



**NUOVA**  
arhitektonski studio

Kralja Aleksandra I Karađorđevića 2/IX  
23000 Zrenjanin

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

Подносиоци захтева:	“Максимовић градња” доо, Гимназијска бр. 18, Зрењанин
Објекат:	Урбанистички пројекат урбанистичко- архитектонске разраде локације за изградњу стамбених објеката бр. 1, 2 и 3 са укупно 86 станава, 39 гаражних паркинг места и 57 паркинг места на парцели кат. бр. 19286 КО Зрењанин I, у Улици Тоше Јовановића бр. 50, Зрењанин
Одговорни урбаниста:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14
Печат:	Потпис:
Одговорно лице:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.
Број техничке документације:	УП-03-02/21
Место и датум:	Зрењанин, мај 2021. год.

## С А Д Р Ж А Ј

### 1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

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

### 2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

---

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

### 3. ГРАФИЧКИ ДЕО

---

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

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

#### 4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ДОЉА” 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

На основу члана 62 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20) и 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 стамбених објеката бр. 1, 2 и 3 са укупно 86 станова, 39 гаражих паркинг места и 57 паркинг места на парцели кат. бр. 19286 КО Зрењанин I, у Улици Тоше Јовановића бр. 50, Зрењанин, подносиоца захтева “Максимовић градња” доо, Гимназијска бр. 18, 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, Мај 2021. год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач

\_\_\_\_\_

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 стамбених објеката бр. 1, 2 и 3 са укупно 86 станова, 39 гаражна паркинг места и 57 паркинг места на парцели кат. бр. 19286 КО Зрењанин I, у Улици Тоше Јовановића бр. 50, Зрењанин, подносиоца захтева "Максимовић градња" доо, Гимназијска бр. 18, 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 и 9/20), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21- пречишћен текст).

Одговорни урбаниста:

---

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

## 2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

### 1.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта

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

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

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 19286 КО Зрењанин I, чија је површина 47а 77m<sup>2</sup>, у улици Тоше Јовановића бр. 50 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. 19286, 6765 и 6785 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцеле катастарки број 19286 и парцела кат. бр. 6785 и 6784 КО Зрењанин I. Код тачке бр. 2 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 19286, 6784 и 9645 граница се ломи под углом од око 90° и иде у смеру југозапада преко преломних тачака бр. 3 и 4 до тачке број 5 на тремеђи парцела кат. бр. 19286, 9645 и 6777. Од тачке бр. 5 граница обухвата наставља ка северозападу пратећи међу између парцеле катастарки број 19286 и парцела кат. бр. 6777, 6776, 6775, 6774, 6773, 6772 КО Зрењанин I до тачке бр. 6. Од тачка бр. 6 на тремеђи парцела кат. бр. 19286, 6772 и 6771 КО Зрењанин I граница обухвата под углом од око 90° скреће ка североистоку, пратећи међну линију између парцела кат. бр. 19286 и 6771, 6766 и 6765 преко преломних тачака 7 и 8 све до све до почетне граничне преломне тачке 1.

Како је планом предвиђено да се у зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m<sup>2</sup> могу градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта, овим пројектом се предвиђа изградња 3 стамбена објекта са већим бројем стамбених јединица, на парцели 19286 КО Зрењанин I.

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:500 од стране ВЛАДИМИР ВУКОЈЕВИЋ ПР, БИРО ЗА ГЕОДЕЗИЈУ, ВЕШТАЧЕЊЕ И НЕКРЕТНИНЕ МЕРИДИЈАН, Зрењанин. За тачност података катастарско-топографског плана одговорно ВЛАДИМИР ВУКОЈЕВИЋ ПР, БИРО ЗА ГЕОДЕЗИЈУ, ВЕШТАЧЕЊЕ И НЕКРЕТНИНЕ МЕРИДИЈАН, Зрењанин.



## 2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 19286 КО Зрењанин I је изграђена. Парцела је настала утапањем парцела кат. бр. 6778 и 6782 КО Зрењанин I (РГЗ – служба за катастар непокретности Зрењанин Решење бр.952-02-3-116-1276/2021 од 31.03.2021. год.). Спровођење препарцелације је вршено у време прибављања услова од надлежних јавних предузећа, с тога се услови који се налазе у прилогу овог пројекта односе на парцеле 6778 и 6782 КО Зрењанин I.

На парцели 19286 КО Зрењанин I се налазе три породичне стамбене зграде објекти бр. 1, 2 и 3, приземне спратности (П) и помоћни објекти бр 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 и 11 чије рушење се предвиђа ради планиране изградње. Помоћни објекти бр. 10 и 11 уписани у Лист непокретности 7513 КО Зрењанин I су срушени.

Површина породичних стамбених зграда према Листу непокретност бр. 7513 КО Зрењанин I износи:

- објекат бр. 1  $P=208m^2$ ,
- објекат бр. 2  $P=190m^2$ ,
- објекат бр. 3  $P=210m^2$ .

