



NUOVA
arhitektonski studio

Kralja Aleksandra I Karađorđevića 2/IX
23000 Zrenjanin

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

Подносиоци захтева:	“Esquina” доо, Краља Александра I бр. 69, Велика Плана
Објекат:	Урбанистички пројекат урбанистичко- архитектонске разраде локације за изградњу стамбених објеката бр. 1 и 2 и стамбено-пословног објеката бр.3, спратности Су+ВП+1+Пс на парцели кат. бр. 19331 КО Зрењанин I, у Улици Саве Текелије бр.18 у Зрењанину
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-02-03/22
Место и датум:	Зрењанин, мај 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 „ЈУГОИСТОК“
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
 - 3.1 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
 - 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 4.1 СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
 - 4.2 ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 4.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 5.1. ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
 - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

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

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000144477695

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

са следећим подацима:

Пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Скраћено пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO

Регистарски број/Матични број: 21423068

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 111079869

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Датум оснивачког акта: 03.10.2018 године

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

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

Образложење

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду
Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за
изградњу стамбених објеката бр. 1 и 2 и стамбено-пословног објеката бр. 3,
спратности Су+ВП+1+Пс на парцели кат. бр. 19331 КО Зрењанин I,
у Улици Саве Текелије бр. 18 у Зрењанину,
подносиоца захтева “Esquina” доо, Краља Александра бр. 69, Велика Плана

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

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

У Зрењанину, Мај 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

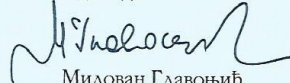
одговорни урбаниста
за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

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 Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу стамбених објеката бр. 1 и 2 и стамбено-пословног објеката бр.3, спратности Су+ВП+1+Пс на парцели кат. бр. 19331 КО Зрењанин I у Улици Саве Текелије бр.18 у Зрењанину, подносиоца захтева "Esquina" доо, Краља Александра бр.69, Велика Плана, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09-исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21- пречишћен текст).

Одговорни урбаниста:

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

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта

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

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

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 19331 КО Зрењанин I, чија је површина 3375m², у улици Саве Текелије бр.18 у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 7509, 7553 и 19331. Од ове тачке граница иде североисточно пратећи међу између парцела катастарски број 19331 и 7553 све до тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 која се налази на двоумеђи парцела кат. бр. 19331 и 7528/2 граница се ломи под правим углом и иде у смеру северозапада према тачки бр. 3. Од тачке бр. 3 граница обухвата наставља ка североистоку пратећи међу између парцела кат. бр. 19331 и парцела кат. бр.: 7549/2, 7547, 7545, 7543, 7540 и 7536/1 до тачке бр. 4 која је на тремеђи парцела кат. бр. 19331, 7536/1 и 7532. Од тачке бр.4 граница се ломи под правим углом и долази до тачке бр. 5 на тремеђи парцела кат. бр. 19331, 7532 и 7531. У тачки бр. 5 граница се ломи под правим углом и скреће ка југозападу пратећи међу између парцела кат. бр. 19331 и 7531 до тачке бр.6 када се ломи и скреће у правцу југоистока пратећи међу између парцела кат. бр. 19331 и 7531 до тачке бр. 7, где се поново ломи и наставља у правцу југозапада пратећи међу између парцеле кат. бр. 19331 и парцела кат. бр.: 7528/2, 19290, 7524, 7523, 7521/2, 7521/1, 7519, 7518 и 7516 све до тачке бр. 8 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 7516, 19331 и 7509 од које наставља правцем северозапада све до почетне граничне преломне тачке 1.

Како је планом предвиђено да се у зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m² могу градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта, овим пројектом се предвиђа изградња стамбених објеката са већим бројем стамбених јединица, на парцели 19331 КО Зрењанин I.

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:500 од стране БИРОА ЗА ГЕОДЕЗИЈУ, ВЕШТАЧЕЊЕ И НЕКРЕТНИНЕ „МЕРИДИЈАН“ ЗРЕЊАНИН.

За тачност података катастарско-топографског плана одговоран је БИРО ЗА ГЕОДЕЗИЈУ, ВЕШТАЧЕЊЕ И НЕКРЕТНИНЕ „МЕРИДИЈАН“ ЗРЕЊАНИН.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 19331 КО Зрењанин I је изграђена. На парцели 19331 КО Зрењанин I, према Листу непокретност бр. 21262, се налазе два породична стамбена објекта и шест помоћних објеката. Помоћни објекти број 3, 4, 5 и 6 су уклоњени према катастарско-топографском плану, а ради планиране изградње предвиђа се уклањање преосталих објеката. Према катастарско-топографском плану на парцели је изграђено и пет нелегалних објеката чије уклањање се такође предвиђа ради планиране изградње.

Површине породичних стамбених објеката према Листу непокретност бр. 21262 износи:

- објекат бр. 1 $P=140m^2$ (Саве Текелије 18),
- објекат бр. 2 $P=71m^2$ (Ђуре Јакшића 15а).

Површина помоћних објеката према Листу непокретност бр. 21262 износи:

- објекат бр. 3 $P=27m^2$ (Саве Текелије 18),
- објекат бр. 4 $P=17m^2$ (Саве Текелије 18),
- објекат бр. 5 $P=47m^2$ (Саве Текелије 18),
- објекат бр. 6 $P=37m^2$ (Саве Текелије 18),
- објекат бр. 7 $P=30m^2$ (Ђуре Јакшић 15а),
- објекат бр. 8 $P=17m^2$ (Ђуре Јакшић 15а).

