности (П) чије уклањање се предвиђа ради планиране изградње. Према катастарско-топографском плану у дну парцеле изграђен је део објекта, и нелегално је дограђен стамбени објект бр. 1. Пројектом се предвиђа и уклањање нелегално дограђених и изграђених објеката ради планиране изградње.

Површина породичне стамбене зграде према Листу непокретност бр. 12524 износи:

- објект бр. 1 $P=130m^2$,

Површина помоћног објекта према Листу непокретност бр. 12524 износи:

- објект бр. 2 $P=2m^2$,

- нелегалан објект 1- око $82 m^2$.

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 је наведено на кат. парцелама површине од 500 – 600м² и ширине веће од 16 м, које се налазе у намени мешовито становање важе правила грађења за вишепородично становање уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Објект 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 7367 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за зону вишепородичног становања.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“ У ЗРЕЊАНИНУ

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 26 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.

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

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.
- 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.

За објекте који су допуна постојећи блокова вишепородичног становања, где се парцела формира испод објекта са заштитним тротоаром, објекат се поставља у односу на границе парцеле, према условима из Плана.

Највећи дозвољени индекс заузетости

У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је максимално 40%. Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова, где се парцеле формирају у површини објекта са заштитним тротоаром, индекс заузетости парцеле је мах. 90%. За изградњу пословних објеката у зонама вишепородичног становања највећи дозвољени индекс заузетости под објектима и саобраћајним површинама је 75%, а проценат учешћа зеленила је min. 25%.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

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

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

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања, максимална висина објекта је 16 m. Под висином објекта подразумева се

растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

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 транспарентна. 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 објекта са заштитним тротоаром, ограде се не могу поставити.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објекта из ове намене могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно преко заједничких блоковских површина.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објекта из ове намене, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак 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 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.

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.S4.234:2020.

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:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

а све 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 Републике Србија, бр. 22/2015).“

Изузетно за пословне и вишепородично стамбено-пословне објекте, може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје може предвидети 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.S4.234:2020;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плочи;
- растер плоче се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити ти металном решетком.

У зонама вишепородичног становања може се дозволити изградња надстрешница за возила паркирана у парцели.

Уколико се испред своје парцеле не може обезбедити потребан броја паркинг места, иста или део њих решити у складу са одговарајућом градском одлуком.

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 објекта у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објекта у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објекта. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат потребно је извршити 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. За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од 0,60 m односно 3 m, потребно је обезбедити сагласност суседа.

Уколико се за потребе изградње новог објекта руши постојећи објекат, нови објекат се може градити по постојећим габаритима без сагласности суседа, уз поштовање осталих услова изградње. За отварање отвора на фасади према суседу, за изградњу објекта на постојећим габаритима, потребно је обезбедити сагласност суседа.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2,50 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.

За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

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.S4.234:2020.

Тротоаре у оквиру 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.

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима приступачности.

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 објекта, потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП «Чистоћа и зеленило» и градским одлукама о комуналном одржавању.

Приликом израде техничке документације за вишепородичне стамбене и пословне објекте мора се обезбедити место за посуде за комунални отпад и то на местима да је обезбеђен несметан прилаз возила, месту за пражњење посуда са комуналним отпадом. Приступни пут којим се креће комунално возило треба да буде тврда асфалтна подлога, бетонска поплочана или тампонирана подлога, минималне ширине 3,5m и слободне висине 4m.

Дуж трасе којом се креће комунално возило крошње дрвећа морају бити орезане и да не прелазе на коловоз, а ПТТ и електро водови подигнути од подлоге, најмање 4m.

Посуде за привремено одлагање отпада (типски контејнери 1,1 m³) морају да буду лако доступни корисницима, и да не ометају њихово кретање.