Објекти су зидане конструкције са кровним покривачем од црепа, дрвеном кровном конструкцијом и зиданим тракастим темељима. Објекти су прикључени на следећу инфраструктуру: гасну мрежу, водоводну и канализациону мрежу и електро мрежу.

Површина помоћних објеката према Листу непокретност бр. 7513 КО Зрењанин I износи:

- објекат бр. 4  $P=30m^2$ ,
- објекат бр. 5  $P=10m^2$ ,
- објекат бр. 6  $P=11m^2$ .
- објекат бр. 7  $P=12m^2$ ,
- објекат бр. 8  $P=10m^2$ ,
- објекат бр. 9  $P=22m^2$ .
- објекат бр. 10  $P=16m^2$  - срушен,
- објекат бр. 11  $P=32m^2$  - срушен.

## 2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

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

Објекти се пројектују у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Службени гласник РС" бр. 58/12, 74/15 и 82/15) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15) који се примењује на зграде које имају преко 10 станова.

За парцелу 19286 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за зону породичног становања.

### 2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“

Правила грађења за зоне породичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити

У зони породичног становања могу се градити:

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

Стамбени објекти су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> и ширине уличног фронта парцеле мин. 15 m.

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

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

У зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m<sup>2</sup> могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.

По врсти, објекти могу бити :

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

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

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

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

#### Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте у зони породичног становања је 225 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле је 9 m.

Минимална површина парцеле за објекте у непрекинутом низу у је 180 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле је 7 m.

Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу у је 240 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле је 12 m.

За грађевинске парцеле породичног становања – пољопривредног домаћинства минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 1000 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле је 18 m.

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони породичног становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости износи max. 60%.

Највећа дозвољена спратност

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

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

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Најмања међусобна удаљеност објеката.

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

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

Спортски терени и базени морају бити удаљени мин. 3 m од бочних граница и

задње границе парцеле.

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

- Помоћни објекат је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: гаража за путничко возило, летња кухиња, остава, и сл.

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката. Гаража се може градити у зони главног објекта или на регулацији. Сви остали садржаји помоћног објекта лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Спратност помоћних објеката је П или ВП.

- Надстрешница је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешница за путничка возила и сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат. Ако се објекат гради као слободностојећи, важе прописана удаљења, као и за главни објекат. Максимална површина је 30 m<sup>2</sup> и урачунава се у заузетост парцеле.

Надстрешница се може постављати на регулацији и зони главног објекта, као у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

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

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

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

#### Грађевински елементи објекта

Приликом изградње породичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,50 m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

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

- излози локала до 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;
- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m.

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

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

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

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

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

На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0,-мање од 2,4 m, могу се предвидети отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење 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 овиру парцеле предвидети са бетонским растер пуним плочама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

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

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

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

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

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

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

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

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

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

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

- пословна установа – једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- стандарде приступачности – у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

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

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

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

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

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

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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

Озелењавање парцела

Проценат учешћа зеленила је мин. 20%.

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

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних



врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

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

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

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

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

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

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

Услови за доградњу и реконструкцију објеката

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

Реконструкција и доградња се могу врши у циљу:

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

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

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

### 3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња три стамбена објекта са већим бројем стамбених јединица:

- Објекат бр. 1  
стамбени објекат са 22 стана,
- Објекат бр.2  
стамбени објекат са 21 гаражом и 37 станова
- Објекат бр.3  
стамбени објекат са 18 гаража и 27 станова

#### 3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

##### Намена планираних објеката

Планирани објекти су стамбени објекти са већим бројем стамбених јединица са заједничким простором који се састоји од ветробрана, ходника, степенишног простора, лифта и котларнице. У згради бр. 2 и 3 предвиђају се гараже за укупно 39 возила. Објекат бр. 1 је спратности П+1+Пк, док су објекти бр. 2 и бр. 3 спратности Су+ВП+1+Пк (сутерен, високо приземље, спрат и поткровље).

Кота приземља објекта бр. 1 је на 0.90m у односу на коту терена, спрат је на коти 3.85m у односу на коту терена, док је поткровље на коти 6.80m у односу на коту терена.

Кота сутерена објекта бр. 2 је на -0,50m у односу на коту терена, високо приземље је на коти 2.40m у односу на коту терена, спрат је на коти 5,40m у односу на коту терена, док је поткровље на коти 8,30m у односу на коту терена. Кота објекта бр. 3 је на -0,50m у односу на коту терена, високо приземље је на коти 2.40m у односу на коту терена, спрат је на коти 5,40m у односу на коту терена, док је поткровље на коти 8,30m у односу на коту терена.

Кота венца објекта бр. 1 је на висини 10.21m, објекта бр. 2 је на висини 11.69m а објекта бр. 3 је на висини 11.74m.

Кота слемена објекта бр.1 износи 14.10m, кота слемена објекта бр. 2 износи 15.20m, кота слемена објекта бр. 3 износи 14,08m.