Нелегално изграђени објекти су површине: $27m^2$, $55m^2$, $62m^2$, $13m^2$, $15m^2$.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

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

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

За парцелу 19331 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за зону породичног становања.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“

Правила грађења за зоне породичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити

У зони породичног становања могу се градити:

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

Стамбени објекти су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

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

- трговине;
- комерцијални објекти;
- занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.;
- угоститељске делатности;
- услужни сервиси – аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600 m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15 m.

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

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

У зони породичног становања на катастарским парцелама преко 2000m² могу се градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом, и израду урбанистичког пројекта.

По врсти, објекти могу бити :

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

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

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

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

Минимална површина парцеле за објекте у непрекинутом низу у је 180 m^2 , минимална ширина парцеле је 7 m.

Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу у је 240 m^2 , минимална ширина парцеле је 12 m.

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

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

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

- слободностојећи објекти морају бити удаљени min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне границе парцеле;
- главни објекат, објекат производног занатства и магацини за пословне услуге који се граде у дну парцеле мора бити удаљен min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне и задње границе парцеле.

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости износи max. 60%.

Највећа дозвољена спратност

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

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

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Најмања међусобна удаљеност објеката.

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

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

- Производни објекти су они објекти у којима се одвија производна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:
- објекти производног занатства – све оне занатске делатности које својим радом не могу угрозити основну функцију становања, уз поштовање максимално прописаног индекса заузетости парцеле, Укупна површина објекта производног занаства и магацина пословних услуга на парцели не може бити већа од површине главног објекта.
- Отворени базени, непокривени спортски терени, рекреациона игралишта, дечија игралишта и сл. и они се не урачунавају у индекс заузетости парцеле;
- Покривени спортски објекти и базени и они се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели;
Спортски терени и базени морају бити удаљени мин. 3 m од бочних граница и задње границе парцеле.
У зони изградње спортских терена и базена поред оградног зида могу се предвидети и транспаретни оградни зидови до висине 3 m, као и заштитне мреже до висине 5 m. Уколико се ове ограде постављају на мање од 1 m од границе суседне парцеле, потребна је сагласност суседа.
- Помоћни објекат је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: гаража за путничко возило, летња кухиња, остава, и сл.

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

Спратност помоћних објеката је П или ВП.

- Надстрешница је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешница за путничка возила и сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат. Ако се објекат гради као слободностојећи, важе прописана удаљења, као и за главни објекат. Максимална површина је 30 m² и урачунава се у заузетост парцеле.

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

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

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и $\frac{1}{2}$ ограде према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

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

Грађевински елементи објекта

Приликом изградње породичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;
- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,50 m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

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

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

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

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

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

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

▪ у случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;

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

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

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

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари;
- манипулативне саобраћајне површине,
- паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

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

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

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

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

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

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

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња: стамбених објеката пољопривредних домаћинстава, пословних објеката, пословно-стамбених

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

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

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

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

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

- пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- стандарде приступачности – у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

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

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

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

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

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

Озелењавање парцела

Проценат учешћа зеленила је мин. 20%.

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

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

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

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

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

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

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

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

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња два стамбена објекта и једног стамбено-пословног објекта. Стамбени објекат бр. 1 састоји се од 9 станова и две гараже спратности Су+ВП+1+Пс, објекат бр. 2 састоји се од 46 станова и 15 гаража, спратности Су+ВП+1+Пс. Стамбено-пословни објекат (објекат бр.3) има 5 станова и пословни простор, спратности П+1+Пс (део ка ул. Ђуре Јакшић) и спратности Су+ВП+1+Пс (део објекта ка дворишту).

Укупно на парцели је предвиђено 60 станова, један пословни простор, интерна саобраћајница и 61 паркинг место, од чега 17 појединачних гаражних места (гаражних боксева).

Смер кретања кроз парцелу је једносмеран са улазом из ул.Саве Текелије и излазом на ул.Ђуре Јакшића.

Пешачка комуникација је могућа из оба смера.

3.1 Намена објекта, регулација и нивелација

Намена планираних објеката

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР. 1- Ул. Саве Текелије

Објекат је пројектован као породична стамбена зграда, спратности Су+ВП+1+Пс, при чему је сутерен укопан 0.50m у односу на коту тротоара уз објекат. Висина високог приземља у односу на коту тротоара је 2.40m, односно 2.90m у односу на сутерен. Укупна висина објекта је 12.20m.

У сутерену објекта су смештене две независне гараже, које имају улаз из сувог пролаза, степениште са лифтом и улазним холем, као и просторија за одржавање објекта, смештена испод степенишног крака.

На високом приземљу се налазе 3 стана.

На првом спрату су предвиђена 4 стана.

На повученом спрату су предвиђена 2 стана.

Укупан број станова у згради бр.1 је 9.

Саобраћајница која пролази кроз објекат се наставља према излазу у ул.Ђуре Јакшића. У делу између објекта бр.1 и објекта бр.2 предвиђено је још 7 паркинг места.