Уколико нема могућности да се поставе контејнери на парцелу власника, посуде за привремено одлагање отпада, могу да се поставе и на јавним површинама у складу са условима ЈКП „Чистоћа и зеленило и Елаборатом за постављање посуда за одлагање отпада. Тип и број посуда одређује ЈКП „Чистоћа и зеленило“.

Типски контејнери се могу постављати и у контејнерске нише, уколико су оне изграђене. Контејнерска ниша се гради уз тротоар у висини коловоза, од тврде подлоге, асфалтне или бетонске, са нагибом 2% према коловозу или сливној решетки, ради несметаног отицања атмосферских вода и прања, са обезбеђеним водоводним прикључком за прање контејнера, ако је то могуће, оивичена са три стране ивичњацима.

Контејнерска ниша је правоугаоног облика, димензија:

- дужина 1,5m, ширина 1,2 m - за 1 контејнер,
- дужина 3m, ширина 1,2 m - за 2 контејнера.

У случају да стамбена зграда има више од 24 стамбене јединице, наведене површине могу бити и веће (1,32 m² по посуди).

Зелене површине у оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања:

- min. 20%, зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, дечја игралишта и травњаке.
- до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине.

Сва правила за озељењавање парцеле дата 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 објеката

Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати 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 вишепородичног 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 етажe (претварање равнoг 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.

Уколико се дограђују постојећи објекти вишепородичног становања где су парцеле формиране испод површине објекта, индекс изграђености је max 6. и индекс заузетости 100% уз поштовање свих осталих правила грађења дефинисаних планом.

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.

- на објектима са равним кровом могуће је подизање надзетка и 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.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта са 17 станова и гаражом у приземљу са 9 паркинг места. Планирана је и изградња прикључка на пут и интерне саобраћајнице са 8 паркинг места.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена планираног објекта

Планирани вишепородични стамбени објект је спратности П+4+Пс (приземље, четири спрата и повучени спрат) је пројектован са заједничком приземном етажом у којој се налази гаража са 9 паркинг места и степенишни простор.

Пприземна 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 гаража“, с корисном површином до 400 m². Код израде даље техничке документације потребно је придржавати се свих прописа и протвпожарних услова који важе за „мале гараже“.

Кота приземља је на +0,00m у односу на коту терена, први спрат је на коти +0,05m у односу на коту терена, први спрат је на коти +2,93m у односу на коту терена, други спрат је на коти +5,83m у односу на коту терена, трећи спрат је на коти +6,73m, четврти спрат је на коти +11,63m, повучени спрат је на коти +14,53m.

Висина венца је висина терасе повученог спрата и износи 15.61m.

Кота слемена објекта износи 17.83m.

Заједничко приземље:

Бруто површина приземља је 209,23m². Нето површине 170,46m². Приземље се састоји од гараже и заједничких просторија.

ЗАЈЕДНИЧКО ПРИЗЕМЉЕ

Гаража
Заједничке просторије

Објекат се састоји од 17 станова и заједничког простора. Објекат је габарита (хоризонтална пројекција у оквиру парцеле) $(21,12\text{m} + 21,19\text{m})/2 \times 9,84\text{m} + 0,58\text{m} \times 1,45\text{m} = \text{око } 209,23 \text{ m}^2$.

Први спрат	Други спрат	Трећи спрат	Четврти спрат	Повучени спрат
Стан бр. 1	Стан бр. 4	Стан бр. 8	Стан бр. 12	Стан бр. 16
Стан бр. 2	Стан бр. 5	Стан бр. 9	Стан бр. 13	Стан бр. 17
Стан бр. 3	Стан бр. 6	Стан бр. 10	Стан бр. 14	
	Стан бр. 7	Стан бр. 11	Стан бр. 15	

Регулација

Према Улици Доситеја Обрадовића грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Изнад нивоа првог спрата објекат делом прелази регулациону линију ка улици Доситеја Обрадовића, еркером дужине 1.2m.