У објекту бр. 2 и 3 планирају се гараже које су према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005) класификоване као „средње гараже“. Код израде даље техничке документације потребно је придржавати се свих прописа и протвпожарних услова који важе за „средње гараже“.

##### Објекат бр. 1

Стамбени објекат са већим бројем стамбених јединица бр. 1 је спратности П+1+Пк, површине у основи 487.15 m<sup>2</sup>. Објекат се састоји од 22 стана, заједничког простора и оставе/котларнице.

ОБЈЕКАТ БР. 1			
Приземље	Спрат	Поткровље	
Стан бр. 1	Стан бр. 8	Стан бр. 15	
Стан бр. 2	Стан бр. 9	Стан бр. 16 - дуплекс	
Стан бр. 3	Стан бр. 10	Стан бр. 17 - дуплекс	
Стан бр. 4	Стан бр. 11	Стан бр. 18	
Стан бр. 5	Стан бр. 12	Стан бр. 19	
Стан бр. 6	Стан бр. 13	Стан бр. 20	
Стан бр. 7	Стан бр. 14	Стан бр. 21 - дуплекс	
		Стан бр. 22	

## Објекат бр. 2

Стамбени објекат са већим бројем стамбених јединица бр. 2 је спратности Су+ВП+1+Пк, површине у основи 760.45m<sup>2</sup>. Објекат се састоји од 37 станова и 21 гаража у сутерену, као и заједничког простора и оставе/ котларнице.

ОБЈЕКАТ БР. 2			
Сутерен	Високо приземље	Спрат	Поткровље
Гаража бр. 1	Стан бр. 1	Стан бр. 12	Стан бр. 23
Гаража бр. 2	Стан бр. 2	Стан бр. 13	Стан бр. 24 - дуплекс
Гаража бр. 3	Стан бр. 3	Стан бр. 14	Стан бр. 25 - дуплекс
Гаража бр. 4	Стан бр. 4	Стан бр. 15	Стан бр. 26
Гаража бр. 5	Стан бр. 5	Стан бр. 16	Стан бр. 27
Гаража бр. 6	Стан бр. 6	Стан бр. 17	Стан бр. 28
Гаража бр. 7	Стан бр. 7	Стан бр. 18	Стан бр. 29 - дуплекс
Гаража бр. 8	Стан бр. 8	Стан бр. 19	Стан бр. 30
Гаража бр. 9	Стан бр. 9	Стан бр. 20	Стан бр. 31
Гаража бр. 10	Стан бр. 10	Стан бр. 21	Стан бр. 32 - дуплекс
Гаража бр. 11	Стан бр. 11	Стан бр. 22	Стан бр. 33
Гаража бр. 12			Стан бр. 34
Гаража бр. 13			Стан бр. 35
Гаража бр. 14			Стан бр. 36 - дуплекс
Гаража бр. 15			Стан бр. 37
Гаража бр. 16			
Гаража бр. 17			
Гаража бр. 18			
Гаража бр. 19			
Гаража бр. 20			
Гаража бр. 21			

## Објекат бр. 3

Стамбени објекат са већим бројем стамбених јединица бр. 3 је спратности Су+ВП+1+Пк, површине у основи 621.35m<sup>2</sup>. Објекат се састоји од 27 станова и 18 гаража у сутерену, као и заједничког простора, заједничке оставе и котларнице.

ОБЈЕКАТ БР. 3			
Сутерен	Високо приземље	Спрат	Поткровље
Гаража бр. 1	Стан бр. 1	Стан бр. 9	Стаб бр. 17
Гаража бр. 2	Стан бр. 2	Стан бр. 10	Стан бр. 18
Гаража бр. 3	Стан бр. 3	Стан бр. 11	Стан бр. 19
Гаража бр. 4	Стан бр. 4	Стан бр. 12	Стан бр. 20
Гаража бр. 5	Стан бр. 5	Стан бр. 13	Стан бр. 21 - дуплекс
Гаража бр. 6	Стан бр. 6	Стан бр. 14	Стан бр. 22
Гаража бр. 7	Стан бр. 7	Стан бр. 15	Стан бр. 23
Гаража бр. 8	Стан бр. 8	Стан бр. 16	Стан бр. 24 - дуплекс
Гаража бр. 9			Стан бр. 25
Гаража бр. 10			Стан бр. 26
Гаража бр. 11			Стан бр. 27 - дуплекс
Гаража бр. 12			
Гаража бр. 13			
Гаража бр. 14			
Гаража бр. 15			
Гаража бр. 16			
Гаража бр. 17			
Гаража бр. 18			

### Регулација

Објекат бр. 1 је постављен на регулационој линији. Грађевинска линија се поставља на регулациону линију.

### Положај објеката

Објекат бр. 1 је постављен на регулационој линији. Објекти се према суседним парцелама постављају на следећи начин:

-објекат бр. 1 је постављен на међу са кат. парц. бр. 9645, а од границе кат. парц. бр. 6777 удаљен је 5.08m,

-објекат бр.2 је постављен на удаљености од 33.10 m у односу на катастарску парцелу 9645, од границе кат. парц. бр. 6776, 6775 и 6774 удаљен је од 5.45m, а од границе парцеле кат. бр. 6784 и 6785 је удаљен 14.95m.