Регулација и положај објекта на парцели

Објекат је пројектован на регулационој линији улице Саве Текелије, на месту постојећег стамбеног објекта, спратности П, који је предвиђен за рушење. Од суседне парцеле 7536/1 КО Зрењанин I објекат је удаљен минимално 2.40m, а од суседне парцеле 7531 КО Зрењанин I објекат је удаљен 0,60m.

Са десне стране где је удаљеност 2.40m предвиђен је пешачки приступ парцели, док је приступ возилима кроз суви пролаз у сутерену објекта.

У сутерену објекта планира се 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 „средња гаража“. Код израде даље техничке документације потребно је придржавати се свих прописа и протвпожарних услова који важе за „средње гараже“.

ОБЈЕКАТ БР. 1		
Високо приземље	Спрат	Повучени спрат
Стан бр. 1	Стан бр. 4	Стан бр. 8
Стан бр. 2	Стан бр. 5	Стан бр. 9
Стан бр. 3	Стан бр. 6	Заједничке просторије
Заједничке просторије	Стан бр. 7	
	Заједничке просторије	

Објекат бр. 1 је спратности Су+ВП+1+Пс, површине у основи сутерена 200,25m², хоризонталне пројекције на парцелу 231,79 m². Објекат се састоји од 9 станова и заједничког простора.

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ БР. 2

Објекат је спратности Су+ВП+1+Пс, при чему је коте прилазног тротоара, односно саобраћајнице за возила, спуштена на нивоу објекта бр.1. Део земљишта где нису предвиђени приступи објекту остаје на коти уличног терена.

Регулација и положај објекта на парцели

Стамбени објекат је повучен 12.60м у односу на објекат бр.1, односно 32.80м у односу на регулациону линију ул.Саве Текелије. Од суседних парцела 7540, 7543, 7545, 7547 и 7549/2 КО Зрењанин I објекат је удаљен минимално 2.40м, а од суседних парцела 7528/2, 19290 и 7524 објекат је удаљен минимално 7,20м. Од парцеле 7531 КО Зрењанин I објекат је удаљен минимално 2,40м.

Кроз сутерен објекта по дужини је пројектована једносмерна саобраћајница, која дели објекат по дужој оси на два дела. Са северне стране предвиђене су појединачне гараже, док су на јужној страни предвиђена паркинг места, отвореног типа. Са те стране не постоје зидови до високог приземља. У средишњој зони објекта предвиђен је улаз у зграду са улазним простором, степенишним простором и лифтом. Такође, уз улаз су предвиђене техничка просторија и просторија за одржавање. Улазу је омогућен приступ из дворишта и из паркинг простора у сутерену. У сутерену постоји 15 гаража и 19 паркинг места.

Саобраћајница која пролази кроз објекат се наставља према излазу у ул.Ђуре Јакшића.

У високом приземљу је пројектовано 16 станова.

На првом спрату је предвиђено 17 станова.

На повученом спрату је предвиђено 13 станова.

Укупан број станова у вишепородичној згради је 46.

На кровној етажи објекта предвиђен је излаз на кров преко степенишног простора ради одржавања. Висина изалаза је 2.00м. У делу лифтовског језгра предвиђа се смештај лифтовске кућице, којој је такође омогућен прилаз из овог простора. Кровна етажа није предвиђена за коришћење па су кровни назидци ниски.

У сутерену објекта планира се 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 „средња гаража“. Код израде даље техничке документације потребно је придржавати се свих прописа и противпожарних услова који важе за „средње гараже“.

ОБЈЕКАТ БР. 2		
Високо приземље	Спрат	Повучени спрат
Стан бр. 1	Стан бр. 17	Стан бр. 34
Стан бр. 2	Стан бр. 18	Стан бр. 35
Стан бр. 3	Стан бр. 19	Стан бр. 36
Стан бр. 4	Стан бр. 20	Стан бр. 37

Стан бр. 5	Стан бр. 21	Стан бр. 38
Стан бр. 6	Стан бр. 22	Стан бр. 39
Стан бр. 7	Стан бр. 23	Стан бр. 40
Стан бр. 8	Стан бр. 24	Стан бр. 41
Стан бр. 9	Стан бр. 25	Стан бр. 42
Стан бр. 10	Стан бр. 26	Стан бр. 43
Стан бр. 11	Стан бр. 27	Стан бр. 44
Стан бр. 12	Стан бр. 28	Стан бр. 45
Стан бр. 13	Стан бр. 29	Стан бр. 46
Стан бр. 14	Стан бр. 30	Заједничке просторије
Стан бр. 15	Стан бр. 31	
Стан бр. 16	Стан бр. 32	
Заједничке просторије	Стан бр. 33	
	Заједничке просторије	

Објекат бр. 2 је спратности Су+ВП+1+Пс, површине у основи сутерена 908,52m², хоризонталне пројекције на парцелу 1020 m². Објекат се састоји од 46 станова и заједничког простора.

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ БР.3- Ул. Ђуре Јакшића

Објекат је пројектован до регулационе линије као објекат спратности П+1+Пс, док је део према дворишту пројектован као објекат спратности Су+ВП+1+Пс. У централном делу објекта је предвиђено степениште које конструктивно дели објекат на два дела и којим се савлађује денивелације спратних висина у објекту.

У уличном делу приземља и сутерену дворишног дела предвиђен је пословни објекат, трговина, док су Вп, спрат и повучени спрат предвиђени као стамбени.

