

број: 353-174/2021-IV-05-01
датум: 30.11.2021.

Поступајући по захтеву који је примљен 25.11.2021.

„Smart Residence“ доо
Фрушкогорска 37
Зрењанин

ПИБ: 112601262

У складу са:

- чланом 53. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09 -исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини информације о локацији и садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС бр. 3/10) и Одлуком о градској управи града Зрењанина (Сл. лист града Зрењанина бр. 29/16, 34/16, 5/17, 14/17, 37/17, 7/18 и 29/19).

Издаје се:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ О МОГУЋНОСТИМА И ОГРАНИЧЕЊИМА ИЗГРАДЊЕ
Вишепородичног стамбеног објекта
на кат. парцели бр. 5942 КО Зрењанин I

На основу:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛА АМЕРИКА“ У ЗРЕЊАНИНУ
(Сл. лист града Зрењанина, бр. 15/15, 29/18 и 16/21)

НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

План генералне регулације „Мала Америка“ у Зрењанину – Урбанистичка целина 3.

Претежна намена простора – зона мешовитог становања.

Парцела се налази у зони мешовитог становања и у зони археолошког налазишта.

Подаци о парцели

- Кат. парцела бр. **5942** КО Зрењанин I налази се у Зрењанину, у улици Ђорђа Стратимировића бр. 8, површина парцеле је 571m². Према еКатастру се на парцели налази 4 објекта.
- Постојећи објекти на парцели:
 - 1: Породична стамбена зграда, површине 178m².
 - 2: Помоћна зграда, површине 26m².
 - 3: Помоћна зграда, површине 9m².
 - 4: Помоћна зграда, површине 2m².

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛА АМЕРИКА“ У ЗРЕЊАНИНУ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА - МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ – Вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцели бр. 5942 КО Зрењанин I

Правила грађења за зоне мешовитог становања

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)

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

Стамбени објекти могу бити објекти вишепородичног становања или објекти породичног становања.

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.

У зони мешовитог становања намена објекта зависи од величине парцеле, тако да за све парцеле које су мање од 600 m² и чија је ширина мања од 16 m важе правила грађења за породично становање.

* За грађевинске парцеле веће од 600 m² и ширине веће од 16 m важе правила грађења за вишепородично становање.

За изградњу нових вишепородичних стамбених објеката 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 m².

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

Објекти могу бити слободностојећи.

Све 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.

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

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

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

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m, због изградње паркинга испред објекта;
- слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m;

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

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 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, 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,

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 преко заједничких блоковских површина.

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

Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње. Колске приступе-прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја.

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

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место.

Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Паркинг места изградити од растер коцки.

Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

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.

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 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 парпетом 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;

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине мин.2 m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3 m, са попречним падом 2.5%.

- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. Тротоаре у овиру 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.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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

Одржавање објекта

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

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.

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, наслонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

Мере заштите културног наслеђа

Археолошка налазишта

- Улица Ђорђа Стратимировића:

Приликом радова у дворишту нађени су остаци људских скелета и турске керамике.

На свим 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.

ДРУГИ УСЛОВИ

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

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр. 69/12 и 44/18) 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 Републике Србије, бр. 22/2015).

За изградњу вишепородичних стамбених објеката обавезна су геомеханичка истраживања носивости земљишта.

Мере заштите

Степен сеизмичности – VIII

Заштита од пожара – заштиту од спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09, 20/15, 87/18), Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС бр. 87/18) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

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

Заштита природног и 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 минералошко- 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, 76/18 и 95/18).

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.

НАПОМЕНЕ:

- Саставни део Информације о локацији су графички прилози из планске документације.
- Промене које су настале доношењем нових Закона и прописа после усвајања планске документације, обухватити приликом израде техничке документације и изградње објекта.
- За изградњу нових вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања обавезна је израда урбанистичког пројекта.
- 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.

За "Јавно предузеће за урбанизам" Зрењанин

Обрадила:

Драгана Метикош, маст. инж. арх.