-објекат бр.3 је постављен је на удаљености од 3.47m у односу на кат. парц. бр. 6766, од границе кат. парц. бр. 6773 и 6772 удаљен је од 5.31 m, а од границе кат. парц. бр.6785 удаљен је 5.29m,

Објекат бр. 1 и 2 су међусобно удаљени 15.50m, објекти бр. 2 и бр. 3 су међусобно удаљени 15.50m. Између објеката бр. 1 и 2, 2 и 3 налазе се паркинг места и зелене површине.

### Нивелација

Терен је у благом паду ка дну парцеле. Кота тротоара на површини јавне намене је на 80.20m надморске висине, и ова кота је узета за апсолутну коту 0. Кота приземља објекта 1 је на  $h=0.90m$  у односу на коту уличног тротоара, Кота високог приземља објекта 2 је на  $h=2.40m$  у односу на коту дворишног тротоара, Кота високог приземља објекта 3 је на  $h=2.40m$  у односу на коту дворишног

тротоара, а ката сутерена бојекта бр. 2 и бр. 3 је 0,50m нижа у односу на ову кату.

Атмосферске воде са парцеле и са кровова се прикупљају и одводе до зелених површина парцеле. С обзиром да је јавна атмосферска канализација у улици Тоше Јовановића планирана, након изградње уличне мреже на парцели је могуће планирати развод атмосферске мреже.

### 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Постојећи пешачки и колски приступ парцели 19286 КО Зрењанин I, се налазе уз југоисточну границу урбанистичког пројекта из Улице Тоше Јовановића. Приступ парцели је обезбеђен у складу са условима управљача пута. Урбанистичким пројектом се предвиђа нови прикључак ширине 5,5m, са лепезом радијуса 7.5m.

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

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

У оквиру парцеле планирано је укупно 86 стамбених јединица, поштујући урбанистичке нормативе на парцели су предвиђена 57 паркинг места и 39 гаража (укупно 96).

Пројектованим унутрашњим саобраћајницама испуњен је услов Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.09/12/1 број 217-4146/2021 од 25.03.2021. године, тачка 3. да се морају обезбедити мере заштите од пожара за приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта. Ширина двосмерних саобраћајница је пројектована на 5,5m, а окретање противпожарног возила након интервенције постиже се „Т“ раскрсницама у оквиру парцеле. У складу са чланом 15 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара гаражама је омогућен приступ само кретањем противпожарних возила унапред. Након завршене интервенције противпожарно возило се окреће на „Т“ раскрсници.

## 4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### 4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

#### Површине

Површина парцеле кат. бр. 19222 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 47а 77m<sup>2</sup>.

Дозвољени параметри из ПГР "Југоисток I" за парцелу кат.бр. 19286 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 60%

- Зеленило минимално 20%

Површине под планираним објектима:

Стамбени објекат бр. 1 .....	487.15m <sup>2</sup>
Стамбени објекат бр. 2 .....	760.45m <sup>2</sup>
Стамбени објекат бр. 3 .....	622.15m <sup>2</sup>
Трафо станица .....	7,00 m <sup>2</sup>

Укупна површина:

1880,1m<sup>2</sup>

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m <sup>2</sup> )	Проценат учешћа (%)		
	планирано	Урбанистички пројекат		Према ПГР Југоисток мин. 2000 m <sup>2</sup>
Површина парцеле	4777 m <sup>2</sup>	4777 m <sup>2</sup>		мин. 2000 m <sup>2</sup>
Стамбено објекат бр. 1	487.15 m <sup>2</sup>	487.15 m <sup>2</sup> Хоризонтална пројекција	10.20%	Мах. 60%
Стамбени објекат бр. 2	760.45 m <sup>2</sup>	763.80 m <sup>2</sup> Хоризонтална пројекција	15.99%	Мах. 60%
Стамбени објекат бр. 3	621.35 m <sup>2</sup>	622.15 m <sup>2</sup> Хоризонтална пројекција	13.02%	Мах. 60%
Трафо станица	12.04 m <sup>2</sup>	12.04 m <sup>2</sup> Хоризонтална пројекција	0.25%	Мах. 60%
Објекти - Укупно	1880,99 m <sup>2</sup> Земљиште испод објеката	1885.14 m <sup>2</sup> Хоризонтална пројекција објеката	39.37% под објектима, а 39.46 % Хоризонтална пројекција	Мах. 60%
Саобраћајне површине Укупно	1874,30 m <sup>2</sup>	1874,30 m <sup>2</sup>	39,25%	*Планом није дефинисан минимум или максимум
1.саобраћајнице	1089,32 m <sup>2</sup>	-	-	-
2. паркинзи	653,04 m <sup>2</sup>	-	-	-
3. тротоари и рампе	163.90 m <sup>2</sup>	-	-	-
Зелене површине	989.74 Од чега је 4,14 m <sup>2</sup> испод испуста на објектима	985.60	20,63%	Min. 20%
Комуналне површине	31.96 m <sup>2</sup>	31.96 m <sup>2</sup>	0.66%	Није дефинисана
Спратност Објекат 1	П+1+Пк	-	-	Су+ВП+1+Пк (или повучен спрат)
Спратност објекти 2 и 3	Су+ВП+1+Пк	-	-	Су+ВП+1+Пк (или повучен спрат)
Максимална висина венца	10.21m	-	-	Није дефинисана