Кроз део приземља према улици је предвиђен суви пролаз за пешаке и саобраћајна возила, као излаз са парцеле.

На високом приземљу је предвиђен један стан, првом спрату 2 стана, док су на повученом спрату такође предвиђена 2 стана. Укупно 5 станова и пословни простор.

Регулација и положај објеката на парцели

Објекат је пројектован на регулационој линији улице Ђуре Јакшића. Од суседне парцеле 7516 КО Зрењанин I објекат је удаљен минимално 0,60м, и на граници са суседном парцелом 7553 КО Зрењанин I, односно уз постојећи пословни објекат (уз сагласност суседа УОП-II:1500-2022 од 07.06.2022. године).

Изнад уличног тротоара на приземној етажи, где је доња кота плоче на висини од 3,87м у односу на коту тротора, испуштен је еркер у дужини од 1,2м, на површини мањој од 50% фасаде.

ОБЈЕКАТ БР. 3			
приземље Локал бр. 1 Заједничке просторије	Високо приземље Стан бр. 1 Заједничке просторије	Спрат Стан бр. 2 Стан бр. 3 Заједничке просторије	Повучени спрат Стан бр. 4 Стан бр. 5 Заједничке просторије

Објекат бр. 3 је спратности Су+ВП+1+Пс, површине у основи сутерена 152,13м², хоризонталне пројекције на парцелу 172,32 м². Објекат се састоји од 5 станова, пословног простора и заједничког простора.

Нивелација

Терен је у благом од улице Ђуре Јакшића ка улици Саве Текелије. Кота тротоара на површини јавне намене је на 80.37m надморске висине у улици Саве Текелије, и на коти од 80,68 надморске висине у улици, Ђуре Јакшића. У односу на ове коте дефинишу се коте високог приземља, која се поставља на 2,4м у односу на коту тла, односно на коти 82.77 m надморске висине, и 83,08 m надморске висине. Кота висог приземља узима се за апсолутну нулу 0.

Атмосферске воде са кровова се прикупљају и прикључују на постојећу атмосферску канализацију у Улици Ђуре Јакшића и Саве Текелије. А са тротоара, паркинга и саобраћајних површина се усмеравају ка зеленим површинама парцеле.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Постојећи пешачки и колски приступи парцели 19331 КО Зрењанин I, се налазе из Улице Саве Текелије и Ђуре Јакшић. Планирани приступ парцели је у складу са условима управљача пута. Урбанистичким пројектом се предвиђа улазни прикључак из улице Све Текелије са парцеле кат.бр. 7532 КО Зрењанин I и излазни реконструисани прикључак на ул. Ђура Јакшић на кат. парцелу бр. 7509 КО Зрењанин I. Улазни прикључак је једносмеран, ширине 3,5m, радијуса кривина 5,5m, са двостраним радијусима прилагођеним меродавном возилу-путничком возилу. Излазни прикључак је једносмеран, ширине 3,5m, са једностраним радијусом кривине 7,5m из разлога што се уз овај прикључак налази прикључак на суседну парцелу 7553 КО Зрењанин I. Пешачка комуникација је могућа из оба смера.

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

- по принципу – једна стамбена јединица једно паркинг место или гаражно место
- пословна установа – једно ПМ на 70 м² корисног простора.

Укупно на парцели је предвиђено 60 станова и један пословни простор површине 40,05m². Поштујући урбанистичке нормативе на парцели је предвиђено 61 паркинг место (од чега 17 гаражних боксева).

Пројектованим унутрашњим саобраћајницама испуњен је услов Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.09/12/1 број 217-9496/2021 од 02.07.2021. године, тачка 3. да се морају обезбедити мере заштите од пожара за приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката.

Ширина једносмерне саобраћајнице је пројектована на 3,5m, а окретање противпожарног возила након интервенције постиже се „Т“ раскрсницом у оквиру парцеле. У складу са чланом 15 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара гаражама је омогућен приступ само кретањем противпожарних возила унапред. Након завршене интервенције противпожарно возило се окреће на „Т“ раскрсници.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 Спратност и висина, површине и индекс заузетости

Површине

Површина парцеле кат. бр. 19331 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 3375m².

Дозвољени параметри из ПГР "Југоисток I" за парцелу кат.бр. 19331 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 60%
- Зеленило минимално 20%

Површина под планираним објектом у нивоу тла:

Стамбени објекат бр. 1	200,25 m ²
Стамбени објекат бр. 2	908,52m ²
Стамбено- пословни објекат бр. 3	152,13m ²

Укупна површина:

1260,90m²

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m ²)	Проценат учешћа (%)		Према ПГР Југоисток мин. 2000 m ²
	планирано	Урбанистички пројекат		
Површина парцеле	3375m ²	3375m ²		
Површина под објектима	1260,90 m ² Земљиште испод објекта	1424,11 m ² Хоризонтална пројекција објекта	37,36% под објектима, а 42,19 % Хоризонтална пројекција	Мах. 60%

