



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ
ЗРЕЊАНИН



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА "МИНС ЕЛЕКТРО"
НА ПАРЦЕЛИ
кат.бр. 15365/103 КО ЗРЕЊАНИН 1
У ЗРЕЊАНИНУ**

2023



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ
ЗРЕЊАНИН**

НАЗИВ УРБАНИСТИЧКОГ ДОКУМЕНТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "МИНС ЕЛЕКТРО" НА ПАРЦЕЛИ кат.бр. 15365/103 КО ЗРЕЊАНИН 1 У ЗРЕЊАНИНУ
ФАЗА ИЗРАДЕ ПЛАНА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ РАЗРАДЕ
НАЗИВ ДОКУМЕНТА	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ ГРАДСКА УПРАВА ЗРЕЊАНИН
ОБРАЂИВАЧ	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ ЗРЕЊАНИН
М.П.	
ДИРЕКТОР	в.д.Горан Краварушић
ДАТУМ	2023


**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ
ЗРЕЊАНИН**

НАЗИВ УРБАНИСТИЧКОГ ДОКУМЕНТА	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "МИНС ЕЛЕКТРО" НА ПАРЦЕЛИ кат.бр. 15365/103 КО ЗРЕЊАНИН 1 У ЗРЕЊАНИНУ	
ИНВЕСТИТОР	ГРАД ЗРЕЊАНИН	
НАЗИВ ДОКУМЕНТА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	ЈЕЛКА ЂОРЂЕВИЋ,	лиценца бр. 200 07 06 04 дипл.инж.арх.
СТРУЧНИ ТИМ	ВЛАДИМИР СОЛДО, ЕЛВИРА РОШИВАЛ ХАНЂА, СЛОБОДАН ДАВИДОВИЋ,	дипл.инж.саоб. дипл.инж.ел. геометар
САРАДНИЦИ	ОПАЛА ОЛИВЕРА,	грађ.техничар
БРОЈ ТЕХНИЧКОГ ДНЕВНИКА	3/6516 ТД 59426	
ДАТУМ	2023	



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

**ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ЗРЕЊАНИН**

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

ЂУРЂИНА ГРБИЋ

САДРЖАЈ:

1. Општа документација

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

2. Текстуални део

УВОД.....	6
1. ИЗВОД ИЗ ПГР-А.....	7
ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	8
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	8
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА РАЗРАДЕ И ОПИС ГРАНИЦЕ	8
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	11
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	13
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	15
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ.....	16
7. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ	16
8. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ.....	16
9. ОСТАЛИ УСЛОВИ.....	16

3. Графички део

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

Карта 1.	Регулационо и нивелационо решење	1:500
Карта 2.	Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу	1:500
Карта 3.	Партерно и пејзажно решење	1:500

4. Документација пројекта

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

Увод

Урбанистички пројекат разраде локације се ради на парцелама кат.бр. 15365/103 КО ЗРЕЊАНИН 1 и делу парцеле кат.бр.15365/82 КО Зрењанин 1 у Зрењанину, као разрада просторних решења за комплекс ДОО "МИНС ЕЛЕКТРО" са прикључцима на саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

Урбанистичким пројектом разрађују се просторна решења дата Планом генералне регулације „Доља“ у Зрењанину -пречишћен текст ("Службени лист града Зрењанина" број 21/20-пречишћен текст, 21/22) и Планом детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина 1/06, 33/17 и 16/21).

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

Пројекат обухвата катастарску парцелу кат бр. кат.бр. 15365/103 КО ЗРЕЊАНИН 1 , планске намене- површине осталих намена -радне зоне, на којој нема изграђених објеката и део парцеле кат.бр.15365/82 КО Зрењанин 1-јавна површина улице Аеродромска (Огњеслава Костовића), на којој су планирани прикључци на саобраћајну и осталу комуналну инфраструктуру.

Урбанистички пројекат је урађен на захтев Инвеститора, ДОО "МИНС ЕЛЕКТРО", у складу са условима из планских докумената, као и на основу идејног решења које је израдио „ARHI BOX“ ДОО, Љубе Ратајског 4, Зрењанин, бр. IDR-01/22, одговорни пројектант Милица Ковач, дипл.инж.арх., достављеног уз захтев, од стране Инвеститора.

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

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

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

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

1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а

Према ПГР-у „Доља“ у Зрењанину-пречишћен текст ("Службени лист града Зрењанина" број 21/20-пречишћен текст, 21/22), предметна парцела се налазе у намени радне зоне.

У радним зонама дозвољени су сви садржаји индустрије, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за смештај прехрамбене робе, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), пословни објекти, магацини, сервиси и услуге, производно занатство, трговина на велико. Као пратећи садржаји дозвољени су: угоститељски објекти, објекти спорта и рекреације.

Зона ограничене градње око АРФ (ризик фактор око аеродрома)

У условима за прилагођавање Плана за потребе одбране, односно дефинисања мера заштите и спасавања људи и материјалних добара Министарство одбране, сектор за материјалне ресурсе дефинисао је зону ограничене градње $R=2,5$ км око АРФ (дозвољена висина објеката не сме бити већа од 45m изнад референтне тачке аеродрома).

План детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина 1/06, 33/17 и 16/21):

За планиране блокове предвиђају се сви садржаји индустрије, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за смештај прехрамбене робе, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси), пословни објекти, магацини, сервиси и услуге, производно занатство, трговина на велико, изложбено-продајни салони, котларнице за производњу водене паре или производњу топле или вреле воде снаге до 50MW, објекти за третман индустријског и осталог отпада у складу са најбољим доступним технологијама, као и пратећи садржаји: угоститељска делатност, спорт и рекреација и други објекти из секундарних и терцијалних делатности. У случају функционисања слободне подзоне могуће је оснивати банке и друге финансијске организације за пословање осигурања и реосигурања.

Како простор није изграђен, а биће у функцији делатности која ће се лоцирати на тим површинама, капацитети ће се дефинисати технолошким пројектом.

Степен заузетости грађевинске парцеле је до 50%, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба.

Индекс изграђености је од 0,5 до максимално 2.0 за пословне објекте и трговину и угоститељство

Спратну висину одредити у складу са важећим прописима за одређене објекте који се планирају. Максимални габарит објеката одређен је максималним удаљањем грађевинске линије од регулационе линије, као и индексом изграђености парцеле.

- Како се ради углавном о објектима намењеним индустрији-складишта и магацини предвиђена спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље + поткровље (П+Пк). Могућа је и већа спратност из технолошких разлога.

- За пословне објекте на овом локалитету предвиђена спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат +спрат + поткровље

(П+2+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1.80м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Код свих намена, за објекте који служе администрацији и управи могућа је и већа спратност, с тим да не пређе одређени индекс изграђености за целу парцелу.

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошки оправданог објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог плана.

Дефинисање изградње других објеката је неопходно кроз анализу и израду Урбанистичког пројекта за тај комплекс, а у складу са правилима уређења и правилима грађења датим у плану.

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то.

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,0м од спољне ивице тротоара на висину 3,0м
- конзолне рекламе мање од 1,2м на висини изнад 3,0м

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 3м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2м онда се она поставља на грађевинску линију.

Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона може се извести у виду живе или металне транспарентне ограде, као и зиданом оградом висине до 2,20м.

Ограда и стубови ограде морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградџи не могу се отворити ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 м, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 м.

Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50 м.

Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.

За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности.

Уз ободне ивице парцеле формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањења буке и задржавања прашине и издувних гасова.

Одвод атмосферских падавина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Складишта, магацини и производни објекти

- за објекте већих оптерећења од објекта, као и оптерећења у производном процесу, извести геомеханичка истраживања
- фундирање објеката вршити у складу са важећим прописима и геомеханичким прорачуном

- објекте градити у скелетном конструктивном систему, са испунама од лаких материјала, отпорних на максималне ударе ветра, са потребном термичком заштитом.
- мањи објекти могу бити монтажног карактера, пројектовани и изведени тако да задовоље термичке услове као и прорачуне на максимални удар ветра
- складишта, магацине, као и производне објекте градити са косим кровним равнима, од лима (трапезастог, пластифицираног) са максималним дозвољеним нагибима за ову врсту покривача
- све спољне отворе застаклити термопан стаклом, у рамовима који су столарске или браварске позиције, са задовољеним свим потребним термичким условима.

Пословни објекти

- пословни објекти предвидети са максималном спратношћу П+1+Пк или П+2+Пк
- последња етажа у оквиру пословног објекта може се користити као стамбена за потребе власника.
- фундирање објеката вршити у складу са важећим прописима и геомеханичким прорачуном
- објекте градити у масивном конструктивном систему, са потребном термичком заштитом.
- мањи објекти спратности (П) могу бити монтажног карактера, пројектовани и изведени тако да задовоље термичке услове као и прорачуне на максимални удар ветра
- пословне зграде градити са косим кровним равнима, покривач-цреп или трапезасти, пластифицирани лим
- све спољне отворе застаклити термопан стаклом, у рамовима који су столарске или браварске позиције, са задовољеним свим потребним термичким условима.

Унутар парцела требало би зеленило груписати на граници парцеле са обе стране тако да би се створио јачи масив. Унутар грађевинске парцеле зеленило заузима око 25%.

Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте.

Све слободне површине затравити.

Уздужни падови планираних саобраћајница одређени су на графичком прилогу, а попречни су једностранни 2%. Приликом издавања услова за планиране објекте биће дефинисана кота нивелете заштитних тротоара око објеката, на основу нивелационих решења околних саобраћајница.

Подручје обухваћено планом налази се на просечној надморској висини 79.45м-80.92м.

Коте нивелације планираних саобраћајница одређене су према висинским котама терена и условима одводњавања.

За неизграђене комплексе у обухвату плана, обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације.

ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта је:

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

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

План генералне регулације „Доља” у Зрењанину-пречишћен текст (Службени лист града Зрењанина бр. 21/20-пречишћен текст, 21/22) и План детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист општине Зрењанина 1/06, 33/17 и 16/21)..

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА РАЗРАДЕ И ОПИС ГРАНИЦЕ

Простор који је обухваћен разрадом кроз Урбанистички пројекат обухвата парцелу кат.бр. 15365/103 КО ЗРЕЊАНИН 1 и део парцеле кат.бр.15365/82 КО Зрењанин 1, у укупној површини од 11731.74м².

Граница урбанистичког пројекта (у даљем тексту граница) полази од граничне преломне тачке број П-1 која се налази на пресеку осовинске линије пута на парцели кат.бр.15365/82 КО Зрењанин 1 и пресека замишљене линије правца северне границе парцеле кат.бр.15365/103 КО Зрењанин 1, од које граница иде у правцу југоистока, осовинском линијом пута на парцели кат.бр.15365/82 КО Зрењанин 1, до пресека замишљене линије правца бочне јужне границе парцеле кат.бр.15365/103 КО Зрењанин 1 и долази до тачке 2. У тачки 2 се ломи под правим углом и прати бочну јужну границу парцеле кат.бр.15365/103 КО Зрењанин 1 и долази до тачке 3, која се налази на четворомеђи парцела кат бр. 15365/103, 15365/102, 15365/110 и 15365/82 КО Зрењанин 1. Од ове тачке наставља граничном линијом парцеле кат.бр.15365/103 КО Зрењанин 1 у правцу северозапада и долази до граничне преломне тачке 4, која се налази на тромеђи парцела кат бр. 15365/103, 15365/100, и 15365/82 КО Зрењанин 1. Из ове тачке граница прати северну граничну линију парцеле кат.бр.15365/103 КО Зрењанин 1 и долази до граничне преломне тачке број П-1.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ



На локалитету ДОО "МИНС ЕЛЕКТРО" , на парцели кат.бр. 15365/103 КО ЗРЕЊАНИН 1 планирана је изградња пословних објеката и складишног простора, саобраћајних површина и потребне инфраструктуре.

Прикључци на инфраструктуру су планирани на парцели кат.бр.15365/82 КО Зрењанин 1 у улици Аеродромска (Огњеслава Костовића) у Зрењанину.