објект бр. 1 од коте приступа				
Максимална висина венца објекта бр. 2 од коте приступа	11.69m	-	-	Није дефинисана
Максимална висина венца објекта бр. 3 од коте приступа	11.74m	-	-	Није дефинисана
Висина објекта бр. 1 (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 14,10m	-	-	Није дефинисана
Висина објекта бр. 2 (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 15,20m	-	-	Није дефинисана
Висина објекта бр. 2 (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 14,08m	-	-	Није дефинисана
Бруто развијена грађевинска површина	7643.7 m <sup>2</sup>	-	-	
Стамбени објект бр. 1	1777.2 m <sup>2</sup>	-	-	
Стамбени објект бр. 2	3599.8m <sup>2</sup>	-	-	
Стамбени објект бр. 3	2266.7 m <sup>2</sup>	-	-	
Фазност изградње	3 фазе	-	-	
Положај објекта према регулационој линији	0 m	-	-	0-5 m
Кота приземља	П-0,00m ВП-2,40m	-	-	ВП-2,40m
Решење паркирања	96 паркинг места од чега: 39 гаражна	-	-	Сваки стан једно паркинг место, на 70m <sup>2</sup> пословног

	паркинг места и 57 паркинг места на парцели			простора 1 (или на један пословни простор) једно паркинг место
Архитектонско обликовање	Објекти су пројектовани у духу савремене архитектуре			У архитектонском смислу, наслонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.
Пад крова врста кровног покривача	Цреп боје нагиба, 35°			Није дефинисано

Спратност и висина планираних објеката:

Објекат бр. 1 - спратности П+1+Пк

Објекат бр. 2 - спратности Су+Вп+1+Пк

Објекат бр. 3 - спратности Су+Вп+1+Пк

Трафо станица - спратности П

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи 39.46%, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објеката.

Дозвољена су одступања до 10% од вредности исказаних овим пројектом, која могу настати код разраде пројекта за грађевинску дозволу.

## 4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

### Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су 86 ПМ

На парцели се планира 96 паркинг места, 39 гаражних места, и 57 паркинг места на парцели. Димензије паркинг места су 2,5m x 5,00m (4,50m + 0,50m наткриља изнад зеленила).

На парцели се планира укупно пет места за особе са инвалидитетом, паркинг бр. 34 димензија 3,70m x 5,00m, и паркинзи бр. 3 и 4, и 18 и 19 места за паркирање за два аутомобила величине су 5.90 x 5.00 m са међупростором ширине 1.50m. Паркинг места за особе са инвалидитетом представљају 5% од укупног броја паркинг места, и пројектована су у близини улаза у објекте.



Предметна паркинг места реализовати у складу са:

- стандардом SRPS U.S4.234 април 2020;
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србије 22/2015);

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

Према ПГР „Југоисток“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20%. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 20.63%.

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

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

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

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

#### 4.4. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

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

Реконструкција и доградња се могу врши у циљу:

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

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

## 1. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

### 1.1. Саобраћај

- У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 321/2 од 06.04.2021. године, постојећи прикључак на јавни пут је потребно планирати, пројектовати и изградити као нови и то тако да буде ширине 3,5–6,00m, а у складу са планским документом, и да испуњава услове у погледу радијуса прикључења будућег саобраћаја који ће се одвијати на истом, мин. 6,0m. За меродавно возило је узето противпожарно возило. У прилогу бр. 3 дат је приказ кретања меродавног возила. Симулацијом кретања возила где је приказан улазак на парцелу из правца истока, и излаз са парцеле ходом у назад (прилог бр. 3) приказани су трагови кретања возила. За потребе постављања трафостанице и одржавања неопходно је обезбедити приступ механизацији, што је приказано графичким прилогом бр. 3 где је за меродавно возило узето возило за одвожење отпада које је по својим димензијама веће од камиона за одржавање трафостанице који користи електродистрибуција,
- Препорука је да се прикључак предвиди од природних материјала који су монтажно- демонтажног типа или асфалта
- Прикључак укопити са постојећим тротоарем дуж улице Тоше Јовановића тако да мах. Попречни и подужни пад износи мах. 2%
- Прикључак приступног пута пројектовати за осовинско оптерећење од 7.5 t;
- Одводњавање прилагодити условима терена - спровести до система кишне канализације;
- Инвеститор не може мењати изглед постојећег тротоара у погледу материјала како је изграђен у целој Улици Тоше Јовановић.
- Постојеће прикључке на јавној површини је потребно уклонити
- Постојеће дрвореде није могуће сећи
- Паркинге за инвалидна лица извести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србије 22/2015);

### Одводњавање саобраћајних површина

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

Прикључење на атмосферску канализацију извести на уличну мрежу након изградње мреже, до тада се атмосферске воде усмеравају ка зеленим површинама парцеле.

