



**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  
www.studionuova.rs  
tel: 023/512-258  
mob: 062/175-81-93

Подносиоци захтева:	"Smart residences" доо, Фрушкогорска бр. 37, Зрењанин
Објекат:	Урбанистички пројекат урбанистичко- архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Су+ВП+З+Пк на парцели кат. бр. 5942 КО Зрењанин I, у Улици Ђорђа Стратимировића бр. 8, 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-04-03/22
Место и датум:	Зрењанин, март 2022. год.

## С А Д Р Ж А Ј

### 1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

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

### 2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

---

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

### 3. ГРАФИЧКИ ДЕО

---

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА

### 4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “МАЛА АМЕРИКА” СА ПОЛОЖАЈЕМ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
2. КОПИЈА ПЛАНА ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
3. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:1000
4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА
5. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
6. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

### 5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

---

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

## 1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000144477695

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. године  
Београд

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

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

#### РЕШЕЊЕ

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

#### **ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN**

са следећим подацима:

**Пословно име:** ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

**Скраћено пословно име:** ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO

**Регистарски број/Матични број:** 21423068

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 111079869

**Правна форма:** Друштво са ограниченом одговорношћу

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

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

**Новчани капитал**

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

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

**Законски (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

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

**Датум оснивачког акта:** 03.10.2018 године

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

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

**Образложење**

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

**ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN**

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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



**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

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

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

На основу члана 62 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон и 9/20) и 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 вишепородичног стамбеног објекта Су+ВП+З+Пк на парцели кат. бр. 5942 КО Зрењанин I, у Улици Ђорђа Стратимировића бр. 8, Зрењанин, подносиоца захтева “ Smart residences ” доо, Фрушкогорска бр. 37, Зрењанин

одређује се

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

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

У Зрењанину, Март 2022.год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач

\_\_\_\_\_





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

Љубица Ј. Тулибрк

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 07583053290

одговорни урбаниста  
за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце  
**200 1435 14**



У Београду,  
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић  
дипл. инж. ел.

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

### ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Су+ВП+З+Пк на парцели кат. бр. 5942 КО Зрењанин I, у Улици Ђорђа Стратимировића бр. 8, Зрењанин, подносиоца захтева " Smart residences " доо, Фрушкогорска бр. 37, Зрењанин, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09-исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације „Мала Америка“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 15/2015, 29/18 и 16/21).

Одговорни урбаниста:

---

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

## 2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

### 1.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта

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

1.2.Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације „Мала Америка“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 15/2015, 29/18 и 16/21).

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 5942 КО Зрењанин I, чија је површина 5а 71m<sup>2</sup>, у улици Ђорђа Стратимировића бр. 8 у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације „Мала Америка“ у Зрењанину. Према важећем плану парцела се налази у зони мешовитог становања. За изградњу нових вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања планом је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 5942, 5924/4 и 5943/1 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцеле катастарки број 5942 и парцела кат. бр. 5943/1 КО Зрењанин I. Код тачке бр. 2 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 5942, 5943/1 и 9608 граница се ломи под углом од око 90° и иде у смеру југозапада до тачке број 3 на тремеђи парцела кат. бр. 5942, 5940 и 9608. Од тачке бр. 3 граница обухвата наставља ка северозападу пратећи међу између парцеле катастарки број 5942 и парцеле кат. бр. 5940 КО Зрењанин I до тачке бр. 4. Од тачке бр. 4 на тремеђи парцела кат. бр. 5942, 5940 и 5925/4 КО Зрењанин I граница обухвата под углом од око 90° скреће ка североистоку, пратећи међу линију између парцела кат. бр. 19286 и 5925/4 све до све до почетне граничне преломне тачке 1.

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

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:500 од стране ДРУШТВА ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ И ОСТАЛЕ ПОСЛОВНЕ АКТИВНОСТИ ТРГОВИНУ И ГРАЂЕВИНУ СТАМБОЛИЈА БИРО ДОО ЗРЕЊАНИН.