D. Metikoš

руководилац одељења за урбанизам и просторно планирање
Бранка Бајовић, дипл. пр. планер

B. Bajović

вд директора
Горан Краварушић

G. Kravarušić

Град Зрењанин, Градска управа – Одељење за урбанизам

Младен Паскулов, дипл. пр. планер

Соња Нотарош, дипл. инж. пејз. арх.

S. Notarosh

доставити:

- подносиоцу захтева
- ЈП за урбанизам
- Архиви

начелник одељења
Љиљана Пецељ Лубурић

L. Peclj Luburić



ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

- Подрумска етажа (По) је подземна етажа која је укопана min. 0,5 m испод коте терена и има прописану висину за одређену намену (min. 2,2 m, за становање min. 2,4 m). Дозвољено је укопавање више етажа уколико то режим подземних вода дозвољава. За стамбену и пословну намену етажа мора имати отворе за дневно осветљење и услове за прикључење на мрежу фекалне канализације.
- Сутеренска етажа (Су) је подземна етажа која је делимично укопана, max. 50 cm испод коте терена, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2,4 m, у којој је дозвољено становање, уколико има услова за прикључење етаже на фекалну канализацију;
- Приземна етажа (П) је надземна етажа, која је целом површином изнад земље и налази се на коти 0.15-1.2 m од коте терена, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2,4m за становање;
- Високо приземље (ВП) је надземна етажа, која се налази изнад сутерена или подрума и налази се на коти 1.2 m -2.4 m, прописане висине за одређену намену, мин. висине 2,4 m за становање;
- Спратна етажа-спрат(1,2,...) је свака етажа изнад приземне етаже, прописане висине за одређену намену, мин. 2,4 m, за становање;
- Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min. 2,4 m за становање).
У поткровљу је дозвољено постављање кровних прозора и формирање кровних баца. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа од висинске коте слемена крова.
- Под поткровљем 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 наиздак и осветљава се преко кровних прозора и не могу се предвидети кровне баце.
- Повучена спратна етажа (Пс) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта min. 1,8 m. Уколико се објект налази на углу две улице, етажа се повлачи од предње и задње фасадне равни објекта у односу на грађевинску линију обе улице.
Овај простор користи се као тераса, без могућности затварања и наткривања. Спратна висина може бити max. 3 m. Стреха повучене спратне етаже може прећи линију повучене фасаде max. 0,5 m.
- Таван је део објекта који се налази изнад завршне етаже, а не користи се као корисни простор зграде, тј. као етажа, надзидак може бити максимално 1m.
- Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно тачке прелома зида и кровних равни.



НЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ "МАЛА АМЕРИКА"
У ЗРЕЊАНИНУ

ПАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА

ИЗВОД

НАМЕНА ПРОСТОРА

ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА ($\max \Pi + 1 + \Pi_k$)
- ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА ($\Pi_{\max} = 12m$)
- ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
- ПОСЛОВНО - УСЛУЖНА ЗОНА (дефинисано ПДР)
- ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ ($\max \Pi + 1 + \Pi_k$)
- ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ
- СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ПОГОНСКИМ ГОРИВОМ МОТОРНИХ ВОЗИЛА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ ($\max \Pi + 1 + \Pi_k$)
- ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

ПОВРШИНЕ ЗА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

- ПОСЕБНА НАМЕНА










Приближан
обухват:

кат. парц. бр.:
5942 КО Зрењанин I



кат. парц. бр. 5942
КО Зрењанин I

ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ
ПОЧЕТНА ТАЧКА

- | | |
|---|--|
|  | СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ |
|  | ОБЈЕКТИ ПРВЕ ГРУПЕ (ОБЈЕКТИ ОД ПОСЕБНЕ ВРЕДНОСТИ) |
|  | ОБЈЕКТИ ДРУГЕ ГРУПЕ (ОБЈЕКТИ ОД ВРЕДНОСТИ) |
|  | ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА "ЦЕНТАР ЗРЕЊАНИН" |
|  | ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА "УЛИЦА СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА" |
|  | ЗАШТИЋЕНА ОКОЛИНА ОБЈЕКАТА ПОД ПРЕДХОДНОМ ЗАШТИТОМ |
|  | АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА |