

 <b>NUOVA</b> arhitektonski studio		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
Kralja Aleksandra I Karađorđevića 2/IX 23000 Zrenjanin		
Подносиоци захтева:	"Екоградња Инвест" доо Зрењанин Индустијска 5г, 23000 Зрењанин	
Објекат:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичних стамбено- пословних објеката на парцелама 13184/25, 13184/26 и 13184/41 и паркинга на парцелама 13159/5, 13159/4, 13157, 13158/1, 13159/3, 13184/40 и 13160/1 КО Зрењанин I, у урбанистичкој зони III, Зрењанин	
Одговорни урбаниста:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14	
Печат:	Потпис:	
Одговорно лице:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.	
Број техничке документације:	УП-09-11/22	
Место и датум:	Зрењанин, јун 2023. 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

---

## УВОД

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 „Багљаш“ У ЗРЕЊАНИНУ
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 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА
  - 4.3 ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
  - 4.4. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
  - 4.5. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
  - 5.1. ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
  - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

### 3. ГРАФИЧКИ ДЕО

---

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

### 4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “БАГЉАШ” У ЗРЕЊАНИНУ 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, 52/21 и 62/23) 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 вишепородичних стамбено- пословних објеката на парцелама 13184/25, 13184/26 и 13184/41 и паркинга на парцелама 13159/5, 13159/4, 13157, 13158/1, 13159/3, 13184/40 и 13160/1 КО Зрењанин I, у урбанистичкој зони III, Зрењанин, подносиоца захтева “Екоградња инвест” доо Зрењанин, Индустијска 5г, Зрењанин

одређује се

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

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

У Зрењанину, јун 2023.год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач

---





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

Љубица Ј. Тулибрк

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 07583053290

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1435 14



У Београду,  
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић  
дипл. инж. ел.

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

### ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за за изградњу вишепородичних стамбено- пословних објеката на парцелама 13184/25, 13184/26 и 13184/41 и паркинга на парцелама 13159/5, 13159/4, 13157, 13158/1, 13159/3, 13184/40 и 13160/1 КО Зрењанин I, у урбанистичкој зони III, Зрењанин, подносиоца захтева "Екоградња инвест" доо Зрењанин, Индустијска 5г, Зрењанин, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09-исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације „Багљаш“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 22/2- пречишћен текст и 7/22 и 7/23).

Одговорни урбаниста:

---

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

## 2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**УВОД**

*На захтев Инвеститора "Екоградња инвест" доо Зрењанин, Индустријска 5г, Зрењанин приступило се изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичних стамбено- пословних објеката на парцелама 13184/25, 13184/26 и 13184/41 и паркинга на парцелама 13159/5, 13159/4, 13157, 13158/1, 13159/3, 13184/40 и 13160/1 КО Зрењанин I, у урбанистичкој зони III, Зрењанин.*

**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, 52/21 и 62/23);

- 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 „Багљаш“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 22/20 – пречишћен текст и 7/22 и 7/23).

**2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Урбанистичким пројектом дат је ужи и шири обухват. Простор ужег обухвата Урбанистичког пројекта налази се на грађевинским парцелама кат. бр. 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I, укупне површине од 74а 08 m<sup>2</sup>, у својини Инвеститора. На наведеним парцелама предвиђена је изградња вишепородичних стамбено- пословних објеката.

Број парцеле	Површина (m <sup>2</sup> )	Имаоц права својине на парцели
13184/25	4026	Екогагљаш доо Зрењанин, Индустријска 5г, Зрењанин
13184/26	2077	Екогагљаш доо Зрењанин, Индустријска 5г, Зрењанин
13184/41	1305	Екогагљаш доо Зрењанин, Индустријска 5г, Зрењанин