За тачност података катастарско-топографског плана одговорно ДРУШТВО ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ И ОСТАЛЕ ПОСЛОВНЕ АКТИВНОСТИ ТРГОВИНУ И ГРАЂЕВИНУ СТАМБОЛИЈА БИРО ДОО ЗРЕЊАНИН.

## 2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 5942 КО Зрењанин I је изграђена. На парцели 5942 КО Зрењанин I се налази једна стамбена и три помоћне стамбене зграде објекти бр. 1, 2, 3 и 4, сви приземне спратности (П) чије уклањање се предвиђа ради планиране изградње. Помоћне зграде бр. 3 и 4 су срушене према катастарско топографском плану, а осим наведених објеката на парцели се налазе и три нелегално изграђене зграде чије уклањање се такође предвиђа ради планиране изградње.

Површина породичне стамбене зграде према Листу непокретност бр. 2080 КО Зрењанин I износи:

- објекат бр. 1  $P=178m^2$ ,

Површина помоћних објеката према Листу непокретност бр. 2080 КО Зрењанин I износи:

- објекат бр. 2  $P=30m^2$ ,
- објекат бр. 3  $P=10m^2$ - срушен,
- објекат бр. 4  $P=11m^2$ - срушен.

## 2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у намени мешовито становање према важећем планском документу, а у текстуалном делу плана се наводи да је за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у зони мешовитог становања минимална површина парцеле  $600m^2$ , а минимална ширина парцеле 16m. Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавања информације о локацији и локацијских услова, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10% мање од утврђене планом.

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

За парцелу 5942 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за зону вишепородичног становања.

## 2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛА АМЕРИКА“

### Правила грађења за мешовито становање

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

Као главне објекте на парцели, могуће је градити:

- стамбене објекте (вишепородичне и породичне стамбене објекте)
- пословне објекте
- пословно стамбене објекте (више од 50% објекта пословна намена)

- стамбено пословне објекте (више од 50% објекта стамбена намена)
- објекти јавне намене

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

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

- трговине
- услужног занатства
- услужних делатности
- угоститељске делатности
- услужни сервиси
- аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600m<sup>2</sup> и ширине уличног фронта парцеле мин. 15m;

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

#### Забрана изградње објеката

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

По врсти, објекти могу бити :

- Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.
- Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката -дуж целе улице или блока и прекинут низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока.

У зони мешовитог становања намена објекта зависи од величине парцеле, тако да за све парцеле које су мање од 600 m<sup>2</sup> и чија је ширина мања од 16 m важе правила грађења за породично становање. За грађевинске парцеле веће од 600 m<sup>2</sup> и ширине веће од 16 m важе правила грађења за вишепородично становање. За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони мешовитог становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m<sup>2</sup> . За изградњу нових вишепородичних стамбених објеката и тржних центара у зони мешовитог становања обавезна је израда урбанистичког пројекта. У зонама мешовитог становања, не могу се парцелацијом формирати парцеле за породично становање, али се дозвољава препарцелација парцела ради кориговања границе парцеле, као и укрупњавање парцела.

Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавања информације о локацији и локацијских услова, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10% мање од утврђене планом.

### Правила грађења за зоне вишепородичног становања

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

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 27,5 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

За слободно стојеће објекте минимална површина парцеле 800 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле 18 m.

За објекте у непрекитном низу минимална површина парцеле 600 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле 16 m.

За објекте у непрекитном и прекинутом низу минимална површина парцеле 600 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле 16 m.

За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања минимална површина парцеле је парцеле 600 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле 16 m.

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

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

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

Објекти вишепородичног становања :

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

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

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

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

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

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

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

- уколико се објекти реализују као атријумски истовремено, атријуми могу бити делимично или потпуно наткривени, тако да укупна површина наткривеног дела објекта и изграђеног објекта не пређе 40%, односно 50%;

- уколико се на две или више парцела истовремено граде атријумски или полуатријумски објекти може се предвидети заједнички улаз, заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.