Стамбени објекат бр. 1	200,25m ²	231,79 m ²		Мах. 60%
Стамбени објекат бр. 2	908,52 m ²	1020 m ²		
Стамбено пословни објекат бр. 3	152,13 m ²	172,32 m ²		
Саобраћајне површине Укупно	1296,76 m ²	1214,24 m ²	35,98%	*Планом није дефинисан минимум или максимум
1.саобраћајнице	657 m ² Од чега је 34 m ² испод испуста на објектима	623 m ²	-	-
2. паркинзи	353 m ² Од чега је 17,40 m ² испод испуста на објектима	335,60 m ²	-	-
3. тротоари и рампе	286,76 m ² Од чега је 31,12 m ² испод испуста на објектима	255,64 m ²	-	-
Зелене површине	802,34 m ² Од чега је 80,69 m ² испод испуста на објектима	721,65 m ²	21,39%	Min. 20%
Комуналне површине	15 m ²	15 m ²	0.44%	Није дефинисана
Спратност објеката	Су+ВП+1+Пс и П+ВП+1+Пс	-	-	Су+ВП+1+Пк (или повучен спрат)
Максимална висина венца од коте приступа	8,65 m- висина горње плоче повученог спрата	-	-	Није дефинисана
Висина	Слеме:	-	-	Није

слемена (венац, слеме, повучени спрат и др.)	13,68m			дефинисана
Бруто развијена грађевинска површина	5.104,00 m ²	-	-	
Објекат бр. 1	861,05 m ²	-	-	
Објекат бр. 2	3.618,07m ²	-	-	
Објекат бр. 3	624,88 m ²	-	-	
Фазност изградње	1 фаза	-	-	
Положај објекта према регулационој линији	0,00 m	-	-	0-5 m
Кота приземља	ВП-2,40m	-	-	ВП-2,40m
Решење паркирања	61 паркинг место од чега: 17 гаражних паркинг места и 44 паркинг места на парцели	-	-	Сваки стан једно паркинг место, на 70m ² пословног простора 1 (или на један пословни простор) једно паркинг место
Архитектонско обликовање	Објекти су пројектовани у духу савремене архитектуре			У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.
Пад крова врста кровног покривача	Пвц мембрана, 1°			Није дефинисано

Спратност и висина планираног објекта:

Објекат бр. 1 - спратности Су+Вп+1+Пс

Објекат бр. 2 - спратности Су+Вп+1+Пс

Објекат бр. 3 - спратности П+1+Пс/ Су+Вп+1+Пс

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи 42,19%, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објеката.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су 61 ПМ.

На парцели се планира 61 паркинг места, од чега 17 појединачних гаражних места (гаражних боксева), и 44 паркинг места на парцели и у сутерену објеката бр. 1 и 2.

Димензије паркинг места су за управно паркирање 2,5m x 5,00m, за подужна паркинг места 2,0m x 5,50m, а за паркирање под углом од 45° 2,5 x 4,45 m.

На парцели се планира укупно три паркинг места за особе са инвалидитетом, паркинг место бр. 1 (у сутерену објекта бр. 1) димензија 53,70m x 5,00m, и паркинзи бр. 32 и 33 места за паркирање за два аутомобила величине су 5.90 x 5.00 m са међупростором ширине 1.50m. Паркинг места за особе са инвалидитетом представљају 5% од укупног броја паркинг места, и пројектована су у близини степенишних вертикала.

Предметна паркинг места реализовати у складу са:

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

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

Према ПГР „Југоисток“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20%. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 21,39%.

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

Слободне површине припремити и засејати смешом траве. Приликом озелењавања користити аутохтоне врсте (природно распрострањене код нас). Забрањена је садња инвазивних биљних врста. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл. лист СРЈ бр. 11/01) спречити ширење и по потреби преузети мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење угрожава природну вегетацију и повећава трошкове одржавања зелених површина. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (Acer

negundo), кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria* syn. *Fallopia 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

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1 Саобраћај

- У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 918/2 од 06.07.2022. године, прикључке прилазног пута је потребно планирати, пројектовати и изградити у ширини мин 3,00–6,00m.
- Прикључак прилазног пута из ул. Саве Текелије планирати као једносмеран (ширине до 3,5m), са двостраним радијусима прилагођеним меродавном возилу – путничком возилу. Прикључак прилазног пута на ул. Ђуре Јакшић планирати као једносмеран (ширине до 3,5m) или двосмеран (ширине 3,50–6,00m) са једностраним радијусом кривине прилагођеном меродавном возилу – противпожарном возилу, из разлога што је на суседној парцели пројектован прикључак прилазног пута, такође са једностраним радијусом.
- Прикључак у ул. Ђуре Јакшић пројектовати и реализовати у свему 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).
- Прикључке прилазних путева заједно са новопланираном саобраћајном површином унутар парцеле дефинисати за меродавна возила и трагове будућег кретања приказати на целој траси.
- Прикључке прилазног пута планирати и пројектовати за осовинско оптерећење од мин. 11,50т (ул. Ђуре Јакшић) и мин 7,50т (ул. Саве Текелије).
- Препорука је да се ови објекти-прикључци прилазног пута предвиде од природних материјала: бетона или монтажним бетонских елемената или са асфалтним застором.