У оквиру површина обухваћених УП разраде , предвиђена је:

на кат парцели кат.бр.15365/82 КО Зрењанин 1:

- изградња прикључака на водоводну мрежу
- изградња прикључка на мрежу фекалне канализације
- изградња прикључка на мрежу атмосферске канализације
- изградња прикључка на ДСЕЕ
- изградња прикључка на телекомуникациону мрежу
- изградња прикључка на гасну мрежу
- изградња приступа-прикључака прилазног пута на јавни пут

на кат парцели кат.бр.15365/103 КО Зрењанин 1 изградња објеката у три фазе изградње:

- Пословни објекат (П+1) са складиштем простором (П)
- Пословни објекат (П+1) са складиштем простором (П)
- Објекат складишта (П)

У оквиру парцеле планирана је изградња прилазних путева за путнички и теретни саобраћај, паркинга за путничка возила, заштитних и тротоара за пешачки саобраћај, унутрашњих водова/мреже и објеката инфраструктуре, уређење зелених површина, постављање урбане опреме и мобилијара и посуда за смеће (контејнери).

Паркинзи за теретна возила нису планирани, пошто теретна возила улазе у објекат складишта и није планирано задржавање ових возила на парцели.

Планирани садржаји

Парцела кат.бр. 15365/103 КО ЗРЕЊАНИН 1 је приближно правоугаоног облика, површине 10042m². Оријентација парцеле је приближно североисток-југозапад. Терен је релативно раван са благим падовима, а коте терена се крећу од 80.50-80.22m.

На парцели нема изграђених објеката и парцела није комунално опремљена.

У првој фази планирана је изградња:

- Пословног објекта / управна зграда (П+1) приземље+спрат, са складиштем (П) приземље
- прилазних путева, заштитних и тротоара за пешачки саобраћај око управне зграде
- прилазних путева за теретна возила до објекта за улаз у складиште
- Паркинг за путничка возила испред управне зграде
- Плато за одлагање/постављање посуда за одлагање комуналног отпада
- 2 саобраћајна прикључка и прикључци на комуналну и другу инфраструктуру за све три фазе изградње објеката
- Изградња унутрашње мреже и објекта комуналне и друге инфраструктуре за све три фазе изградње објеката

Складиште је намене за складиштење електро опреме.

Укупна бруто површина објекта који се гради у првој фази је 1205,64m².

Укупна БРГП површина објекта који се гради у првој фази је 1405,64m².

У другој фази планирана је изградња:

- Пословног објекта / управна зграда (П+1) приземље+спрат, са складиштем (П) приземље
- Паркинг за путничка возила испред управне зграде
- заштитних и тротоара за пешачки саобраћај око управне зграде
- прилазних путева за теретна возила до објекта за улаз у складиште

Складиште је намене за складиштење електро опреме.

Укупна бруто површина објекта који се гради у другој фази је 1211,20m².

Укупна БРГП површина објекта који се гради у другој фази је 1411,20m².

У трећој фази планирана је изградња:

- Складиште (П) приземље
- Паркинг за путничка возила поред складишта
- заштитних тротоара
- прилазних путева за теретна возила до објекта за улаз у складиште

Складиште је намене за складиштење електро опреме.

Укупна бруто површина објекта који се гради у трећој фази је 1600,00m².

Укупна БРГП површина објекта који се гради у трећој фази је 1600,00m².

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

Грађевинска линија прве фазе и друге фазе изградње пословних објеката са складиштем је 17.95m, односно 17.96m од регулационе линије улице.

Објекат прве фазе изградње је удаљен 1,5m од бочне границе парцеле и 7,5m од задње границе парцеле.

Објекат друге фазе изградње је удаљен 4m од бочне границе парцеле и 5m од задње границе парцеле.

Објекат складишта који се гради у трећој фази изградње, поставља се на 29,5m од регулационе линије улице и 16,5m од задње границе парцеле.

Архитектонско обликовање објекта

Објекти колоритом и спољном обрадом треба да буду у складу са окружењем, постојећим и планираним радним зонама, а у складу са захтеваним параметрима енергетске ефикасности објекта и планираном наменом.