**Највећи дозвољени индекс заузетости**

У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је 60%.

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

**Највећа дозвољена спратност објекта**

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

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

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

У урбанистичкој целини 4 у намени вишепородично становање на кат. парелама преко 3000 m<sup>2</sup> могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката висине до 30 m. Зависно од облика парцеле објекти се могу постављати у два низа (један ка Улици Бригадира Ристића, а други ка језеру). Објекти у низу могу имати различиту спратност (висину). За изградњу ових објеката обавезна су геомеханичка истраживања носивости земљишта пре израде Урбанистичког пројекта.

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

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

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

**Најмања међусобна удаљеност објеката**

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

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

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

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

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно. Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступприкључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,5 до 7 m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

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

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

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима

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

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

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

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

- пословна установа - једно ПМ на 70 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 објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

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

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

Уколико се граде објекти који су допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објекта са заштитним тротоаром, паркирање - гаражирање је могуће обезбедити у оквиру објекта, сутеренске или приземне етаже и на јавној површини, односно заједничким блоковским површинама, а према просторним могућностима, склапањем уговора са надлежним органом града Зрењанина.

#### Грађевински елементи објекта

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

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом, не смеју прећи границу суседне парцеле.

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

Положај нових објекта у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објекта. Уколико се нови објект гради на међи уз

постојећи суседни објекат потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Исто тако, ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

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

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије; Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи, грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта, до хоризонталне пројекције испада и то:
- излози локала до 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m;
- степениште се не може постављати ван регулационе линије. Изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од 3 m;
- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m;
- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2.50 m од суседне парцеле.

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

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине мин.2 m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3 m, са попречним падом 2.5%;
- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

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

Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.

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

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

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

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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

### Одржавање објекта

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

Озелењавање парцела

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

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

На кат. парцели бр. 5846 КО Зрењанин I у појасу од 12 m од оградног зида затвора није дозвољена садња високог растиња, а дозвољава се изградња саобраћајница, паркинг простора и травнате површине са партерним зеленилом и одговарајући број хидрнта у складу са условима имаоца јавних овлашћења.

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

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

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

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

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

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

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

**Услови за доградњу и реконструкцију објекта**

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

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

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

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

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа:

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

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

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

**3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА**

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+ВП+3+Пк.

**3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА****Намена планираних објекта**

Планирани објекат је вишепородични стамбени објекат са 22 стамбене јединице, са заједничким простором који се састоји од ветробрана, ходника, степенишног простора, лифта и гараже у сутерену. У гаражи, која је полуотворена, се предвиђа 14 паркинг места, и кроз њу се излази у двориште где је предвиђено још 8 паркинг места. Објекат је спратности Су+ВП+3+Пк (сутерен, високо приземље, 3 спрата и поткровље).

Кота високог приземља објекта је на 2.38m у односу на коту терена, први спрат је на коти 5.28m у односу на коту терена, други спрат је на коти 8.18m у односу на коту терена, трећи спрат је на коти 11.08m у односу на коту терена, док је поткровље на коти 13.98m у односу на коту терена. Кота сутерена је на -0,50m у односу на коту терена.

Кота венца објкта је на висини 15.89m у односу на коту терена.  
Кота слемена објекта износи 17,7m.

У објекту се планира гаража која је према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005) класификована као „мала гаража“. Код израде даље техничке документације потребно је придржавати се свих прописа и протвпожарних услова који важе за „мале гараже“.

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

#### Регулација

Објекат је постављен на удаљености од 1,00m од регулационе линије ка улици Ђорђа Стратимировића (парцели 9608 КО Зрењанин I). Грађевинска линија се поставља на удаљености од 1,00m од регулационе линије ка улици Ђорђа Стратимировића. Терасе другог спрата које су на висини од 7,88m у односу на коту тла прелазе регулациону линију 20cm.