- Потребно је предвидети цевasti пропуст испод прикључка у ул. Саве Текелије и ускладити га са висинским котама са отвореним кишним каналима на јавној површини.
- Одводњавање прилагодити условима терена, профилу пута и спровести до кишне канализације (отворене, односно затворене) код оба прикључка, са једностраним или двостраним падовима од мин. 2%.
- Тротоар испред парцеле на јавној површини по завршетку изградње вратити у првобитан положај, тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. лист РС бр. 22/2015).
- Уклапање прикључака прилазних путева предвидети са минималним падовима од 2% без надвишења у односу на постојеће тротоаре.
- За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу – једна стамбена јединица – једно паркинг место или гаражно место.
- Поред колског приступа – саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут, испред пословног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза се могу формирати паркинг места за пословне саджаје, у складу са условима из Плана и условима управљача, а исте градити према следећим правилима:
 - паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005;
 - паркинг места формирати искључиво на јавним површинама испред парцеле, уколико то просторне могућности дозвољавају паркинг места се израђују од растер коцке;
 - растер елементи се не постављају око дрвећа у пречнику од 1,00m, а од дрвећа штити металном решетком.

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.

5.2.Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/173 од 25.06.2021. године.

Снабдевање водом

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

Планирани објекти се прикључују на водоводну мрежу на цевоводу АЦЦ Ø350mm који се налази у ул. Ђуре Јакшић и у ул. Саве Текелије – АЦЦ Ø100mm.

Шахт са водомерима (посебно за стамбене објекте, један за пословни простор и хидрантску мрежу) поставити на приступачном месту.

Уколико је потребно, може се поставити уређај за повећање притиска у хидрантској мрежи.

Одвођење отпадних вода

Прикључење на јавну канализацију санитарних отпадних вода (фекалну канализацију) извести у ул. Саве Текелије и ул. Ђуре Јакшић.

Сутеренске просторије се не могу повезивати на постојећи шахт из безбедносних разлога, с тога се за повезивање сутеренских просторија на канализациону мрежу предвиђају техничка решења којима се спречава враћање отпадних вода. Техничка решења се разрађују посебним пројектом на који ЈКП "Водовод и канализација" даје сагласност.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са парцеле решава се прикључењем на постојећу атмосферску канализацију у Улици Ђуре Јакшић. У ул. Саве Текелије не постоји атмосферска канализација, па условно чисте атмосферске воде са кровова објеката одвести на зелену површину у оквиру парцеле.

5.3. Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2460800-Д-07.13.-120242-22 од 06.05.2022. године.

Постојеће стање дистрибутивног система електричне енергије (ДСЕЕ)

На предметној парцели инвеститора кат. бр. 19331 К.О. Зрењанин 1 на адреси Саве Текелије бр. 18 у Зрењанину се налази прикључак постојећег купца претплатнички број 3611552636 трофазне одобрене снаге 17,25kW напајан са нисконапонске мреже из ул. Саве Текелије и прикључак постојећег отказаног купца претплатнички број 3611572190 монофазне одобрене снаге напајан са нисконапонске мреже у ул. Ђуре Јакшић.

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.

Прикључци за прикључење са постојећих ЕЕО за локацију дефинисану Зхатовом 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

На основу података о потребној једновременој снази за напајање објекта на кат.парцели 19331, КО Зрењанин 1, у ул. Саве Текелије 18 (и Ђуре Јакшић 15а), потребно је предвидети коридоре за полагање прикључних нисконапонских кабловских водова преко којих би се вршило напајање објекта на парацели инвеститора. У прилогу услова достављамо табелу типских снага и припадајућих аутоматских осигурача како за трофазна тако и за монофазна мерења.

ПРЕЛИМИНАРНО РЕШЕЊЕ ЗА НАПАЈАЊЕ ОБЈЕКТА НА ОСНОВУ ДОСТАВЉЕНИХ ПОДАТАКА О БРОЈУ СТАНОВА СА ПОТРЕБНИМ ЕНЕРГЕТСКИМ КАПАЦИТЕТИМА, ПРЕДВИЂА ФОРМИРАЊЕ ЗАСЕБНИХ НИСКОНАПОНСКИХ ИЗВОДА ИЗ ПОСТОЈЕЋЕ РТС-62 ЗРЕЊАНИН, УЗ ПРЕТХОДНУ РЕКОНСТРУКЦИЈУ ИСТЕ. За напајање двеју мањих објекта (бр.1 и 3) ће се користити нисконапонски извод из ТС, а за напајање трећег објекта (бр.2) ће се користити други нисконапонски извод из ТС, а између објекта 1 и 2 се предвиђа и изградња кабловске међувезе која би се хаваријски користила у случају квара на основном правцу напајања двају извода.

Број прикључних водова од постојеће РТС-62 Зрењанин до КПК сваког од објекта, биће дефинисан прецизније кроз издавање Услова за пројектовање и прикључење. На местима укрштања интерних саобраћајница на парацели са трасом прикључних нисконапонских водова или водова за прикључење будуће дистрибутивне ТС, предвидети одговарајуће тврде ПВЦ цеви као заштиту кабловских водова, минималног промера Ø110mm односно за кабловске водове средњег напона Ø125mm или Ø160mm.

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 Ø110mm. Коридор и број коругованих ПВЦ цеви биће прецизније дефинисан издавањем Услова за пројектовање и прикључење.

За превез од КПК до сабирница ОММ користе се типски кабловски водови типа РР00-YS 4x70mm², односно РР00-YS 4x50mm². Број прикључних водова до КПК

сваког од објекта до ОММ, биће дефинисан прецизније кроз издавање Услова за пројектовање и прикључење.

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 1100mm.