Положај објеката

Приземље објекта је постављено на регулациону линију, типски спратови (осим првог спрата) делом прелазе регулациону линију за 1.2m.

Положај објекта у односу на суседне парцеле:

- објекат се у односу на кат. парц. бр. 7343 КО Зрењанин I поставља на удаљености од 3,05m-3,41m;
- објекат се према кат. парцели бр. 7366 КО Зрењанин I поставља на удаљености од 3,0m ;
- објекат се према кат. парцели бр. 7343 КО Зрењанин I поставља на удаљености од 12,50m;

Нивелација

Терен је у благом паду ка дну парцеле. Кота тротоара на површини јавне намене је на 80.81m надморске висине и у односу на ову коту је дефинисана кота готовог пода приземља, која се поставља на +0.05m у односу на коту тротоара. Кота 80.81m се узима за апсолутну нулу 0.

Атмосферске воде са кровова и саобраћајних површина се прикупљају и системом сливника и ригола прикључују на постојећу атмосферску канализацију у Улици Доситеја Обрадовића.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Планирани колски приступ кат. парцели бр. 7367 КО Зрењанин I, се налази уз северозападну границу урбанистичког пројекта из улице Доситеја Обрадовића. Пешачки прилази парцели се остварују из улице Доситеја Обрадовића. Приступ возилима на парцелу је обезбеђен у складу са условима управљача пута.

Колски прикључак је двосмерни, ширине 5,0m, са лепезом радијуса 5,50m. Прикључак на пут води у гаражу у којој се предвиђа 9 паркинг места, и из које се излази у двориште парцеле где се планира 8 паркинг места за управно паркирање.

Паркинг места, пешачки приступи и саобраћајне површине се планирају од растер плоча.

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

- по принципу – једна стамбена јединица једно паркинг место или гаражно место

У оквиру парцеле планирано је укупно 17 стамбених јединица. Укупан број паркинг места је 17, од чега 2 за особе са инвалидитетом.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцеле кат. бр. 7367 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 5а 32m².

Дозвољени параметри из ПГР "Југоисток " за парцелу кат.бр. 7367 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 40%
- Зеленило минимално 20% (до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине).

Површина под планираним објектом:

Стамбени објекат-.....209,23 m²

(хоризонтална пројекција на парцелу 7367 209,64 m²

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m ²)	Проценат учешћа (%)	
	планирано	Урбанистички пројекат	Према ПГР Југоисток
Површина парцеле	532 m ²	532 m ²	мин. 500 m ²
Површина под објектом	209,23 m ²	39,33 %	Мах. 40%
Саобраћајне површине Укупно	205,31 m ²	38,58 %	*Планом није дефинисан минимум или максимум

1.саобраћајнице	61,50 m ²	-	-
2. паркинзи	142,00 m ²	-	-
3.пешачки приступ	1,81 m ²	-	-
Зелене површине	112,96 m ²	21,24%	Min. 20%
Комуналне површине	4,50 m ²	0,85%	
Спратност	П+4+Пс		Није дефинисана
Максимална висина венца од коте приступа	15,61m		16m
Висина слемена	Слеме: 17,83m		Није дефинисана
Бруто развијена грађевинска површина	1290,00 m ²		
приземље	209,64 m ²		
1. спрат	209,64 m ²		
2. спрат	217,70 m ²		
3. спрат	217,70 m ²		
4. спрат	217,70 m ²		
повучени спрат	217,62 m ²		
Фазност изградње	1 фаза		
Положај објекта према регулационој линији	0.00m од рег. линије улице Доситеја Обрадовића са прелазима од 1.2m у основи спратних етажа	0-5 m 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	
Кота приземља	0.05m		0.15-1.2 m
Решење паркирања	17 паркинг места	Сваки стан једно паркинг место	
Архитектонско обликовање	Објекти су пројектовани у духу савремене архитектуре	У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.	
Пад крова врста кровног покривача	1° покривен мембраном, са одговарајућим		Није дефинисано

	подслојевима који обезбеђују адекватну термику.		
--	-------------------------------------------------------------	--	--

Спратност и висина планираног објекта:

П+4+Пс

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи 39,33%, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објекта на парцелу 7367 КО Зрењанин I.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су 17 ПМ, чега је мин. 5% (2) паркинг места за особе са инвалидитетом.