Ограђивање парцеле

Предвиђена су два колска улаза, са капијама са отварањем у сопствену парцелу. Ограде према суседним парцелама и према јавној површини могу бити жичане или зидане висине 2.2m.

Индекс заузетости

Укупна површина парцеле кат.бр. 15365/103 је 10042m².

Укупна бруто површина све три фазе изградње је 4016,84m²

Индекс заузетости40%.

Остале површине се планирају за:

-уређене зелене површине..... 25,56%
 -попловчане пешачке комуникације-тротоаре и платое , заштитни тротоар.....9.00%
 -саобраћајне колске површине, паркинзи.....25.44%

Спратност главних објеката

- Пословни објекат (П+1) са складиштем простором (П), висина венца 10.65m
- Пословни објекат (П+1) са складиштем простором (П), висина венца 10.65m
- Објекат складишта (П), висина венца 9.41m

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

	Услови према планском документу	Планирана изградња
Индекс заузетости	50%	40%
Индекс изграђености	0,5 - 2.0	0.44
Спратност објекта	П+1+Пк	П +1
Зелене површине	25%	25.56%

ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ					
Намена објекта	етажа	Површина /нето свих етажа/m ²	Површина/бруто/m ²	бруто/m ²	БРГП/m ²
Пословни део	приземље	171,35m ²	205,64m ²	205,64m ²	

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

	спрат	169,38m ²	200,00m ²		
Укупно пословни део		340.73m ²			405,64m ²
Складишни део	приземље	975,16m ²	1000,00m ²	1000,00m ²	1000,00m ²
УКУПНО		1315,89m²		1205,64m²	1405,64m²

ДРУГА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ					
Намена објекта	етажа	Површина нето свих етажа /m ²	Површина/брuto/m ²	брuto/m ²	БРГП/m ²
Пословни део	приземље	176,41m ²	211,20m ²	211,20m ²	
	спрат	169,38m ²	200,00m ²		
Укупно пословни део		345.79m ²			411,20m ²
Складишни део	приземље	975,16m ²	1000,00m ²	1000,00m ²	1000,00m ²
УКУПНО		1320,95m²		1211,20m²	1411,20m²

ТРЕЋА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ					
Намена објекта	етажа	Површина / нето свих етажа /m ²	Површина/брuto/m ²	брuto/m ²	БРГП/m ²
Складишни део	приземље	1571,74m ²	1600,00m ²	1600,00m ²	1600,00m ²
УКУПНО		1571,74m²		1600,00m²	1600,00m²

		Површина / нето свих етажа /m ²		брuto/m ²	БРГП/m ²
ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ		1315,89m²		1205,64m²	1405,64m²
ДРУГА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ		1320,95m²		1211,20m²	1411,20m²
ТРЕЋА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ		1571,74m²		1600,00m²	1600,00m²
УКУПНО		4208,58m²		4016.84m²	4416,84m²

	пословни	складишни	укупно
Нето површина објекта	686.52m ²	3522.06m ²	
Потребан број паркинг места	10*	18**	28

*За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.

**За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле и начин обезбеђења простора за паркирање

Унутрашње саобраћајне површине се састоје од површина за :

- Површина за кретање пешака
- Површине за кретање возила

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

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

Површине за кретање возила су дефинисане као прилазни путеви унутар парцеле и паркинг места.

Прилазни пут је ширине 6m, са попречним падом од 2%, за меродавно возило-ватрогасно возило.

Паркирање је предвиђено под углом од 90° у односу на прилазни пут.

Паркинг за меродавно возило -путнички аутомобил су димезија 5m x 2.5m, за управно паркирање (у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.) ходом уназад и паркинг места у складу са стандардима приступачности.

Планирано је укупно 28 паркинг места, од чега 4 са особе са инвалидитетом.

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

Начин уређења слободних и зелених површина

Препорука је да се на слободним зеленим површинама постави тепих трава, који ће бити оивичене лавандом - *Lavandulla officinalis* (полугрм, висине до 60 cm), или неким сличним растињем са ограниченим висинама.