## 5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/066 од 25.03.2021. године.

#### Снабдевање водом

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

Постојећи објекти прикључени су на постојећу водоводну мрежу у улици Тоше Јовановића са једним прикључком који се планира на приступачном месту на улазу у парцелу на удаљености од 2.5m од регулационе линије. Уколико постоји потреба могуће је предвидети и уређај за повећање притиска у мрежи.

#### Одвођење отпадних вода

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

#### Одвођење атмосферских вода

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

### 5.3. Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 8Б.1.0.-Д-07.13.-395098-21 од 20.04.2021. године.

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ (ДСЕЕ)

На предметној парцели 19286 КО Зрењанин I постоје два неактивна прикључка број 3611730461 и број 3611729994. На предметној локацији на којој се планира изградња стамбених објеката се не налази одговарајућа електродистрибутивна мрежа са које би постојала могућност напајања објеката електричном енергијом.

У моменту издавања услова, обзиром на најављене потребе ангазоване снаге објекта, не постоји изграђена одговарајућа електродистрибутивна мрежа за напајање предметног садржаја.

Потребно извршити опремање земљишта путем изградње недостајућих ЕЕО чија реализација се регулише посебним уговором о опремању земљишта. Уговором о опремању земљишта биће дефинисана изградња дистрибутивне трафостанице на парцели инвеститора са одговарајућим прикључним средњенапонским водовима.

У графичком прилогу бр. 4 дефинисана је локација за будућу дистрибутивну трафостаницу (ТС) на парцели 19286 КО Зрењанин I. Предложена локација је прихватљива уз констатацију да је потребно предвидети коридор за полагање

двоструког средњенапонског кабловског вода (по могућству да траса буде дефинисана тако да је у већем делу по зеленој површини). Почетна тачка двоструког кабловског вода су доводно-довонде ћелије у будућој дистрибутивној ТС на парцели Инвеститора а крајња на месту расечања постојећег 20kV кабловског вода у улици Коче Коларова у Зрењанину. Обавеза инвеститора је да, за потребе приступа тешким возилима ради грађења и каснијег одржавања трафостанице, обезбеди улазну саобраћајницу/ласаж из правца улице Тоше Јовановића следећих димензија: ширине мин. 3,0m и висине мин. 3,5m (светле мере).

Будућа дистрибутивна трафостаница на парцели инвеститора се на постојећу електродистрибутивну мрежу увезује двоструким средњенапонским водом по принципу улаз-излаз.

Будућа дистрибутивна ТС је типска монтажано-бетонска трафостаница типа БС-11 или компактна бетонска полуукопана ТС 20/0,42kV, 630kVA, конфигурација средњенапонског расклопног постројења 2Б+1Т са предвиђеним нисконапонским блоком са 8 (осам) извода. Предвидети минимални простор димензија 6m x 5m за постављање будуће ТС на парцели инвестиора.

Нисконапонски прикључци појединих објеката за становање формирају се кабловским водовима напонског нивоа 0,4kV, при чему је почетана тачка опредељени и опремљени нисконапонски извод у оквиру нисконапонског блока будуће ТС, а крајња тачка је типска кабловска прикључна кутија (КПК) на фасади објеката.

ПРЕЛИМИНАРНО РЕШЕЊЕ ЗА НАПАЈАЊЕ ОБЈЕКТА 1, 2 И 3 О БРОЈУ СТАНОВА СА ПОТРЕБНИМ ЕНЕРГЕТСКИМ КАПАЦИТЕТИМА ПРЕДВИЂА ФОРМИРАЊЕ ЗАСЕБНИХ ИЗВОДА ЗА СВАКУ ОД ПОЈЕДНИЧАНИХ ПАСАЖНИХ ОБЈЕКТА. Уз изградњу кабловских водова на за напајање објеката 1, 2 и 3 предвиђа се и изградња кабловских међу-веза између објеката 1, 2 и 3 које би се користиле у случају квара на основном правцу напајању једног од објекта за становање.

За прикључни 0,4kV вод од будуће ТС до КПК на фасади објекта користи се типски кабловски вод типа РР00-YAS 4x150mm<sup>2</sup>. Број прикључних водова од будуће ТС до КПК сваког од објекта, биће дефинисан прецизније кроз издавање Услове за пројектовање и прикључење.

На местима укрштања интерних саобраћајница на парцели са тарсом прикључних нисконапонских водова или водова за прикључење будуће дистрибутивне ТС, предвидети одговарајуће тврде ПВЦ цеви као заштиту кабловских водова, минималног промера Ø110 mm односно са кабловске средњег напона Ø160mm.

