



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ  
ЗРЕЊАНИН



УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА РАЗРАДЕ  
ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ  
У УЛИЦИ НИКОЛЕ ПАШИЋА БР. 5  
У ЗРЕЊАНИНУ

2021



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ  
ЗРЕЊАНИН**

НАЗИВ УРБАНИСТИЧКОГ ДОКУМЕНТА	УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ НИКОЛЕ ПАШИЋА БР. 5 У ЗРЕЊАНИНУ
ФАЗА ИЗРАДЕ ПЛАНА	
НАЗИВ ДОКУМЕНТА	УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ НИКОЛЕ ПАШИЋА БР. 5 У ЗРЕЊАНИНУ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ ГРАДСКА УПРАВА ЗРЕЊАНИН
ОБРАЂИВАЧ	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ ЗРЕЊАНИН
М.П.	
ДИРЕКТОР	в.д.Горан Краварушић
ДАТУМ	2021


**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ  
ЗРЕЊАНИН**

НАЗИВ УРБАНИСТИЧКОГ ДОКУМЕНТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ИНВЕСТИТОР	ГРАД ЗРЕЊАНИН
НАЗИВ ДОКУМЕНТА	УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ У УЛИЦИ НИКОЛЕ ПАШИЋА БР. 5 У ЗРЕЊАНИНУ
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ЈЕЛКА ЋОРЋЕВИЋ, <small>лиценца бр. 200 07 06 04</small> дипл.инж.арх.
СТРУЧНИ ТИМ	ВЛАДИМИР СОЛДО, <small>дипл.инж.саоб.</small> ЕЛВИРА РОШИВАЛ ХАНЋА, <small>дипл.инж.ел.</small> Б.ВЛАИСАВЉЕВИЋ, <small>дипл.инг.грађ.</small> СЛОБОДАН ДАВИДОВИЋ, <small>геометар</small>
САРАДНИЦИ	ОПАЛА ОЛИВЕРА, <small>грађ.техничар</small>
БРОЈ ТЕХНИЧКОГ ДНЕВНИКА	1250/332 ТД 1152
ДАТУМ	2021

Одељење за урбанизам, поступајући у складу са чланом 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон 9/2020 и 52/2021), Правилником о садржини, начину у поступку израда докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС 32/2019) потврђује да је Урбанистички пројекат урађен у складу са Урбанистичким планом по предходно прибављеном мишљењу Комисије за планове, одржане дана \_\_\_\_\_

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ  
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗРЕЊАНИН**

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

---

**ЉИЉАНА ПЕЦЕЉ ЛУБУРИЋ, дипл. инж. грађ.**

## САДРЖАЈ:

### 1. Општа документација

- Решења АПР –регистрација предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

### 2. Текстуални део

#### УВОД

1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А.....	7
ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	13
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	13
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА РАЗРАДЕ И ОПИС ГРАНИЦЕ .....	13
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	14
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ .....	18
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	19
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ.....	20
7. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ .....	22
8. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ .....	22
9. ОСТАЛИ УСЛОВИ.....	22

### 3. Графички део

1. Извод из Плана генералне регулације
2. Графички прилози урбанистичког пројекта

Карта 1.	Регулационо и нивелационо решење	1:500
Карта 2.	Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу	1:500
Карта 3.	Композициони план, пејзажно и партерно уређење	1:500

### 4. Документација пројекта

- Извод из листа непокретности
- КТП
- Услови јавних предузећа
- Идејно решење

## Увод

Урбанистички пројекат разраде локације се ради за реконструкцију постојећег објекта и промену намене објекта у намену стамбено-пословног објекта, у улици Николе Пашића бр.5 у Зрењанину, на парцели кат.бр.5635 КО Зрењанин 1.

Урбанистичким пројектом разрађују се просторна решења дата Планом генералне регулације „Доља“ у Зрењанину -пречишћен текст (Службени лист града Зрењанина бр. 21/20).

Урбанистичко решење дато овим пројектом има за циљ уређење предметне парцеле и околне јавне површине у складу са планираном наменом, пројектним задатаком, потребама и могућностима простора.

Пројекат обухвата катастарску парцелу кат бр.5635 на којој се налази објекат и део парцеле кат.бр.9631 КО Зрењанин 1. Планирани прикључци на инфраструктуру су на парцели кат.бр.9631 КО Зрењанин 1.

Урбанистички пројекат је урађен на захтев Инвеститора „Медивет ДОО, у складу са условима ПГР-а и на основу идејног решења које је израдио „ARHI BOX“ ДОО, Љубе Ратајског 4, Зрењанин, ИДР бр. ГС 018/20, одговорни пројектант Милица Ковач, дипл.инг.арх., достављеног уз захтев, од стране Инвеститора.

На основу идејног решења и услова локалитета, за израду урбанистичког пројекта прибављени су услови јавних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, услови јавних предузећа за паралелно вођење и укрштање постојеће и планиране инфраструктуре, услови Завода за заштиту споменика културе и противпожарни услови.

Урбанистички пројекат је рађен на овереном катастарско-топографском плану у размери 1:500 у дигиталном облику.

Одељење за урбанизам градске управе у Зрењанину израдиће извештај са предлогом о прихватању Урбанистичког пројекта, по претходно извршеној стручној контроли. Пре прихватања, Одељење за урбанизам организује јавну презентацију.

Урбанистички пројекат ступа на снагу по потврђивању од стране надлежног органа града Зрењанина. Израђен је у четири оригинална примерка (аналогна) и у дигиталном облику и по потврђивању, ће се чувати у складу са Правилником о садржини, начину у поступку израда докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС 32/2019)

## 1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а

План генералне регулације „Доља“ у Зрењанину-пречишћен текст (Службени лист града Зрењанина бр. 21/20)

Према ПГР-у, предметна парцела се налазе у . **Урбанистичкој целини II - „Црни Шор“**

**За потребе спровођења плана израђују се и урбанистички пројекти приликом изградње:**

- За парцеле кат.бр. **5635**, 5453/1 и 5611 обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати остала правила грађења, а посебно: минимална површина једне стамбене јединице, удаљеност грађевинске од регулационе линије, удаљеност објекта у односу на суседне парцеле и објекте, саобраћајне прикључке и др.
- На катастарским парцелама **бр. 5635**, 5453/1 и 5611 КО Зрењанин I 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. За катастарску парцелу бр. 5635 неопходно је обезбедити услове надлежне установе за заштиту споменика културе у Зрењанину .

Претежна намена је породично становање.

Заступљене намене у урбанистичкој целини II су:

- **становање** - породично и мешовито. Објекти су претежно изграђени на регулационој линији као и објекти у непрекинутом и прекинутом низу. Карактеристике ове урбанистичке целине су веће грађевинске парцеле унутар блокова за намену породичног становања. Породично становање у овој целини обухвата и породично становање пољопривредног типа, које испуњава услове за квалитетно организовање пољопривредног домаћинства.

У овој целини налазе се два објекта под претходном заштитом са заштићеном околином. Један објекат је у Милетићевој улици бр.48-48а на кат.парцелама бр. 5711/1 и 5711/3 КО Зрењанин са заштићеном околином на кат.парцели бр.5712/1 КО Зрењанин и **зграда бивше основне школе у улици Николе Пашића бр.5 на кат парц. 5635 КО Зрењанин са заштићеном околином на кат.парцелама бр.5634/1, 5634/2 и 5634/3 КО Зрењанин.**

У складу са предходним периодима планирања и реализације, углавном се задржавају постојећи блокови са наменом за породично становање које се као најоптималнији облик становања реализује кроз погушћавање постојећих стамбених зона и могућности изградње два стамбена објекта на парцели са максимално три стамбене јединице што зависи од величине парцеле. За сваку стамбену јединицу неопходно је обезбедити 1 паркинг или гаражно место.

Спратност породичних стамбених објекта је П+1+Пк. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5 m<sup>2</sup>.

Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима градње. Пратећи садржаји могу бити у склопу стамбеног објекта или на истој парцели као посебан објекат.

### Добра која уживају претходну заштиту

У оквиру обухвата Плана, добра која уживају претходну заштиту су:

- **зграда бивше основне школе у улици Николе Пашића бр.5 на кат.парц.бр. 5635 КО Зрењанин са заштићеном околином на кат.парц.бр.5634/1, 5634/2 и 5634/3 КО Зрењанин.**

За објекте који се налазе под режимом претходне заштите, мере заштите, обнове и ревитализације ограниче се на враћање првобитног изгледа, чување габарита и кровова, уз могуће интервенције захтеване променом намене објекта.

За споменике културе, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом утврђују се мере заштите:

Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа;

Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног материјала и сл.);

Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;

На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објекта (нпр. Увођење савремених инсталација) у циљу бољег коришћења споменика културе;

Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладити са главним објектом;

Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према Условима надлежне установе заштите.

За споменике културе, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом утврђују се мере заштите заштићене околине:

Забрана градње и постављање трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;

Забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;

Забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;

Забрана извођења радова којима се врши промена облика или намене терена;

Забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко заштићених парцела, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање;

Урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

#### **Намена и врста објеката који се могу градити**

У зони породичног становања, могу се градити:

- стамбени објекти (породично стамбени) ;
- пословни објекти;
- стамбено-пословни објекти (више од 50% стамбени садржај) ;
- пословно-стамбени објекти (више од 50% пословни садржај) ;
- објекти јавне намене-јавни објекти;
- објекти јавних функција.

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

**Стамбени објекти** су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5m<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 сервис-аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл на пацелама мин. површине 600 m<sup>2</sup> и ширине уличног фронта парцеле мин. 15 m.



**Стамбено пословни или пословно стамбени објекти**

Пословно стамбени и стамбено пословни објекти представљају комбинацију ове две намене објеката и приликом издавања услова за изградњу, потребно је посматрати услове дефинисане за изградњу стамбених објеката или изградњу пословних објеката.

**Објекти јавне намене**

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

- објекти здравства;
- васпитно-образовни објекти ;
- објекти социјалне заштите ;
- објекти културе ;
- ветеринарски објекти;
- спортски објекти;
- комунални објекти;
- саобраћајни комплекси;
- верски објекти.

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

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

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

**Врста објеката**

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 као непрекидан низ објеката - дуж целе улице или блока, и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

Прекинут низ објеката - подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три и више 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 становање забрањена је изградња:

- индустријски производних објеката,
- лимарских и аутолимарских радионица,
- дрвара,
- нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом,
- као и сви садржаји који могу утицати на деградацију укупне урбане и животне средине.

**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 слободностојеће објекте је 225m<sup>2</sup>, ширине уличног фронта мин. 9m.

На постојећим грађевинским парцелама, када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине за изградњу једног породичног објекта са једним станом или једног стамбено- пословног објекта са једном станом на парцели.

**Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле****Удаљеност главног објекта**

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију;

Удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5m од регулационе линије;  
Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму је 7m;

#### **Највећи дозвољени индекс заузетости**

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

#### **Највећа дозвољена спратност или висина објекта**

Дозвољена спратност главног објекта у зони породичног становања је: **П+1+Пк/Пс, По+П+1+Пк/Пс, Су+ВП+1+Пк/Пс.**

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

#### **Најмања међусобна удаљеност објеката**

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели условљена је наменом и не сме износити мање од 3m.

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

#### **Услови и начин ограда парцеле**

Грађевинске парцеле се могу оградити 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 ограда укључујући 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 поставља се на већој удаљености од 2,50 m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

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

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;

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

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката.

Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату.

Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

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

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

### **Саобраћајне површине у оквиру парцеле**

У оквиру саобраћајних површина планирају се:

- тротоари,
- манипулативне саобраћајне површине,
- паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима који су одвојени 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.

### **Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру**

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

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3 m, али не мања од 2,4 m уз услове и сагласност управљача).

Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

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

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

### **Паркирање**

За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу – једна стамбена јединица-једно паркинг место или гаражно место.

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 објект – једно ПМ на користан простор за осам столица;

стандарде приступачности - у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

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

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

- паркинг се формира испред парцеле уколико постоје просторне могућности;
- паркинг се израђује од растер коцки;
- растер коцке 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 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, наслонити 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**

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.

Може се дозволити реконструкција постојећих амбара (котарке) који се налазе на уличној регулацији парцеле пољопривредног домаћинства .

На објектима који су под предходном заштитом или представљају културно добро, потребно је за реконструкцију објекта, обезбедити услове и мере техничке заштите, које за Зрењанин, утврђује Завод за заштиту споменика културе Зрењанин.

## ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта је:

члан 60,61 и 62 и 63 ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилник о садржини, начину у поступку израда докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС 32/2019)

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

План генералне регулације „Доља“ у Зрењанину-пречишћен текст (Службени лист града Зрењанина бр. 21/20) .

### 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА РАЗРАДЕ И ОПИС ГРАНИЦЕ

Простор који је обухваћен разрадом кроз Урбанистички пројекат обухвата парцелу кат.бр. 5635 КО Зрењанин 1 и парцелу кат.бр.9631 КО Зрењанин 1, у укупној површини од 2548m<sup>2</sup>.

Опис границе обухвата урбанистичког пројекта разраде локације почиње од најјужније почетне граничне преломне тачке "П1" која се налази на тремеђи парцела катастарски број 5634/1, 5635 и 9638/1 (улица Николе Пашића), одатле прати границу између парцела катастарски број 5635 и 9638/1 (улица Николе Пашића) све до преломне тачке 2 која се налази тремеђи парцела катастарски број 5635, 9638/1 (улица Николе Пашића) и 9631 (улица Чарнојевићева). Граница од преломне тачке 2 иде између парцела катастарски број 5635 и 9631 (улица Чарнојевићева) све до осовине парцеле катастарски број 9631 (улица Чарнојевићева) односно до преломне тачке 3. Граница од преломне тачке 3 иде осовином парцеле катастарски број 9631 (улица Чарнојевићева) у дужини од 67м све до преломне тачке 4. У овој преломној тачки граница се ломи под углом од 270° и иде до преломне тачке 5 се налази на тремеђи парцела катастарски број 5634/1, 5635 и 9631 (улица Чарнојевићеве). Граница од преломне тачке 5 иде између парцела катастарски број 5634/1 и 5635 и долази до почетне преломне тачке „П1“.