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

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

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

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

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

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

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

Стандарди приступачности

Сви елементи простора планирани су да задовоље стандарде приступачности.

Приступаност треба да обезбеди услове за савлађивање висинских разлика, паркинга и сл. Површина тротоара је чврста, равна и отпорна на клизање. Профили решетки, поклопаца и шахтова треба да буду безбедни за кретање учесника у саобраћају.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са

максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвиђене су у близини улаза у објект и означавају се знаком приступачности и треба да испуне следеће услове:

- планирано је 4 места за паркирање особа са посебним потребама. Површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370 cm x 480 cm;

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

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

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Степен инфраструктурне опремљености

На локалитету постоји следећа инфраструктура:

- јавни пут-двосмерни коловоз ширине 6m
- ТТ инсталације -оптички кабл у заштитној ПЕ цеви
- ДСЕЕ мрежа и јавна расвета
- водоводна мрежа
- канализациона мрежа отпадних фекалних вода
- канализациона мрежа атмосферских вода
- дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска

Саобраћајна инфраструктура

Колски прилаз се остварује преко саобраћајних прикључака прилазних путева директно са парцеле на улице Аеродромска (Огњеслава Костовића) у, у складу са условима ЈП „Урбанизам“ Зрењанин бр.759/7 од дана 11.05.2023.

Прилазни путеви су ширине 6m, са попречним падом од 2 %, односно подужним падом 0.5%.

Водоводна мрежа

Објект се прикључује на уличну водоводну мрежу, пречника Ø 200mm, а све према условима ЈКП “Водовод и канализација” бр. 11/165., од дана 27.04.2023.

Водомер поставити унутрашњих димензија 1.2m x1.2m, удаљен 4.0m од регулационе уличне линије. Локација водомера је оријентациона.

Канализациона мрежа-фекална вода

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

Прикључак остварити на постојећи шахт према условима на коти 80.40/77.46, а све према условима ЈКП “Водовод и канализација” бр. бр. 11/165 од дана 27.04.2023. Локација прикључка је оријентациона.

Канализациона мрежа-атмосферска вода

Одводњавање атмосферско чистих вода са кровова објекта и платоа је предвиђено, у атмосферску канализацију према условима ЈКП “Водовод и канализација” бр. бр. 11/165 од дана 27.04.2023. Све елементе пројектовати тако да по нивелацији и избору материјала задовоље услови ефикасног одвођења и да се уклопе у околне површине . Локација прикључка је орјентациона.

Електроенергетика

Прикључак остварити на ДСЕЕ према условима ЕД „Зрењанин“ бр2540400-D.07.13-190228-23. За потребе прикључења планираних објеката потребно је изградити део ДСЕЕ мреже. Део ДСЕЕ се формира као нови нисконапонски вод из постојеће РТС 260 , при чему је почетна тачка нисконапонског извода опремљено нисконапонско поље у нисконапонском блоку ТС, а крајња тачка -слободностојећи КПК ЕВ-3П, према приказаној орјентационој траси.

Део електродистрибутивне мреже који се гради ради стварања услова прикључења објекта на парцелу састоји се од:

- опремања једног слободног нисконапонског извода у РТС-260
- дрвоструки кабловски овд 2хРРОО-А 4х150mm²
- Слободностојећа кабловска кутија типа КПК ЕВ-3П са три слога осигурача.

Телекомуникације

„Телеком Србија“ у улици где се налази парцела предвиђена за изградњу , поседује телекомуникационе инсталације од изузетног значаја , односно оптички кабел у заштитној ПЕ цеви, у кабловској канализацији. Прикључење на телекомуникациону мрежу према условима „Телеком Србија“ број Д210-183873/3-2023-ММ од дана 04.05.2023. Прикључак на телекомуникациону мрежу, односно оптички кабл у ПЕ цеви на месту означеном РМО Ј14.

Термоенергетика

Према условима ЈП „Србија гас“ бр.05-02-2-17-2/415-1 од 03.05.2023., на локалитету се налази дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска. Прикључење на постојећу гасну мрежу, врши се према датим условима. Локација прикључка је орјентациона.