Од КПК на фасади објекта до сабирница одговарајућих ормана мерних места (ОММ) типа МОММ се даље предвиђа постављање кабловски водова кроз формиране коридоре (кроз објекат) од коругованих ПВЦ цеви минималног промера 110mm. Коридор и број коругованих ПВЦ цеви биће прецизније дефинисан издавање Улова за пројектовање и прикључење.

За превез од КПК до сабирница ОММ користи се типски кабловски вод типа РР00-YS 4x70mm<sup>2</sup>. Број прикључних водова до КПК сваког од објекта до ОММ, биће дефинисан прецизније кроз издавање Услове за пројектовање и прикључење.

За објекте 1, 2 и 3 предвиђена је уградња типских орман мерног места типа МОММ-3, МОММ-6, МОММ-9. Комбинацијом одговарајућих типских ормана у зависности од броја мерних места формира се блок. У објекту предвидети

место и простор за постављање потребног броја мерних уређаја у улазу или ветробрану, за сваку ламелу појединачно, на стално приступачној локацији.

Минимална ширина потребног слободног/манипулативног простора до ормана мерних места је 1200mm. Мерна места се постављају у типске металне ормаре мерног места МОММ-3, МОММ- 6 и МОММ-9 за 3, 6 или 9 мерних уређаја респективно. Заједничка потрошња се поставља у МОММ-3, а сва остала се распоређује у потребан број МОММ према потребном броју мерних места.

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

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

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

#### 5.4.Термоенергетска инфраструктура

Објекти се приључују на постојећу дистрибутивну гасну мрежу, према условима Србијагас бр.05-02-2/250-1 од дана 29.03.2021. године и бр.05-02-2/798-1 од дана 21.06.2021. године.

На датој локацији постоји дистрибутивна гасна мрежа, радног притиска од 1 до 3 бара изграђена од челика и полиетилена. ЈП Србија гас не поседује МРС за индустријску потрошњу нити је предвиђена њена изградња на предметној парцели. Код пројектовања других инсталација у односу на гасну дистрибутивну мрежу морају се поштовати Правила о раду дистрибутивног гасног система. 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 А 335-121376/1-2020 од дана 26.03.2021. год

Приликом извођења предметних радова, инвеститор и извођач радова морају да воде рачуна да не проузрокују сметње на ТТ водовима.

Техничко решење за прикључење на ТТ мрежу:

Планирати приводну ТКК (Пе цев Ф40mm - 110mm телекомуникациону канализацију) од постојеће трасе до будућег стамбеног објекта. Изградња приводне ТКК до ПТП (приступне тачке парцеле) обавеза је Инвеститора објекта, а изградња приводног бакарног или оптичког кабла којим ће се објекат повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д.

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

#### 5.6. Комунално одржавање

На парцели се предвиђа зона од 31.96m<sup>2</sup> која је ограђена и у којој су смештени контејнери за прикупљање комуналног отпада. Контејнери се ограђују зидом висине 1,2m. Одвоз комуналног отпада врши са изношењем канти одређеног дана у недељи када се врши прикупљање отпада.

### 6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

### 7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите природних добара

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

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

Мере заштите културних добара

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

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

### 8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.09/12/1 број 217-4146/2021 од 25.03.2021. године,

Приликом израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбених објеката 1, 2 и 3, у Улици Тоше Јовановића бр.50 и оба у Зрењанину, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, морају се обезбедити мере заштите од пожара и то:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о тех. нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", 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 објекта од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр.11/86).
- Реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објекта и објекта јавне намене (Сл. гласник РС 22/2019) и Правилником о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ бр.31/2005), као и Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објекта од пожара (Сл. гласник РС бр.20/2019).
- 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).
- обезбедити сигурну евакуацију из објекта конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар (СРПС У.Ј1.050), постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације,
- уколико се предвиђа фазна изградња објекта, свака фаза мора представљати технолошко-економску целину,
- предвидети поделу објекта на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтално и вертикално вођење, инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд),
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“ бр.36/09),
- електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности.

У поступку обједињене процедуре неопходно је прибавити Услове у погледу мера заштите од пожара или Услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија за сваки објекат и доставити на сагласност пројекте за извођење објекта надлежном органу Министарства унутрашњих послова, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради

провере примењености датих услова и усклађености са осталом техничком документацијом.

## 9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

## 10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

На катастарској парцели бр. 19286, КО Зрењанин 1 у ул. Тоше Јовановића бр. 50 у Зрењанину планира се изградња 3 објекта. Градиће се следећи објекти: Стамбени објекат П+1+Пк (објекат 1),  
стамбени објекат Су+ВП+1+Пк (објекат 2),  
стамбени објекат Су+ВП+1+Пк (објекат 3)

### ОПШТЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ И ОБЈЕКТА

#### Макролокација објекта

Објекти се налазе у зони породичног становања.