### 3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На локалитету у улици Николе Пашића бр.5 предвиђена је реконструкција постојећег објекта (објекти бр.3 и бр.4 у катастру непокретности –који чине функционалну и конструктивну целину) и промена намене, тако да задовољи предвиђене садржаје. Објекат се налази на углу улица Чарнојевићеве и Николе Пашића. Својом архитектуром и урбанистичком диспозицијом доминира у односу на околне објекте.

Планирани прикључци на инфраструктуру су на парцели кат.бр.9631 КО Зрењанин 1 из улице Чанојевићева.

У оквиру површина обухваћених УП разраде , предвиђена је:

на кат парцели кат.бр.9631 КО Зрењанин 1:

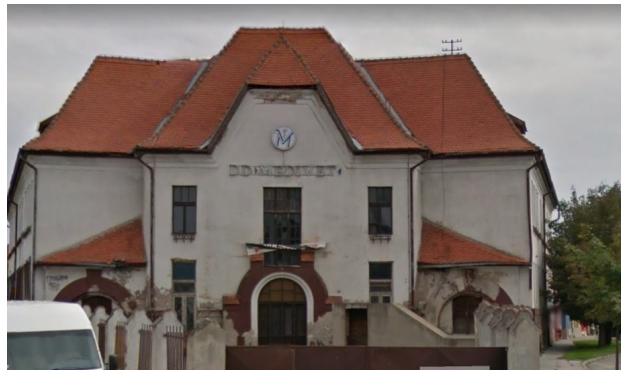
- изградња прикључака на водоводну мрежу
- изградња прикључака на мрежу фекалне канализације
- изградња прикључка на ДСЕЕ и изградња ТС
- изградња колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут, тротоара и паркинг простора

на кат парцели кат.бр.5635 КО Зрењанин 1:

- реконструкција објекта (објекти бр.3 и бр.4 у катастру непокретности –који чине функционалну и конструктивну целину)
  - саобраћајне површине унутар парцеле
  - реконструкција и изградња оgrade
  - прикључци инсталација објекта на инфраструктуру

Предвиђено је уређење зелених површина, постављање урбане опреме и мобилијара -клубе, носачи бицикла, посуде за смеће (контејнери).

## Планирани садржаји



Парцела кат.бр.5635 КО Зрењанин 1 је приближно тругаоног облика, површине 1713m<sup>2</sup>. Орјентација је приближно исток-запад. Терен је раван са благим падовима, а коте терена се крећу од 81.25-81.70m.

На парцели, поред главног објекта (објекти бр.3 и бр.4 у катастру непокретности – који чине функционалну и конструктивну целину) а који се реконструише, налазе се објекти (бр.1 и бр.2 у катастру непокретности) који се руше или су срушени потребе нове изградње.

### Планирани су следећи садржаји у оквиру објекта

Подрум површине 114.43m<sup>2</sup> се задржава за оставе (станара и пословног простора).

У приземљу, бруто површине 941.49m<sup>2</sup> се планира :

- 1 пословни простор -261m<sup>2</sup>
- 3 стамбене јединице са комуникацијама
- суви пролаз-ајнфор

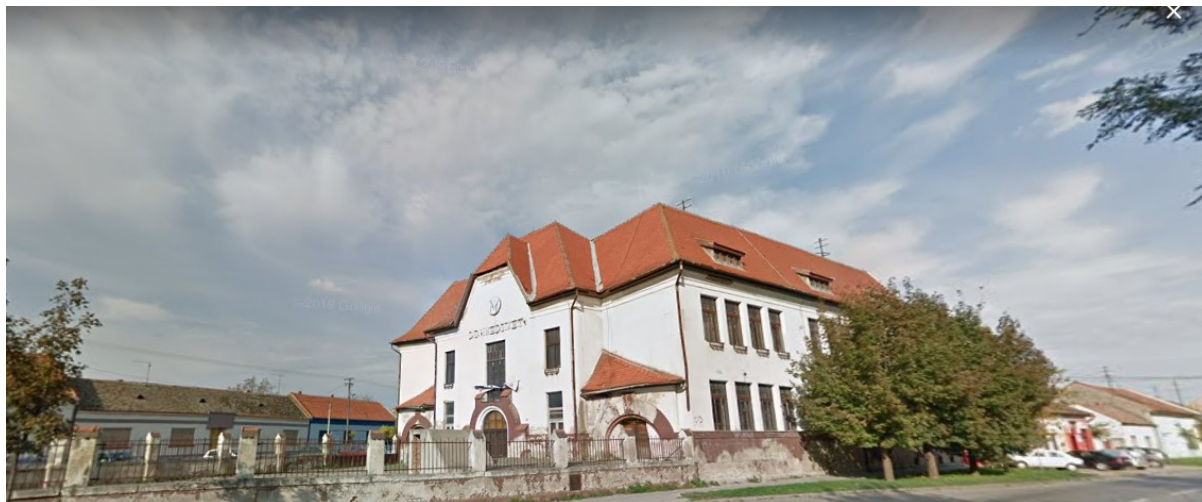
Први спрат, бруто површине 932.47m<sup>2</sup> се планира за :