Услови за паралелно вођење , укрштање и заштиту инфраструктуре

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

- ЕД „Зрењанин“ бр2540400-D.07.13-190228-23
- „Телеком Србија“ број Д210-183873/3-2023-ММ од дана 04.05.2023.
- ЈКП “Водовод и канализација” бр. бр. 11/165 од дана 27.04.2023.
- ЈП „Србија гас“ бр.05-02-2-17-2/415-1 од 03.05.2023.

6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ

За комунално одржавање предвиђено је 4 посуде за смеће –контејнера , запремине 1,1m³, Посуде за смеће су оквирних дим. 136,5cm X 141,10cm X 97.5cm .

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

Ограђивање се врши зиданим или транспарентним оградама.

7. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Парцела се може опремати и објекти градити у фазама како је планирано, тако да свака фаза представља функционалну целину.

ФАЗА I

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-УПРАВНА ЗГРАДА (П+1) СА СКЛАДИШТЕМ (П) се састоји од приземља и спрата. У приземљу објекта су смештене следеће просторије: улазни хол са степеништем, портирница, ходник, 2 вц-а са предпростором, канцеларија секретарице, канцеларија директора, канцеларија, сала за састанке, чајна кухиња и две канцеларије. На спрату објекта се налазе: пријемни хол, чајна кухиња, 2 санитарна чвора, и две канцеларије. У објекат се улази са „главне“ североисточне стране објекта. Светла висина просторија приземља је 4,00м, а спрата од 3,40м.

ФАЗА II

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ-УПРАВНА ЗГРАДА (П+1) СА СКЛАДИШТЕМ (П) – се састоји од следећих просторија : улазног хол са степеништем, портирнице, ходник, 2 вц-а са предпростором, канцеларија секретарице, канцеларија директора, канцеларија, сала за састанке, чајна кухиња и две канцеларије. На спрату објекта се налазе: пријемни хол, чајна кухиња, 2 санитарна чвора, и две канцеларије. У објекат се улази са „главне“ североисточне стране објекта.

ФАЗА III

СКЛАДИШТЕ (П) –Објекат се састоји од складишног простора за лагеревање електро ормана и санитарног чвора. У објекат се улази са подужне северозападне и југоисточне стране објекта.

Сви остали елементи тех.описа објеката садржани су у техничком опису идејног решења.

8. ОСТАЛИ УСЛОВИ

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

Нема посебних услова заштите природних добара.

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

Захтев за услове од Министарства унутрашњих послова-Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину, поднет је дана 27.04.2023. године

Како би се поштовали основни захтеви који се односе на безбедност у случају пожара, анализирано је следеће:

- проступ противпожарног возила преко два саобраћајна двосмерна прикључка, ширине 6м на улици Огњеслава Косовића.С обзиром да је сваки појединачни објекат , а и укупно сви објекти на парцели мањи од 5000m², није потребно обезбедити приступни кружни пут са свих стана.

- Планирати спољну и унутрашњу хидрантску мрежу.Спољашни хидранти се постављају на удаљености од min 5m до max 80m од зида објекат који се штити.

- Положај објекта и материјализација -Удаљеност објекта од границе парцеле може бити мањи од 5m уколико је спољашњи зид без отвора, отпоран према пожару на мање од 60min. Постављање противпожарних прозора је могуће уколико испуњавају услов отпорности према пожару од 60min. Зидна платна ка суседним границама парцеле планирају се од негоривих сендвич панела са испуном од камене вуне атестирани на ватроотпорност од 60min.

Заштита простора и објеката од потреса-Подручје обухваћено Планом према скали EMS-98 , налази се у зони сеизмичког хазарда VIII степена . Приликом пројектовања објеката примењивати Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

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

Заштита културног наслеђа – Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко- палеонтолошког или 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 и 76/18, 95/2018 – др.закон и 95/2018 – др.закон).

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

Локацијски услови издају на основу планског документа и урбанистичког пројекта.

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

Сви радови треба да буду урађени према важећим правиницима и стандардима из области грађевинарства.