Објекти се налазе у 8. зони сеизмичности, у континенталној климатској зони.

#### 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.

Објекат 1 налази се на регулационој линији улице Тоше Јовановића. Од суседних парцела објекти су удаљени више од 3.5м.

Кота приземља објекта 1 је на  $h=0.90\text{м}$  у односу на коту уличног тротоара. Кота приземља налази се на апсолутној коти 81.10 мнв, а кота тротоара је 80.20мнв.

Кота високог приземља објекта 2 је на  $h=2.40\text{м}$  у односу на коту дворишног тротоара. Кота високог приземља објекта 2 је на апсолутној коти 82.60мнв, а кота тротоара је 80.20мнв.

Кота високог приземља објекта 3 је на  $h=2.40\text{м}$  у односу на коту дворишног тротоара. Кота високог приземља објекта 2 је на апсолутној коти 82.60мнв, а кота тротоара је 80.20мнв.

Пројектован је нов прикључак на јавну саобраћајницу ширине 5,50м намењен за двосмерни саобраћај. Ово ће бити пут који ће служити за прилаз ватрогасних возила до свих објеката на парцели.

Паркирање аутомобила је у оквиру парцеле. У оквиру парцеле обезбеђено је 57 паркинг места од чега су 5 за особе са посебним потребама. У оквиру сутерена објеката 2 и 3 обезбеђено је 39 паркинг места. Одлагање смећа за све станаре је у осам контејнера, који су у ограђеном простору уз регулациону линију.

У оквиру поткровне етажа објеката 1, 2 и 3 пројектовани су назидци висине  $x=1.6\text{m}$  у дужини већој од 30% од обима објекта. Неки станови у поткровљу су дуплекс станови са степеништем које води до горње етаже у оквиру кровних равни са кровним прозорима за осветлење просторија.

## ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

На објекту 1 предвиђен је коси кров нагиба  $35^\circ$  са кровним покривачем од црепа боје енгоба антрацит сива са кровним прозорима.

Кота венца је на висини 10,21м у односу на улични тротоар. Сокла приземља објекта обложено је плочицама од гранитне керамике, а завршна обрада осталих делова фасаде је племенитим фасадним малтером.

На објекту 2 предвиђен је коси кров нагиба  $35^\circ$  са кровним покривачем од црепа боје енгоба антрацит сива са кровним прозорима и кров под благим нагибом  $6^\circ$  са покривачем од поцинкованог пластифицираног лима. Променом нагиба кровних равни избегнуте су дугачке кровне равни са високим слемомом и примењен је традиционални начин решавања кровова на објектима великог габарита.

Кота венца је на висини 11,69м у односу на дворишни тротоар. Кота прелома кровних равни је на висини 14,32м у односу на дворишни тротоар. На фасади су благо избачени еркери са лођама који се протежу од високог приземља до поткровља. Сутерен објекта обложено је плочицама од гранитне керамике, а завршна обрада осталих делова фасаде је племенитим фасадним малтером.

На објекту 3 предвиђен је коси кров нагиба  $35^\circ$  са кровним покривачем од црепа боје енгоба антрацит сива са кровним прозорима.

Кота венца је на висини 11,74м у односу на дворишни тротоар. Високо приземље објекта обложено је плочицама од гранитне керамике, а завршна обрада осталих делова фасаде је племенитим фасадним малтером.

За изградњу објекта биће примењени традиционални грађевински материјали као што

су керамички термо блок, бетон, цреп боје енгоба антрацит сива, пластифицирани поцинковани лим, термичка изолација од стиропора и камене вуне, фасадни декоративни малтер, гранитна керамика, пвц столарија са термоизолационим стаклом, итд.

## ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Приликом изградње могућа је фазна изградња и локацијским условима се може предвидети таква изградња, а у складу са потребама инвеститора. На графичком прилогу је дата фазност изградње. Уз сваку фазу изводи се припадајућа инфраструктура и неопходна паркинг места.

1. ФАЗА- изградња Објекта бр. 1, трафостанице, неопходне инфраструктуре, прикључка на пут, дела интерне саобраћајнице и паркинг места бр. 1-12 и 20-34
2. ФАЗА- изградња Објекта бр. 2, паркинга бр. 13-19 и 35-44
3. ФАЗА- изградња Објекта бр. 3, паркинга бр. 45-57

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

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

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

## 12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

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

- Услови „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 321/2 од 06.04.2021. године
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/066 од 25.03.2021. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 8Б.1.0.-Д-07.13.-395098-21 од 20.04.2021. године.
- Услови Србијагас бр.05-02-2/250-1 од дана 29.03.2021. године
- Услови Србијагас бр.05-02-2/798-1 од дана 21.06.2021. године
- Услови „Телеком Србија“ број А 335-121376/1-2020 од дана 26.03.2021. год
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.09/12/1 број 217-4146/2021 од 25.03.2021. године,

Одговорни урбаниста:

---

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