- 7 стамбених јединица са заједничким стамбеним површинама

Поткровље, бруто површине 822.57m<sup>2</sup> се планира за:

- 4 стамбене јединице са заједничким стамбеним површинама

Укупно је планирано 1 пословни простор и 14 стамбених јединица- просечне нето површине 102m<sup>2</sup>



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

Грађевинска линија објекта према улицама Николе Пашића и Чарнојевићева се поклапа са регулационом линијом.

### **Услови и начин обезбеђења простора за паркирање**

Паркирање за потребе предметног комплекса решено је у складу са следећим нормативима:

- 1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисног простора
- 1 стан –једно паркинг место
- паркинзи за особе са инвалидитетом - најмање 10% од укупног броја места за паркирање.

На основу планираних садржаја , потребно је 18 паркинг места, од чега 2 са особе са инвалидитетом.

5 паркинг места ће се градити на јавној површини у улици Чарнојевићева.

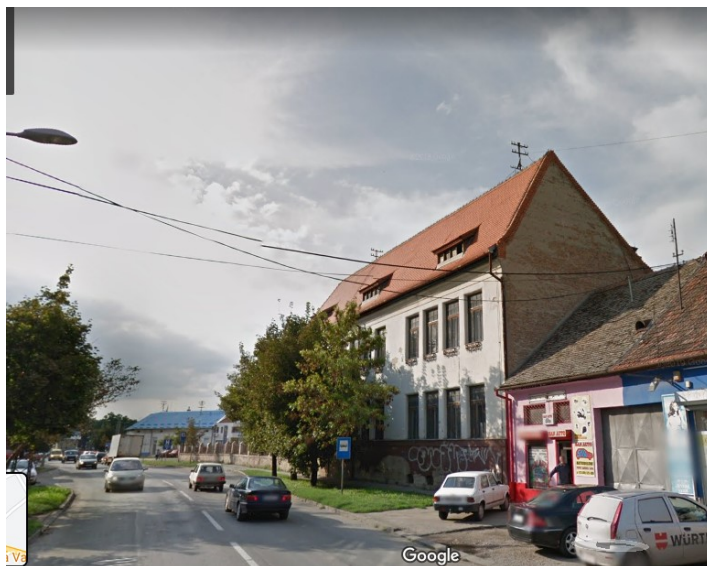
- У оквиру регулације јавне површине а у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. Гласник РС", бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 – одлука УС, 55/2014, 96/2015 – др. закон, 9/2016 – одлука УС и 24/2018) односно потребна паркинг места је потребно изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. На основу наведеног потребно је:

- У склопу пројектовања паркинг места лоцирати на мин 1,00 m од ивице леве код излаза прикључака прилазног пута у Сремској улици због потребе зоне прегледности и безбедности саобраћаја,
- Паркинге пројектовати за мин. осовинско оптерећење од 7,5 t,
- Паркинг изградити и у оквиру јавне површине је неопходно дефинисати дрворед односно растиње у складу са планом а простор заштитити металном решетком док услове прибавити од надлежног управљача зеленила,
- Постојећи дрворед је забрањено сећи односно неопходно је поступити у складу са управљачем зеленила,
- Паркинг изградити од растер шупљих коцки, док оквири паркинга обележити посебно обликованим растером како би се уочило раздвајање појединачних паркинга за путничка возила,



- Паркинге за особе са инвалидитетом прилагодити у складу са Правилником о стандардима приступачности а иста је неопходно лоцирати одмах до улаза у стамбени део изградње инвеститора,
- У оквиру јавне површине неопходно је предвидети зоне заштите око стубова јавне расвете који се налазе на јавној површини а на местима где се планира изградња паркинг простора на мин од 0,5m

### Архитектонско обликовање објекта



У архитектонском смислу објект се задржава Према условима Завода за заштиту споменика културе, бр.І-23-10/18,од дана 05.04.2021.год.:

-очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита. Облика и нагиба крова, конструктивног склопа

Очување и рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и укупног ликовног израза

На објекту се не дозвољава надоградња или већа доградња, дозвољено је осавремењивање (увођење савремених инсталација, адаптација поткровља, доградња у смислу побољшања комуникације) у циљу бољег коришћења, што подразумева интервенције које се морају извести уз услове надлежне установе заштите непокретних културних добара.