Паркинг места пројектована су за управно паркирање ходом уназад. Димензије паркинг места износе 2,5х5,00m, а димензија два паркинг места за особе са инвалидитетом износи 5,9х5,00m. Ширина коловоза са ког се приступа паркинзима износи 5,00m.

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 „Југоисток“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20% (до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине). Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 21,24%.

Основна улога зелених површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

По потреби, зелене површине заштитити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем гвоздених, бетонских стубића. Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70% према 30%.

4.4. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати 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 вишепородичног 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 заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

1.1. Саобраћај

У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 510/2 од 28.03.2023. године прикључак прилазног пута је планиран у ширини од 5,00 m, са радијусом кривине 5,50 m, двосмеран, на улицу Доситеја Обрадовића, на парцели 9643/2 КО Зрењанин I. Прикључак је пројектован за меродавно возило- путнички аутомобил.

Саобраћајне површине су пројектоване у складу са датим условима:

- Прикључке прилазног пута планирати и пројектовати за осовинско оптерећење од мин. мин. 11,50 т, као и примарна улица I реда.
- Препорука је да се ови објекти-прикључци прилазног пута предвиде од природних материјала, бетона или монтажних бетонских елемената, или са асфалтним застором. Одводњавање прилагодити условима терена, профилу пута и спровести до затворене кишне канализације, са једностраним или двостраним падовима од мин 2%.
- 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 (Сл. гласник Републике Србија, бр. 22/2015).
- Уклапање прикључака прилазних путева предвидети са минималним падовима од 2% без надвишења, у односу на постојеће тротоаре.
- Планирати и пројектовати сва паркинг места, у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.
- Планирана гаража може бити у оквиру објекта у сугеренској, подрумској или приземној етажи.
- Прикључке прилазног пута реализовати тако да нема штетних последица за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у примарној улици I реда Доситеја Обрадовића,
- Техничка документација изградње свих објеката је неопходно да се уклопи у постојећи саобраћај и иста да третира сву неопходну техничку документацију хоризонталне и вертикалне саобраћајне сигнализације, која ће бити неопходна да се изради, током поступка прибављања грёјевинске дозволе.
- Прикључке прилазног пута реализовати у свему према важећим законима, правилницима и стандардима који регулишу ову област.
- Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану осталу комуналну инфраструктуру одређују имаоци јавног овлашћења, у складу са важећим законима и прописима из тих области.
- Све наведено је потребно приказати текстуално и графички у Урбанистичком пројекту урбанистичко-архитепонске разраде локације.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11/091 од 08.03.2023. године.

Снабдевање водом

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

Планирани објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу на цевоводу FPL Ø63 mm у улици Доситеја Обрадовића.

Шахт са водомерима, (одвојено за стамбени и пословне просторе) одређених унутрашњих димензија (1,5m × 1,5m) поставља се на приступачном месту ради лакшег читавања, а најдаље 4,0m од регулационе линије објекта унутар парцеле.

Максимални гарантовани притисак у мрежи је 2 бара, довољну количину воде за против пожарну заштиту обезбедити постављањем затвореног прелазног резервоара са слободним нивоом воде испод паркинга и уређаја за повећање притиска у хидрантској мрежи.

Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода, решено је преко постојеће канализационе мреже отпадних вода Ø200 на један од постојећих канализационих шахтова (80.58-79.46) FPL200 mm приказаним у ситуацији, на кат.пар 9643/2 КО Зрењанин I, ул. Доситеја Обрадовића.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са парцеле, решава се прикључењем на постојећу атмосферску канализацију Ø110mm у улици Доситеја Обрадовића, на шахт (80.40-78.43) АТМ 400 mm, т.ј. сливничку решетку.