Објекат је постављен на удаљености од 5,10m до 5,30m од регулационе линије ка површини јавне намене на парцели 5925/4 КО Зрењанин I. Грађевинска линија се поставља на удаљености од 5,10m до 5,30m од регулационе линије ка површини јавне намене на парцели 5925/4 КО Зрењанин I. Међусобна удаљеност планираног објекта од постојећег вишепородичног објекта изграђеног на парцели 5925/6 износи 8,00m.

#### Положај објекта

Објекат се према суседним парцелама поставља на следећи начин:

- објекат се поставља на удаљености од 3,00m од бочне границе са кат. парц. бр. 5943/1,
- објекат се поставља на удаљености од 3,00m од бочне границе са кат. парц. бр. 5940,

#### Нивелација

Терен је у благом паду ка улици. Кота тротоара око планираног објекта је на 78.98m надморске висине.

Атмосферске воде са парцеле и са кровова се прикупљају и одводе до зелених површина парцеле.

### 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Постојећи пешачки и колски приступ парцели 5942 КО Зрењанин I, се налазе уз југоисточну границу урбанистичког пројекта из Улице Ђорђа Стратимировића. Приступ парцели је обезбеђен у складу са условима управљача пута. Урбанистичким пројектом се предвиђа нови прикључак ширине 5,0m, са лепезом радијуса 7.0m. За меродавно возило је узето возило за одвожење комуналног отпада.

За потребе корисника планираних стамбених објекта обезбеђена су сва паркинг места на парцели Инвеститора.

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 22 стамбене јединице, поштујући урбанистичке нормативе на парцели је предвиђено укупно 22 паркинг места (14 паркинг места у гаражи и 8 паркинг места у дворишту која се решавају постављањем паркинг система Single Vario 2061 или слично).

## 4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

Површине

Површина парцеле кат. бр. 5942 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 5а 71m<sup>2</sup>.

Дозвољени параметри из ПГР "Мала Америка" за парцелу кат.бр. 5942 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 60%

- Зеленило минимално 20%

Површине под планираним објектом:

Вишепородични стамбени објекат бр. 1 .....(сутерен) 267,20m<sup>2</sup>

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m <sup>2</sup> )	Проценат учешћа (%)		Према ПГР Мала Америка
	планирано	Урбанистички пројекат		
Површина парцеле	571 m <sup>2</sup>	571 m <sup>2</sup>		*мин. 600 m <sup>2</sup>
Вишепородични стамбени објекат	267,20 m <sup>2</sup> Земљиште испод објекта- сутерен	311,60 m <sup>2</sup> Хоризонтална пројекција објекта на парцелу	48,48% под објектима, а 54,57 % Хоризонтална пројекција	Мах. 60%
Саобраћајне површине Укупно	171,58 m <sup>2</sup>	136,11 m <sup>2</sup>	23,84%	*Планом није дефинисан мин. или максимум
1.саобраћајнице	30,27 m <sup>2</sup> Од чега је 3,62	26,65	-	-



	ипод испуста на објекту			
2. паркинзи	114,95 m <sup>2</sup> Од чега је 20,23 ипод испуста на објекту	94,72	-	-
3. тротоари	26,36 Од чега је 11,62 ипод испуста на објекту	14,74	-	-
Зелене површине	127,72 Од чега је 8,93 m <sup>2</sup> испод испуста на објекту	118,79	20,81%	Min. 20%
Комуналне површине	4,5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	0.78%	Није дефинисана
Спратност	Су+ВП+3+Пк	-	-	16m
Максимална висина венца	15,89m	-	-	16m
Висина објекта	Слеме: 17,70m	-	-	Није дефинисана
Бруто развијена грађевинска површина	1729,23 m <sup>2</sup>	-	-	
Фазност изградње	Не предвиђа се фазна изградња	-	-	
Положај објекта према регулационој линији	3,0 m	-	-	0-5 m
Кота приземља	Су-0,50m ВП-2,38m у односу на коту тла	-	-	ВП-2,40m
Решење паркирања	22 ПМ од чега: 14 гаражних ПМ, 8 на парцели	-	-	Сваки стан једно паркинг место
Архитектонско обликовање	Објекти су пројектовани у духу			У архитектонском смислу,

	савремене архитектуре			наслонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.
Пад крова врста кровног покривача	Двоводни кров 9-33°, Трапезасти лим			Није дефинисано

\*Приликом формирања грађевинске парцеле као и издавања информације о локацији и локацијских услова, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине до 10% мање од утврђене планом.

Спратност и висина планираног објекта:

Објект бр. 1 - спратности Су+Вп+3+Пк

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи 54,57%, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објекта.

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 22 ПМ

На парцели се планира 14 паркинг места у гаражи и 8 паркинг места на парцели (решених постављањем система за паркирање Single Vario 2061 или слично, где је на површини коју заузима 4 паркинг места омогућена организација 8 паркинг места). Паркирање се врши ходом уназад, а ширина пролаза за ову врсту паркирања према стандарду износи 5,00m. Систем за паркирање у складу са законом не представља објекте већ опрему која се поставља.

Димензије пројектованих паркинг места у гаражи су 2,5m x 5,00m. У гаражи се планира једно паркинг место за особе са инвалидитетом, димензија 3.70 x 5.00 m. Паркинг место за особе са инвалидитетом представља 5% од укупног броја паркинг места, и пројектовано је у близини улаза у објект.

Димензија паркинг места на парцели је нешто дужа и износи 2,5m x 5,20m, за возила дужине до 5,00m.

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 „Мала Америка“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20%. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 20.81%.

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 фалопија (*Reynouria syn. Fallopa japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

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

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

#### 4.4. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

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

Реконструкција и доградња се могу врши у циљу:

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

- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;

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

## 5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

### 5.1.Саобраћај

- У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 1542/2 од 10.12.2021. године, прикључак на јавни пут је пројектован ширине 5,0m, тако да испуњава услове у погледу радијуса прикључења будућег саобраћаја који ће се одвијати на истом, 7,0m. За меродавно возило је узето возило за одвожење комуналног отпада. У прилогу бр. 3 дат је приказ кретања меродавног возила. Симулацијом кретања возила где је приказан улазак на парцелу ходом у назад (прилог бр. 3) приказани су трагови кретања возила.
- Прикључак приступног пута пројектовати код меродавног комуналног возила за осовинско оптерећење од 7,5t, а за меродавно путничко возило, за укупну тежину возила од мин. 5,0 t.
- Прикључак укупити са постојећим тротоарем дуж улице Ђорђа Стратимировића тако да мин. једнострано или двострано падови износе 2%
- Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србије 22/2015);
- Препорука је да се прикључак предвиди од природних материјала који су монтажно- демонтажног типа или асфалта
- Укрштање са линијским објектима инфраструктуре пројектовати по условима осталих имаоца јавних овлашћења
- Одводњавање прилагодити условима терена

### 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. 10/329 од 30.11.2021. године.

### Снабдевање водом

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

Прикључење на јавну водоводну мрежу предвиђа се на цевоводу  $\text{Re} \varnothing 100\text{mm}$ , у улици Ђорђа Стратимировића, на кат. Парц. 9608 КО Зрењанин I. У случају да је потребан већи притисак (најмањи гарантовани притисак у градској мрежи је 2,0 бара) з апотребе хидрантске мреже уградити уређај за повишење притиска.

Шахт са водомерима, одређених унутрашњих димензија 1,2m x 1,2m) поставити на приступачном месту ради лакшег читавања, а најдаље 4,0m од регулационе линије.

#### Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода, решено је преко планиране канализационе мреже отпадних вода и једног од постојећих канализационих шахтова на парцели 9608 КО Зрењанин I. Сутеренске просторије се не могу повезивати на постојећи шахт из безбедносних разлога.

#### Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода парцеле, решава се у оквиру парцеле, упуштањем воде на зелене површине парцеле.

### 5.3. Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 20700-D-07.13.-319935-21 од 20.12.2021. године.

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

На предметној парцели инвеститора кат. бр. 5942 К.О. Зрењанин I на адреси Ђорђа Стратимировића бр. 8 у Зрењанину се налази прикључак постојећег купца претплатнички број 3611596307. Испред парцеле инвеститора на јавној површини по парцели кат. бр. 9608 К.О. Зрењанин I пролази траса подземног кабла 10(20)kV.

На постојећим објектима ДСЕЕ у обухвату плана се врше радови на одржавању, адаптацији и реконструкцији у циљу очувања поузданог и сигурног напајања конзумног подручја.

#### ПЛАНИРАН РАЗВОЈ ДСЕЕ

Могућности електродистрибутивне мреже ће се развијати према потреби развоја конзума на подручју уз благовремено и планско опремање мреже. Трасе нове електродистрибутивне мреже планирати по јавној површини уз постојеће и будуће саобраћајнице у коридорима уз осталу инфраструктуру са обе стране саобраћајнице. Средњенапонски водови се граде као подземни кабловски. У рову са подземним средњенапонским водовима предвидети оптичке водове искључиво за потребе електродистрибуције. Нисконапонски водови се граде као надземни и подземни. Надземни водови се граде на бетонским и

гвозденорешеткастим стубовима са голим проводницима или СКС-ом, а подземни водови се граде кабловима.

#### ОПШТИ УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ДСЕЕ

Напајање електричном енергијом нових купаца је могуће само са објекта у власништву Електродистрибуције. У зависности од захтеване снаге могуће је реализовати напајање са постојеће нисконапонске мреже.

Прикључци за прикључење са постојећих ЕЕО за локацију дефинисану Захтевом за издавање Урбанистичких услова, се граде искључиво као кабловски подземни. Услови за потребе напајања будућих објекта се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности захтеване максималне снаге, положаја објекта.

#### УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (СУ+ВП+А+ПК) НА ПАРЦЕЛИ 6942 К.О. ЗРЕЊАНИН I, У УЛИЦИ ЂОРЂА СТРАТИМИРОВИЋА БР. 8 У ЗРЕЊАНИНУ

Приликом планирања и грађења приступне саобраћајнице као и осталих прикључака предметног објекта на јавној површини обратити пажњу на постојећи подземни кабл 10(20)kV чија траса пролази испред парцеле инвеститора на јавној површини по парцели кат. бр. 9608 К.О. Зрењанин I. Приликом грађења приступне саобраћајнице, уз консултацију Електродистрибуције ради лоцирања тачне трасе постојећег кабла да се исти не оштети, положити резервну заштитну тврду ПВЦ цев као заштиту будућих кабловских водова минималног промера  $\varnothing 125\text{mm}$ .

На основу података о потребној једносремној снази за напајање стамбеног објекта на кат.парцели 5942 К.О. Зрењанин I, потребно је предвидети коридор за полагање прикључних нисконапонских кабловских водова преко којих би се вршило напајање објекта на парцели инвеститора.

Прелиминарно решење за напајање објекта на основу достављених података о броју станова са потребним енергетским капацитетима, предвиђа формирање засебног нисконапонског извода 0,4kV из електродистрибутивне трафостанице РТС-57 ЗРЕЊАНИН (ТС) уз претходни услов проширења постојећег разводног блока ради обезбеђења извода 0,4kV. За прикључни 0,4kV вод од ТС до кабловске прикључне кутије (КПК) на фасади објекта користити двоструки типски кабловски вод типа 2хРР00-YAS 4х150mm<sup>2</sup>. Број и пресек прикључних водова од ТС до КПК, биће дефинисан прецизније кроз издавање Услови за пројектовање и прикључење. На местима укрштања интерних саобраћајница на парцели са трасом прикључних нисконапонских водова, предвидети одговарајуће тврде ПВЦ цеви као заштиту кабловских водова, минималног промера  $\varnothing 110\text{mm}$ .

Од КПК на фасади објекта до сабирница одговарајућих ормана мерних места (ОММ) типа МОММ се даље предвиђа постављање кабловских водова кроз формиране коридоре (кроз објекат) од коругованих ПВЦ цеви минималног промера  $\varnothing 110\text{mm}$  по регалима плафоном сутерена. Коридор и број коругованих ПВЦ цеви биће прецизније дефинисан издавање Услови за пројектовање и прикључење.

За превез од КПК до сабирница ОММ користити типске кабловске водове типа РР00-YS 4х70mm<sup>2</sup>. Број прикључних водова до КПК сваког од објекта до

блокова ормана мерних места (ОММ), биће дефинисан прецизније кроз издавање Услова за пројектовање и прикључење. Обзиром на ограничену дужину зидова унутар улаза на високом приземљу потребно је да се блокови ОММ поставе на две локације улаза а коначна локација блокова ће зависити од могућности трасе унутрашњих прикључних каблова по плафону сутерена која мора да буде стално приступачна.

За објекте предвиђена је уградња типских ормана мерног места типа МОММ-3, МОММ-6, МОММ-9. Комбинацијом одговарајућих типских ормана у зависности од броја мерних места формира се блок. У објекту предвидети место и простор за постављање потребног броја мерних уређаја на одговарајућој стално приступачној локацији.

Минимална ширина потребног слободног/манипулативног простора до ормана мерних места је 1200 mm.

Мерна места се постављају у типске металне ормаре мерног места МОММ-3, МОММ-6 и МОММ-9 за 3, 6 или 9 мерних Уређаја респективно. Заједничка потрошња се поставља у МОММ-3, а сва остала се распоређује у потребан број МОММ према потребном броју мерних места.

Димензије поједних типских ормана мерног места.

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

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

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

- Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V („Службени лист СФРЈ" бр. 4/1974 и 13/1978);

#### 5.4.Термоенергетска инфраструктура

Објекти се приључују на постојећу дистрибутивну гасну мрежу, према условима Србијагас бр.05-02-2/1598-1 од дана 21.12.2021. године.

На датој локацији постоји дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска. Приликом израде пројекта потребно је придржавати се важећих техничких прописа и услова који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар" (Сл. Гласник РС бр. 86/15)

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода  $MOP \leq 4\text{bar}$  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 "Србијас" Нови Сад. Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом у обавези сте обавестити ЈП "Србијас" Нови Сад.



### 5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу према условима „Телеком Србија“ број Д210-542613/1-2020 од дана 06.12.2021. год.

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

- Бакарни приводни кабл
- Оптички приводни кабл

Приликом извођења предметних радова, инвеститор и извођач радова морају да воде рачуна да не проузрокују сметње на ТТ водовима. У случају сметњи проузрокованих извођењем радова, инвеститор и извођач су дужни да снесе трошкове отклањања сметњи и губитке у саобраћају.

Техничко решење за прикључење на ТТ мрежу:

Планирати приводну ТКК (Пецев  $\Phi 110\text{mm}$ ) од постојеће трасе до будућег стамбеног објекта. Изградња приводне ТКК до ПТП (приступне тачке парцеле) обавеза је Инвеститора објекта, а изградња приводног 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  $4,5\text{m}^2$  која је ограђена и у којој су смештени контејнери за прикупљање комуналног отпада. Контејнери се ограђују зидом висине  $1,2\text{m}$ . Одвоз комуналног отпада врши се пражњењем контејнера у возило за одвожење комуналног отпада, одређеног дана у недељи када се врши прикупљање отпада, на начин да возило за прикупљање отпада приступа парцели ходом у назад (прилог бр. 3).

## 6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

- Закон о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16 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/налазака да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др) која би могла представљати заштићену природу вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

### Мере заштите културних добара

Простор обухваћен урбанистичким пројектом налази се у зони археолошког налазишта- Улица Ђорђа Стратимировића. Приликом радова у дворишту нађени су остаци људских скелета и турске керамике.