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 h 2000 h 230 mm ([h V h D),
- МОММ-6, димензија 580 h 2000 h 230 mm ([h V h D),
- МОММ-3, димензија 360 h 2000 h 230 mm ([h V h D),
- РОММ-1, димензије 300 x 600 x 230 mm.

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

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

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

5.4.Термоенергетска инфраструктура

Објекти се приључују на постојећу дистрибутивну гасну мрежу, према условима „Градска топлана“ Зрењанин, бр. УР-02-03/22 од дана 19.04.2022. године.

Место прикључења предвиђено је на магистралном вреловоду од предизолованих цеви димензије DN500/ Ø710mm, предизолованом паралелном пачвом одговарајуће димензије на кат. парцели бр. 7532 КО Зрењанин I у ул. Саве Текелије бр.18.

5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу врши се према условима „Телеком Србија“ број Д210-119145/1-2022 од дана 29.03.2022. год.

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 сnose трошкове отклањања сметњи и за губитке у саобраћају.

Техничко решење за прикључење на телекомуникациону мрежу:

Потребно је положити ПЕ цев Ф50mm од оптичког дистрибутивног ормана (ОДО) у објекту до јавне површине, најбоље од постојеће трасе ТТ каблова или минимално до регулационе линије, одакле ће стамбено-пословни објекат бити повезан на телекомуникациону инфраструктуру. Приводни оптички кабл је обавеза је „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. и он завршава у оптичком дистрибутивном орману (ОДО) који треба сместити на погодном приступачном месту на улазу у објекат. У ОДО завршавају и сви оптички каблови из станова и локала. Станови се повезују на ГПОН преко сплитера, а локали осим ГПОН-а имају и могућност директног повезивања на оптичка влакна. Стамбени објекти бр. 1 и 2 ће се напајати из улице Саве Текелије где је пожељно и поставити мини окно испред објекта бр. 1 (приказано у прилогу), стамбено-пословни објекат бр.3 ће се напајати из ул. Ђуре Јакшић. Локација будућих објеката је обухваћена планом изградње оптичке телекомуникационе мреже (ALL IP Зрењанин, кластер 3). Објекат ће бити повезан на градску пасивну оптичку мрежу (ГПОН) са могућношћу повезивања пословних корисника.

Кућне инсталације треба изградити за ФТТХ технологију. Од ОДО ормана полазе оптички инсталациони каблови и обезбеђују за сваки стан мин по два оптичка влакна који завршавају на завршној оптичкој кутији (30К). Фиксни телефонски прикључак се реализује такође преко оптичког кабла и директни укључује на ОНТ.

ФТТХ подразумева изградњу оптичког кабла до сваког стана или канцеларије. У стану се врши каблирање инсталационим кабловима од мултимедијалне кутије до просторија у којима се жели интернет, ТВ, видео надзор, телефон итд.

5.6. Комунално одржавање

На парцели се предвиђа зона од 15m² (1,5m x 10m) која је ограђена и у којој су смештени контејнери за прикупљање комуналног отпада (5 контејнера запремине 1,1 m³). Контејнери се ограђују зидом висине 1,2m. Комуналној површини се приступа из улице Ђуре Јакшића, а возило се окреће на „Т“ раскрсници унутар парцеле.

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите природних добара

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

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

Мере заштите културних добара

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

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

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за вредне ситуације бр.09/12/1 број 217-4630/2022 од 30.03.2022. године, утврђено је да није прописана законска обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара и експлозија за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-техничке разраде локације сходно Закону о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 110/09, 20/15 и 87/18).

Приликом израде Урбанистичког пројекта, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, морају се обезбедити мере заштите од пожара и то:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закон).
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- 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).
- Приликом пројектовања објекта потребно је применити Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. гласник РС 22/2019)
- Приликом пројектовања објекта потребно је применити Правилник о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ бр.31/2005)
- 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.

Такође, потребно је у поступку обједињене процедуре прибавити Услове у погледу мера заштите од пожара за изградњу стамбено- пословног објекта 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 израдити Елаборат геолошких истраживања.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Стамбени објекат бр. 1- Ул. Саве Текелије је спратности Су+ВП+1+Пс. Објекат се састоји од 9 станова, две независне гараже, заједничког простора (степеништа, лифта и оставе).

Сутерен

У сутерену објекта су смештене две независне гараже, које имају улаз из сувог пролаза, степениште са лифтом и улазним холлом, као и просторија за одржавање објекта, смештена испод степенишног крака.

Високо приземље

На високом приземљу се налазе 3 стана (стан бр. 1, стан бр.2 и стан бр.3) и заједнички простор (степениште, лифт и ходник).

Спрат

На првом спрату су предвиђена 4 стана (стан бр. 4, стан бр.5, стан бр.6 и стан бр.7) и заједнички простор (степениште, лифт и ходник).

Повучени спрат

На повученом спрату су предвиђена 2 стана (стан бр. 8 и стан бр.9) и заједнички простор (степениште, лифт и ходник).

Стамбени објекат бр. 2 је спратности Су+ВП+1+Пс. Објекат се састоји од 46 станова, 15 гаража, заједничког простора, степеништа и оставе.

Сутерен

У сутерену објекта је смештено 15 гаража, степениште и две оставе.