### Ограђивање парцеле

Парцела је ограђена зиданом оградом са уличне стране са капијама које се отварају у поље сопствене парцеле. Постојећа ограда је обухватала и део парцеле кат.бр.9631 КО Зрењанин 1, односно део улице Чарнојевићева. Приликом реконструкције објекта, потребно је извршити реконструкцију и постојеће ограде и капија и поставити их на регулациону линију парцеле. Ограда може мењати свој облик и форму, уз сагласност Завода за заштиту споменика, у висини од 1.8m. Капије се морају отворати у сопствену парцелу.

**4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**Индекс заузетости

Укупна површина парцела је 1713 m<sup>2</sup>.

Бруто површина приземља је 941.49m<sup>2</sup> што је 54,93 % заузетости парцеле.

Остале површине се планирају као:

- зелене површине 20%
- поплочане пешачке комуникације, заштитни тротоар 5.07%
- бетониране колске комуникације, риголе 20%

Спратност главног објекта

Главни објект планиран је највећим делом са три надземне етажe, односно - приземље са једном спратном етажом и једном поткровном етажом (П+1+Пк).

Објект има једну подземну етажу. (По)

Висина објекта се задржава, према условима Завода за заштиту споменика.



	Према Плану	постојеће	планирано
Индекс заузетости	60%	54.93	54.93
Спратност објекта	По+П+1+Пк*	По+П+1	По+П+1+Пк*
Зелене површине	20%	0	20%
Саобраћајне површине унутар парцеле	20%	45.07	25.07

\*уз услове Завода за заштиту споменика

**Саобраћајне површине у оквиру парцеле**

Унутрашње саобраћајне површине се састоје од површина за :

- Површина за кретање пешака
- Површине за кретање возила

Површине за кретање пешака су дефинисане као пешачке стазе (поплочане површине и бетонске стазе ) у складу са Стандардима приступачности.

Подужни падови тротоара са усмеравањем ка нижим деловима, са падовима мах. 5%. Попречни падови тротоара са усмеравањем према риголама и зеленој површини, са максимално дозвољеним падовима за пешачке комуникације 2%.

Површине за кретање возила су дефинисане као приступне саобраћајнице-пут унутар парцеле и паркинг места.

Приступни пут је ширине 7.5m , са попречним падом од 2%

Укупан број паркинг места који је предвиђен за путничка и лака доставна возила на парцели је 14.

Паркирање је предвиђено под углом од 90°у односу на приступни пут.У уличном делу парцеле предвиђено је 10 паркинг места.

Паркинг места су димезија 4.5m x 2.5m, за управно паркирање, пошто задњи део возила може да наткрили зелену површину у дужини од 0.5m, а што обезбеђује дужину паркинг места од 5m (у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.)

Паркинг места у оквиру парцеле предвидети у шупљој растер коцки ради повећања зелених травнатих површина.

У унутрашњем делу парцеле (дворишту) предвиђен је паркинг са 4 паркинг места, од којих је два за особе са инвалидитетом.

## 5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА



На слободним зеленим површинама треба поставити тепих траву, који ће бити оивичене лавандом - *Lavandula officinalis* (полугрм, висине до 60 cm).

У оквиру зелене површине која се налази у оквиру парцеле , поред лаванде која је распоређена по ивицима, на централном делу садити магнолију – *Magnolia solangeana* (широко разгранати жбун, ширине и висине до 6 m), као и полегле клеке (*Juniperus communis*), на местима раздвајања колских од пешаких комуникација, и између јавне површине и парцеле за изградњу .

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености: водовод 1.50-2.00m, канализација 1.50-2.00m, гасовод 2,00 m, т.т. мрежа 1.00m, електрокабл 2.50m, од коловоза 2.50m и од објекта 5.00-6.00m.

Поплочане површине израдити од пуних бетонских или камених коцки, мин дебљине 6cm, са свим потребним слојевима.

За граничну линију поплочаних површина према зеленим површинама и колским саобраћајницама предвидети бетонску или камену коцку .

За граничну линију према тротоарима, могу се предвидети и бет.ивичњаци који се искључиво користе за тротоаре .

За кретање слепих људи предвидети облогу са наглашеном тектуром, на местима прелаза предвидети спуштене ивичњаке и видно обележене рампе у складу са стандардима Приступачности.

Све елементе израдити од материјала погодних за ову врсту елемената , са свим потребним атестима.

Облогу спољних подних површина прилазних стаза и рампе изградити у гранитној керамици или сличној облози, са противклизним карактеристикама.

### Стандарди приступачности

Сви елементи простора планирани су да задовоље стандарде приступачности.

Приступаност треба да обезбеди услове за савлађивање висинских разлика, паркинга и сл.

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, или друге препреке.

Клупе имају седишта на висини од 45cm Поред клупа се обезбеђује простор површине 110cm са 140cm за смештај помагала за кретање.

Закошени део пешачке стазе на месту прелаза на коловоз једнак је ширини пешачког прелаза. Површина закошеног дела пешачке стазе на месту прелаза на коловоз изведена је са тактилним пољем безбедности/упозорења.

На улазу у објект са уличне стране обезбеђује се рампа за приступ објекту у димензијама да се задовољи несметано кретање особа са посебним потребама у простору.

## 6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

### Степен инфраструктурне опремљености

На локалитету постоји следећа инфраструктура:

- Прикључак на јавни пут
- ТТ кабл
- надземна нн мрежа и јавна расвета
- подземни кабл 20kV
- канализациона мрежа отпадних фекалних вода
- водоводна мрежа
- дистрибутивна гасна мрежа

### Саобраћајна инфраструктура

Колски прилаз се остварује преко саобраћајних прикључака прилазног пута директно на улицу Чарнојевићева, у складу са условима ЈП „Урбанизам“ бр.161/2 од дана 25.02.2021., а на следећи начин:

- два саобраћајна прикључка прилазног пута на путним парцелама, која се налазе уз предметну парцелу инвеститора.
- Саобраћајна прикључци прилазног пута налазе се на довољној удаљености од раскрснице тако да не утичу на безбедност саобраћаја како возача тако и пешака а на катастраским путним парцелама из Чарнојевићеве улице број 9631 К.О Зрењанин I,
- У складу са функционалном наменом објекта и меродавним возилом путнички аутомобил димензије прикључака прилазних путева: ширина 3,50 m, док радијус прикључења R=6.0 m
- предметни прикључак прилазног пута пројектовати за осовинско оптерећење од мин. 7.5 t,
- одводњавање прилагодити условима терена

- прикључак прилазног пута реализовати тако нема штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у Чарнојевићевој улици
- прикључке прилазних путева реализовати у свему према важећим законима, правилницима и стандардима који регулишу ову област,
- приликом исходавања локацијских услова потребно је прибавити услове од свих надлежних предузећа за инсталације преко којих се граде предметни прикључци прилазних путева,
- уколико током изградње прикључака прилазних путева дође до оштећења тротоара или друге инфраструктуре, неопходно је обавестити управљача пута и исти довести у првобитно стање у истом квалитету и материјалу изградње,
- постојећи тротоар у односу на дуж улице није могуће издизати у погледу висинских кота где приликом пројектовања прикључака прилазних путева дозвољава се макс. подужни и попречни пад од 2% без надвишења у односу на постојећи тротоар (у пројектима за грађевинску дозволу је потребно означити коту тротоара и будућих прикључака где је неопходно задовољити услов да су исте висинке коте),

#### Водоводна мрежа

Објект се прикључује на уличну водоводну мрежу, пречника Ø 100mm, а све према условима ЈКП “Водовод и канализација” бр. 10/033., од дана 11.02.2021.

Водомер поставити унутрашњих димензија 1.2m x1.2m, удаљен 2.0m од регулационе уличне линије. Локација водомера је оријентациона.

#### Канализациона мрежа-фекална вода

Спољне инсталације канализације се предвиђене са ревизионим окнима са израђеним везама за прикључне цеви, а у паду у складу са количинама на бази хидрауличких прорачуна и положаја места прикључка на јавну канализацију.

Прикључак остварити на постојећи шахт у улици Чарнојевићева, а све према условима ЈКП “Водовод и канализација” бр. 10/033., од дана 11.02.2021.

#### Канализациона мрежа-атмосферска вода

Одводњавање атмосферско чистих вода са кровова објекта и платоа је предвиђено у подужне риголе, слободним падом у зелене површине. Све елементе пројектовати тако да по нивелацији и избору материјала задовоље услови ефикасног одвођења и да се уклопе у околне површине.

#### Електроенергетика

Прикључак остварити на ДСЕЕ према условима ЕД Зрењанин бр.8В.1.1.0.-D-07.13.-46390-21 од дана 02.04.2021.

Планирана ТС се поставља на регулационој линији улице Чарнојевићеве, како је дефинисано графичким прилогом и прикључује на постојећу мрежу у улици Николе Пашића. Ако се приликом разраде пројекта условима ЕД предвиди стубна ТС она се може поставити, у складу са свим осталим условима ЕД. Приликом прибављања услова за изградњу ТС, „Електродистрибуција“ је дужна да се обрати Заводу за заштиту споменика културе.

Локација ТС је оријентациона и може се поставити у оквиру локалитета, у складу са условима Завода за заштиту споменика културе и услова друге инфраструктуре.

Дуж улице Чарнојевићева, са јужне стране налази се постојећи кабл 10kV. Приликом планирања и изградње објекта, укључујући и саобраћајне прикључке, предходно

извршити заштиту трасе постојећег кабла 10kV, (односно будућег реконструисаног кабла 20kV, а све према условима изградње ДСЕЕ.

### Телекомуникације

Прикључење на телекомуникациону мрежу према условима „Телеком Србија“ број а 355-55367/1-2021 од дана 24.02.2021.

### **Услови за паралелно вођење , укрштање и заштиту инфраструктуре**

Приликом извођења радова придржавати се услова дефинисаних за укрштање и мимоилажење са другим мрежама, у складу са датим условима имаоца јавних овлашћења:

- ЕД Зрењанин бр.8В.1.1.0.-D-07.13.-46390-21 од дана 02.04.2021.
- „Телеком Србија“ број а355-55367/1-2021 од дана 24.02.2021.
- ЈКП “Водовод и канализација“ бр. 10/033., од дана 11.02.2021.

### **7. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ**

За комунално одржавање предвиђено је 2 посуде за смеће –контејнера , запремине 1,1m<sup>3</sup>, Посуде за смеће су оквирних дим. 136,5cm X 141,10cm X 97.5cm .

Простор за одлагање смећа може бити ограђени простор висине 1.6m, дим 4,00m x 3,00m .

Ограђивање се врши зиданим или транспарентним оградама.

### **8. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

Објект се може градити у фазама, тако да свака фаза мора представљати функционалну целину.

### **9. ОСТАЛИ УСЛОВИ**

Примена услова подразумева истовремено поштовање важећих прописа којима се регулишу остали елементи пројектовања и грађења.

Заштита од пожара – заштиту од спровести у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/18 и др.закони ), и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

За заштиту од пожара предвидети садржаје према условима Министарства унутрашњих послова-Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину, број 09/12.1- 217-2014/2021, од дана 19.02.2021.

У складу са условима Министарства унутрашњих послова потребно је предвидети хидрантску мрежу, у складу са Правиником ио техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл.гласник РС , бр.3/2018), за коју је у поступку обједињене процедуре потребно прибавити услове о могућим прикључењима на постојећу водоводну мрежу.

Заштита простора и објекта од потреса-Подручје обухваћено Планом према скали EMS-98 , налази се у зони сеизмичког хазарда VIII степена . Приликом пројектовања објекта примењивати Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта

високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

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

Заштита културног наслеђа – Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко- палеонтолошког или минералогско- петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин или надлежно Министарство, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

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

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

Локацијски услови издају на основу планског документа и урбанистичког пројекта.

Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Приликом пројектовања и изградње стамбених објеката реализовати их у складу са:

- Законом о становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016)
- Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015.)
- Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање ("Сл. гласник РС", бр. 26/2013
- као и другим важећим Правилницима ове области

Приликом пројектовања и изградње пословне објекте, у зависности од намене, реализовати у складу са:

- Законом о туризму (Сл.гласник РС 36/2009, 88/2010, 99/2011-други закон, 93/2012 и 84/2015).
- Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката (Сл.гласник РС 41/2010, 48/2012 – др.правилник)
- Правилником о начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и о минималним техничким санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге (Сл гласник РС 41/2010, 48/2012 –др.правилник)

- Правиником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката (Сл.гласник РС 48/2012 и 58/2016).
- Правилником о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела (Сл.гласник РС 47/06)

Објекти који под санитарним надзором (здравствени објекти, јавни водовод, социјална заштита, објекти образовања, објекти културе, спорта и рекреације, јавног саобраћаја производња и промет животних намерница), као и трговине –промет животних намерница и предмета опште употребе, угоститељска делатност, услужне делатности за одржавање хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција и сл. у складу са Законом о санитарном надзору (Сл гласник РС 125/04), пре почетка обављања делатности, у објектима морају бити обезбеђени општи и посебни санитарни услови.

Уколико се предвиђа намена угоститељских објеката исту ускладити са одредбама Правиника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара (Сл.гласник РС бр.61/2015.)

Одговорни урбаниста  
Јелке Ђорђевић, дипл. инж. арх.  
лиценца бр. 2007/07/0004