Унутрашња канализација атмосферских вода, са свим уређајима, мора бити пројектована и изграђена тако да задовољава услове водонепропусности, уз подужни пад који осигурава отицање вода из објекта (парцеле).

5.3. Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктуре планира се у складу са условима ЕПС дистрибуција Огранак Електродистрибуција Зрењанин број 2540400-D.07.13-98277-23 од 24.03.2023. године. Према условима на предметној парцели кат. бр. 7367 КО Зрењанин I, на адреси Доситеја Обрадовића бр. 24 у Зрењанину, налази се један активан прикључак:

- 3611603850 (статус: активан). Прикључак је изведен као надземни, док је орман мерног места смештен на фасади објекта који се уклања ради несметане градње будућих објеката.

Инвеститор је у обавези да од надлежне електродистрибуције захтева искључење и демонтажу активног прикључка због рушења објекта на парцели 7367 КО Зрењанин I.

Прикључење објекта на ДСЕЕ и нисконапонски расплет на парцели:

Идентификовати постојећи нисконапонски кабловски вод типа РР00-А 4x150mm², који је положен од постојеће дистрибутивне трафостанице РТС-67 „Зрењанин“ до постојећег канделабера на парцели 9643/2 у зони непосредно поред колског улаза за објекат на парцели 7340/1 КО Зрењанин I.

Након идентификације, постојећи кабловски вод одговарајућим кабловским прибором наставити деоницом новог кабловског вода истог типа чији ће се карајеви увезати у будућу кабловску прикључну кутију (КПК) постављену на будућем објекту на парцели 7367 КО Зрењанин I. Предвидети најпогоднију трасу по јавној површини за полагање деонице новог кабловског вода од места спајања са постојећим кабловским водом до скретања у парцелу 7367.

На местима укрштања трасе кабловског прикључног вода са интерним саобраћајницама на парцели и са осталом инфраструктуром у делу трасе по јавној површини, предвидети заштиту кабловског прикључног вода постављањем у ПВЦ цеви.

Након извршних радова на идентификацији и спајању постојећег нисконапонског кабловског вода и деонице новог кабловског вода, будући објекат на парцели 7367 КО Зрењанин I, ће се напајати електричном енергијом помоћу ново-формираног нисконапонског извода из РТС-67 „Зрењанин“. Предвидети опремање једног слободног нисконапонског извода у оквиру нисконапонског бола РТС-67 „Зрењанин“, уградњом НВ осигурача 3x200А.

КПК ЕВ-2П се поставља на фасаду објекта на парцели 7367 КО Зрењанин I, на погодном месту поред улаза у објекат. Непосредно поред КПК ЕВ-2П намењене за напајање станова и заједничке потрошње објекта, предвидети КПК ЕВ-1П за потребу формирања противпожарног прикључка објекта.

Ради обезбеђивања степена сигурности напајања објекта на парцели 7367 и 7381 к.о. Зрењанин I, предвидети полагање кабловског вода типа РР00-А 4x150mm², између КПК ЕВ-2П будућег објекта на парцели 7367 и КПК ЕВ-2П постојећег објекта на парцели 7381 КО Зрењанин I. Овај кабловски вод би се користи у случају хаваријског напајања, приликом кварова на основним правцима напајања (прикључним водовима) за објекте на 7367 и 7381 КО Зрењанин I. Предвидети полагање овог кабловског вода у заједнички ров предвиђен за полагање кабловског прикључног вода за напајање објекта на парцели 7367 КО Зрењанин I.

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

За прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) неопходно је предвидети трасу – коридоре за изградњу 0,4kV водова од ДТС до кабловских прикључних кутија (КПК), које ће се налазити на фасадама будућих објекта непосредно поред улаза у објекте. У ходнику улаза у објекат потребно је предвидети слободан простор за уградњу блока ормана мерних места (ОММ). Сви каблови морају задовољавати услове дефинисане важећим Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објекта од пожара (“Службени гласник РС”, бр. 80/15). Након полагања свих каблова странка је у обавези да изврши све неопходне радове на заштити свих простора од продора воде и пожара уградњом водоотпорних и ватроотпорних испуна.

Странка је у обавези да обезбеди простор за смештај ормана мерних места (ОММ) у оквиру стамбених објеката. Простор мора бити дефинисан тако да је приступачан одговорним лицима Електродистрибуције Зрењанин приликом читавања и осталим радовима из надлежности Електродистрибуције Зрењанин. Димензије појединачних компоненти од који се према потребама конкретног објекта склапају блокови МОММ:

- 2xМОММ-9, димензија 800 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д),
- 1xМОММ-3, димензија 360 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д),

Отвор у зиду треба да буде већи за по 100 mm по ширини и висини. МОММ се монтира тако да се основа МОММ налази на висини 200 mm од тла. У надлежности странке је да на одговарајућем месту поред блокова ОММ обезбеди ормане са сабирницом за главно изједначавање потенцијала.

Обезбедити простор у фасади објекта за уградњу блока кабловских прикључних кутија КПК ЕВ-2П и КПК ЕВ-1П чије су појединачне димензије:

- КПК ЕВ-2П, димензија 640 x 270 x 160 mm (Ш x В x Д),
- КПК ЕВ-1П, димензија 440 x 270 x 160 mm (Ш x В x Д).

5.4. Термоенергетска инфраструктура

Објекат се приључује на постојећу дистрибутивну гасну мрежу, према условима Србијасгас бр.05-02-2-17-2/184-1 од дана 16.03.2023. године.

На датој локацији постоји дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, на парцели 9643/2 КО Зрењанин I.

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 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
* растојање се мери до габарита резервоара		

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

5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу према условима „Телеком Србија“ број Д210-101290/1-2023 од дана 07.03.2023. године. Телеком Србија на датој локацији не поседује своје ТК инсталације.

Дато је техничко решење за прикључење на телекомуникациону мрежу: Постојеће каблове који се налазе у јавној површини испред дате локације због изградње прилазног пута потребно је додатно заштити полуцевима и уградити једну додатну ПВЦ цев фи110mm коме ће крајеви цеви завршити на 1m од ивице леве прилазног пута са обе стране.

Техничко решење за прикључење на ТК мрежу: Потребно је положити ПЕ цев Ф50mm од оптичког дистрибутивног ормана (ОДО) у објекту до јавне површине, најбоље до постојеће трасе телекомуникационих каблова или минимално до регулационе линије, одакле ће стамбени објект бити повезан на телекомуникациону инфраструктуру.

Приводни оптички кабл је обавеза Телекома Србије и он завршава у оптичком дистрибутивном орману (ОДО) који треба сместити на погодном приступачном месту на улазу у објект. У ОДО завршавају и сви оптички каблови из станова. Станови се повезују на ГПОН преко сплитера и могућност директног повезивања на оптичка влакна. Објект ће бити повезан на градску пасивну оптичку мрежу (ГПОН) са могућношћу повезивања пословних корисника на П2П.

Кућну инсталацију треба изградити за ФТТХ технологију. Од ОДО ормана полазе оптички инсталациони каблови (рајзер за вертикале и друп за хоризонтале) и обезбеђују за сваки стан минимално по два оптичка влакна који завршавају на завршној оптичкој кутији (ЗОК). Није потребно градити бакарне телефонске каблове јер се ова технологија напушта и стога представља непотребан трошак за инвеститора. Фиксни телефонски прикључак се реализује такође преко оптичког кабла и директно укључује на ОНТ.