Високо приземље

На високом приземљу се налази 16 станова (стан бр. 1, стан бр.2, стан бр.3, стан бр. 4, стан бр.5, стан бр.6, стан бр. 7, стан бр.8, стан бр.9, стан бр. 10, стан бр.11, стан бр.12, стан бр. 13, стан бр.14, стан бр.15 и стан бр.16) и заједнички простор (степениште и ходник).

Спрат

На првом спрату су предвиђена 17 станова (стан бр. 17, стан бр.18, стан бр.19, стан бр. 20, стан бр.21, стан бр.22, стан бр. 23, стан бр.24, стан бр.25, стан бр. 26, стан бр.27, стан бр.28, стан бр. 29, стан бр.30, стан бр.31, стан бр.32 и стан бр.33) и заједнички простор (степениште и ходник).

Повучени спрат

На повученом спрату је предвиђено 13 станова (стан бр. 34, стан бр.35, стан бр.36, стан бр. 37, стан бр.38, стан бр.39, стан бр. 40, стан бр.41, стан бр.42, стан бр. 43, стан бр.44, стан бр.45 и стан бр.46) и заједнички простор (степениште и ходник).

Стамбени објекат бр. 3 – Ђуре Јакшић је спратности Су+ВП+1+Пс. Објекат се састоји од 5 станова, једног пословног простора и заједничког простора (степеништа и оставе).

Сутерен

У сутерену објекта су смештене су смештени магацин и ходник.

Приземље

На приземљу објекта се налази пословни простор и заједнички простор (степениште и ходник).

Високо приземље

На високом приземљу се налази 1 стан (стан бр.1) и заједнички простор (степениште и ходник).

Спрат

На првом спрату су предвиђена 2 стана (стан бр. 2 и стан бр.3) и заједнички простор (степениште и ходник).

Повучени спрат

На повученом спрату су предвиђена 2 стана (стан бр. 4 и стан бр.5) и заједнички простор (степениште и ходник).

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

На катастарској парцели бр. 19331 К.О. Зрењанин I планира се нова изградња два стамбена објекта и једног стамбено-пословног објекта спратности Су+ВП+1+ПС.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:**Општи подаци о конструкцији објекта**

Пројектом је предвиђена изградња два стамбена објекта и једног стамбено-пословног објекта спратности Су+ВП+1+ПС.

Сви објекти су у конструктивном смислу идентични па је опис исти за сва три објекта.

Темељи објекта су предвиђени као армирано бетонске траке, са армирано бетонским серкљажима у горњој зони, армирани у складу са статичким прорачуном.

Плоча приземља, односно сутерена је предвиђена као армирано-бетонска плоча д=15см, армирана у складу са статичким прорачуном.

Објекат је планиран за градњу у масивном конструктивном систему са зидовима од Гитер или Клима блока д=25см, изолованим Демит фасадом – стиропором д=15см (велика зграда са каменом вуном д=15см због противпожарних услова). Преградни зидови су предвиђени од силка блокова д=10см.

Међуспратна таваница је предвиђена као МК типа »Ферт«, са термоизолацијом у равни крова д=25-30см.

Као завршни слој крова предвиђена је пвц мембрана. Олуци су лежећи. Атмосферска вода се преко олучних вертикала разлива на околни терен, уколико не постоје услови за прикључак на кишну канализацију.

Материјализација објекта

Сви подови у приземљу објекта су пливајући, са стиродуром д=15см у приземљу објекта, односно 5см на осталим етажама, ПЕ фолијом и кошуљицом минималне дебљине д=6см.

Зидови се са унутрашње стране малтеришу, глетују и боје акрилном унутрашњом бојом. Са спољашње стране се зидови облажу стиропором (каменом вуном) д=15см и обрађују специјалном мрежицом од стаклених влакана. На овако обрађене зидове наноси се фасадни малтер.

У кухињи, купатилу и WC-у се на зидове постављају плочице од гранитне керамике до плафона. Подови су у купатилима такође од гранитне керамике.

Сва спољашња столарија је од алуминијумских профила са коефицијентом мин $U_w=1,5W/m^2K$, застакљена трослојним стаклом са испуном од аргона и заштитним премазима против УВ зрачења.

Унутрашња врата су од медијапана са завршном обрадом од полиуретана у белој боји.

Као термоизолација крова је предвиђена камена вуна у дебљини $d=25-30\text{cm}$, заштићена са доње стране парном браном од продора паре из унутрашњег простора, и паропропусном-водонепропусном фолијом са спољне стране од продора влаге из спољног простора. Као завршни кровни покривач предвиђа се пвц кровна мембрана. Атмосферска воде се са крова одводи лежећим олуцима до олучних вертикала одакле се разлива на околни терен, односно уводи у кишну канализацију.

1. 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 објект, као и врсте и намене објекта.

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

12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

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

- Услови „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин и бр. 340/2 од 15.04.2022. године и услови бр. 918/2 од 06.07.2022. године
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/071 од 22.03.2022. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2460800-Д-07.13.-120242-22 од 06.05.2022. године.
- Услови „Градска топлана“ Зрењанин, бр. УР-02-03/22 од дана 19.04.2022. године
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-119145/1-2022 од дана 29.03.2022. год
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.09/12/1 број 217-4630/2022 од 30.03.2022. године,
- Услови ЈКП Чистоћа и зеленило, бр.03-291/1 од 31.05.2022. године,

Одговорни урбаниста:

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