На свим наведеним налазиштима условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да обезбеди стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања.

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

Према условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин предметна парцела није у зони ПКИЦ Старо језгро Зрењанина, те стога није потребно издавање података и услова од стране завода.

## 8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.09.12.1 број 217-18857/2021 од 08.12.2021. године, наводи се да 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.

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

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закон).
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини 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)
- 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.

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

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

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

У поступку обједињене процедуре неопходно је прибавити Услове у погледу мера заштите од пожара и Услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија и доставити на сагласност пројекте за извођење објекта надлежном органу Министарства унутрашњих послова, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењености датих услова и усклађености са осталом техничком документацијом.

## 9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

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

## 10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### Конструкција

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

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

Темељна плоча испод објекта је дебљине  $d=45$ cm. Плоча је пројектована на слоју подложног бетона дебљине 5 cm, испод којег се поставља хидроизолација са заштитним слојем дебљине 5 cm, а испод ње је формиран

тампон слој дробљеног каменог агрегата  $d=30$  cm са набијањем до прописане збијености.

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

Кров је класичан дрвени, двоводан, нагиба  $9-33^\circ$ . Кровни покривач је трапезасти лим. Димензије свих конструктивних елемената биће одређене статичким прорачуном у Пројекту конструкције.

#### Подови

Подна конструкција сутерена је следећег састава:

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

Подна конструкција високог приземља је следећег састава:

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

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

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

#### Зидови

Фасадни зидови и парапети објекта су термо блок  $d=25\text{cm}+\text{ТИ } d=10\text{cm}$  (демит фасада).

Унутрашњи преградни зидови од блока  $d=25\text{cm}$ ,  $d=20\text{cm}$  и опеке  $d=12\text{cm}$ .

#### Врта и прозори

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

Сви унутрашњи отвори су затворени дрвеном столаријом.

#### Плафони

Сви плафони су хоризонталне масивне конструкције. Финално су малтерисани, глетовани и бојени. Према жељи или

афинитету будућих корисника, плафони и део унутрашњих зидова могу да буду накнадно ентеријерски обрађени у гипсу.

#### Остали елементи архитектонске обраде

- Природно осветљење и проветравање постигнуто је кроз фасадне отворе.

- Заштита од прекомерног осунчања лети постигнута је применом венецијанера и терморекфлектујућим спољним стаклима.

- Сви фасадни прозори грејаних просторија су застакљени термопан стаклом 4+12+4мм.
- Обрада подова: Под појединих просторија је од паркета. У делу wc-а, купатила и кухиње су подне керамичке плоче димензија 33/33cm, односно 20/20cm, боја и узорак према избору инвеститора.
- Олуци: Хоризонтални олуци су вођени изнутра, а вертикални споља. Кишне хоризонтале су пречника 120мм, а вертикале пречника 100мм. Сви олуци су од поцинкованог лима. Такође се предвиђа постављање опшава димњака од поцинкованог лима.

#### Системи изолација

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

#### Инсталације

Планира се прикључење објекта:

- на водоводну мрежу,
- на канализациону мрежу,
- на електроенергетску мрежу.
- грејање је на гас.

### 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 објеката.

Вишепородични стамбени објекти у зонама мешовитог становања морају бити опремљени 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. 1542/2 од 10.12.2021. године
- Одговор Завода за заштиту споменика културе Зрењанин бр. I-136-3/21 од 01.12.2021. године.
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/329 од 30.11.2021. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 20700-D-07.13.-319935-21 од 20.12.2021. године.
- Услови Србијагас бр.05-02-2/1598-1 од дана 21.12.2021. године
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-542613/1-2020 од дана 06.12.2021. год
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. бр.09.12.1 број 217-18857/2021 од 08.12.2021. године.

Одговорни урбаниста:

---

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