ФТТХ технологија подразумева изградњу оптичког кабла до сваког стана или канцеларије. У стану се оптички кабл завршава најчешће у дневној соби на месту које је архитектонским решењем одређено као најпогодније за мултимедијални центар одакле се врши каблирање инсталационим (УТП, ФТП, СФТП) кабловима до просторија у којима се жели интернет, WiFi, ТВ, видео надзор, телефон итд.

5.6. Комунално одржавање

Условима ЈКП Чистоћа и Зеленило Зрењанин бр. 03-137/1 од 01.03.2023. године дато је да сама локација треба да испуњава следеће услове:

- Да је обезбеђен несметан прилаз возила месту за пражњење посуда за комунални отпад .
- Да је приступни пут којим се креће комунално возило за пражњење посуда и транспорт тврда асфалтна бетонска, поплочана подлога, ширине коловоза мин. 3,5 м. и слободне висине мин. 3,7 м
- Да су ПТТ и електро водови подигнути мин 4,0 м. од подлоге.
- Да су посуде за привремено одлагање отпада лако доступне корисницима и дане ометају њихово кретање .
- Подлога на којој се постављају посуде је тврда и равна, асфалтирана,бетонирана или поплочана у нивоу прилазног пута .
- Подлога мора имати обезбеђено одвођење атмосферских и процедурних вода.

Пројектом је предвиђена зона од 4,5m², која је ограђена, за смештај 2 контејнера запремине 1,1m³. Контејнери се ограђују зидом висине 1,2m. Одвоз комуналног отпада врши се пражњењем контејнера у возило за одвожење комуналног отпада, одређеног дана у недељи када се врши прикупљање отпада, на начин да возило за прикупљање отпада приступа парцели ходом у назад (прилог бр. 3).

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/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др) која би могла представљати заштићену природу вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Мере заштите културних добара

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

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

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

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

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закон).
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- 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).

-Објекте реализовати у складу са Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. гласник РС 22/2019)

- 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,

- предвидети поделу објеката на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтално и вертикално вођење, инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд),

- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“ бр.36/09),

- електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности.

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. 09/12/1 број 217-3-176/2023 од 09.03.2023. године дато је:

Чланом 29 Закона о заштити од пожара („Службени лист РС“ број 111/09, 20/15 и 87/18), није прописана обавеза прибављања услова на Урбанистичко техничке документе – Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације од стране Министарства.

У поступку обједињене процедуре електронским путем потребно је прибавити услове погледу мера заштите од пожара.

9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику за грађевинске конструкције („Службени гласник РС" бр. 89/2019, 52/2020 и 122/2020) и другим законима и прописима.

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

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Објекат је пројектован у систему армиранобетонског скелета укрућеног АБ зидовима. За пријем сеизмичких сила предвиђени су АБ стубови и АБ зидови. Дебљина сеизмичких платана је 25cm.

Степеништа су двокрака, армиранобетонска, са дебљином плоче д=15 cm.

Темељна плоча испод објекта је дебљине д=45cm. 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 д=30 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.

Кров је раван, кровни покривач је сика мембрана. Димензије свих конструктивних елемената биће одређене статичким прорачуном у Пројекту конструкције.

Подови

Подна конструкција приземља је следећег састава:

На подлози од дробљеног камена д=30 cm нанета је бетонска плоча д=5 cm, затим хидроизолација, заштитни слој бетона д=5 cm, АБ плоча д=45 cm и цементна кошуљица д=5 cm. У вангаражном делу сутерена су постављени и термоизолација и завршни слој пода – керамичке плочице.

Подна конструкција спрата је следећег састава:

На АБ међуспратној конструкцији дебљине 20 cm, постављена је термоизолација д=12 cm, цементна кошуљица и завршни слој пода у керамици или паркету.

Подна конструкција другог, трећег, четвртог спрата, као и повученог спрата је следећег састава:

На АБ међуспратној конструкцији дебљине 20 cm поставити термоизолацију 3cm, преко ње заштитну ПВЦ фолију и слој цементне кошуљице д=5 cm и завршни слој пода у керамици или паркету.

Зидови

Фасадни зидови и парапети објекта су термо блок д=25cm+ТИ д=10cm(демит фасада).

Унутрашњи преградни зидови од блока д=25cm, д=20cm и опеке д=12cm.

Врта и прозори

Сви фасадни отвори објекта су затворени ПВЦ столаријом застакљеном термопан стаклима и са начинима отварања приказаним у графичким прилозима.

Сви унутрашњи отвори су затворени дрвеном столаријом.

Плафони

Сви плафони су хоризонталне масивне конструкције. Финално су малтерисани, глетовани и бојени. Према жељи или афинитету будућих корисника, плафони и део унутрашњих зидова могу да буду накнадно ентеријерски обрађени у гипсу.

Остали елементи архитектонске обраде

- Природно осветљење и проветравање постигнуто је кроз фасадне отворе.
- Заштита од прекомерног осунчања лети постигнута је применом венецијанера и терморекфлектујућим спољним стаклима.
- Сви фасадни прозори грејаних просторија су застакљени термопан стаклом 4+12+4mm.
- Обрада подова: Под појединих просторија је од паркета. У делу wc-а, купатила и кухиње су подне керамичке плоче димензија 33/33cm, односно 20/20cm, боја и узорак према избору инвеститора.
- Олуци: Хоризонтални олуци су вођени изнутра, а вертикални споља. Кишне хоризонтале су пречника 120mm, а вертикале пречника 100 mm. Сви олуци су од поцинкованог лима. Такође се предвиђа постављање опшава димњака од поцинкованог лима.

Системи изолација

- Хидроизолација: На крову је заштита од атмосферских утицаја обезбеђена кровним покривачем (трапезасти лим).
- Термоизолација: При пројектовању је примењен критеријум оптималне (а не минималне) топлотне заштите.

ИСПУЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ЗАХТЕВА ЗА ОБЈЕКАТ КОЈИ СЕ ОДНОСЕ НА БЕЗБЕДНОСТ У СЛУЧАЈУ ПОЖАРА**- Спољашња и унутрашња хидрантска мрежа**

Према категорији технолошког процеса објекат спада у К4 (објекти у којима борави од 100 до 200 особа). С обзиром на степен отпорности објеката према пожару и категорију технолошког процеса, као и укупну запремину објеката (до 5000 m³ - објекат СОП IV), следи према табели 2 Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист РС бр.3/2018) минимална количина воде за гашење развијеног пожара: 10l/s.

Како је површина комплекса мања од 150ha, рачуна се са једним пожаром. Прорачун који се ради појектом хидротехничких инсталација показује да ли има потребе за уређајем за повишење притиска, и ако има он ће се поставити у приземљу објекта. Издашност система напајања хидрантске инсталације мора задовољити захтеве за потребном количином воде од 10 l/s током два часа гашења.

Приликом постављања, унутрашњу хидрантску мрежу у објекте треба поставити тако да је могуће све просторије штитити од пожара.

- Приступ противпожарном возилу омогућава се директно са улице Доситеја Обрадовића

- Материјализација (објекат се пројектује у складу са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019)

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

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

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени следећим инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

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

- Услови „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 510/2 од 28.03.2023. године.
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11/091 од 08.03.2023. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2540400-D.07.13-98277-23 од 24.03.2023. године.
- Услови Србијасгас бр.05-02-2-17-2/184-1 од дана 16.03.2023. године
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-101290/1-2023 од дана 07.03.2023. године.
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. 09/12/1 број 217-3-176/2023 од 09.03.2023. године.
- Услови ЈКП Чистоћа и Зеленило Зрењанин бр. 03-137/1 од 01.03.2023. године и бр. 01-554/2 од 11.10.2022. године.

Одговорни урбаниста:

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