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 13184/26, 13184/42 и 13184/28 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде источно пратећи међу између парцела катастарки број 13184/26 и 13184/42 КО Зрењанин I све до тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 граница се ломи под унутрашњим углом од 122° и иде у смеру севера према тачки бр. 3. која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 13184/26, 13184/41 и 13184/42 КО Зрењанин I. Код тачке број 3 граница се ломи под унутрашњим углом од 238° и иде у правцу истока пратећи међу између парцела кат. бр. 13184/41 и 13184/42 КО Зрењанин I до тачке бр. 4 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 13184/41, 13184/42 и 13160/1 КО Зрењанин I. У тачки број 4 граница се ломи под унутрашњим углом од 122° и иде у смеру североистока пратећи међу између парцела кат. бр. 13184/41 и

13160/1 КО Зрењанин I, 13184/41 и 13159/3 КО Зрењанин I, 13184/41 и 13157 КО Зрењанин I све до преломне тачке бр. 5, која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 13184/41, 13184/40 и 13157 КО Зрењанин I. Код тачке бр. 5 граница се ломи под унутрашњим углом од  $57^\circ$  и иде у смеру запада према тачки бр. 6. која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 13184/25, 13184/41 и 13184/40 КО Зрењанин I. У тачки број 6 граница се ломи под спољашњим углом од  $114^\circ$  и иде у смеру северозапада пратећи међу између парцела кат. бр. 13184/25 и 13184/40 КО Зрењанин I све до тачке бр. 7 где се граница ломи под унутрашњим углом од  $114^\circ$  и иде у правцу запада пратећи међу између парцела кат. бр. 13184/25 и 13184/40 КО Зрењанин I све до тачке бр. 8. Код тачке бр. 8 на тромеђи парцела кат. бр. 13184/25, 13184/40 и 13184/28 КО Зрењанин I граница иде у смеру југозапада пратећи међу парцела кат. бр. 13184/25 и 13184/28 КО Зрењанин I преко тачке бр. 9 која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 13184/25, 13184/26 и 13184/28 КО Зрењанин I све до почетне граничне преломне тачке бр. 1.

Координате преломних тачака ужег обухвата:

Бр.	x	y
1	7450002,08	5026218,925
2	7450060,639	5026227,242
3	7450066,137	5026239,683
4	7450083,603	5026242,18
5	7450118,767	5026322,091
6	7450101,138	5026319,34
7	7450088,628	5026339,033
8	7450052,027	5026333,825
9	7450018,592	5026256,729

Планом генералне регулације „Багљаш“ је предвиђено да се за потребе спровођења плана, односно за потребе урбанистичко-архитектонске разраде, израђује урбанистички пројекат за објекте вишепородичног становања. За урбанистичку целину III у зони вишепородичног становања, уколико се паркирање организује на јавној површини, иста мора бити обухваћена Урбанистичким пројектом. С обзиром да се део паркинга решава на површини јавне намене, шири обухват урбанистичког пројекта чине парцеле на којима се предвиђа паркинг и прикључци на пут, односно парцеле 13159/5, 13159/4, 13157, 13158/1, 13159/3, 13184/40, 13184/42 и део парцеле 13160/1 и 13160/4 КО Зрењанин I.

Број парцеле	Површина (m <sup>2</sup> )	Имаоц права својине на парцели
13159/5	147	Град Зрењанин, Трг Слободе 10, Зрењанин
13159/4	991	Град Зрењанин, Трг Слободе 10, Зрењанин
13157	1381	Град Зрењанин, Трг Слободе 10, Зрењанин
13158/1	910	Град Зрењанин, Трг Слободе 10, Зрењанин
13159/3	2617	Град Зрењанин, Трг Слободе 10, Зрењанин
13184/40	1082	Град Зрењанин, Трг Слободе 10, Зрењанин
13184/42	1568	Град Зрењанин, Трг Слободе 10, Зрењанин
13160/1	11110	Град Зрењанин, Трг Слободе 10, Зрењанин
13160/4	5310	Град Зрењанин, Трг Слободе 10, Зрењанин

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1 на међи парцела кат. бр. 13184/42 и 13184/28 КО Зрењанин I, граница прати осовину пута на парцели кат. бр. 13184/42 КО Зрењанин I све до преломне тачке бр. 2. Од ове тачке граница се ломи под унутрашњим углом од  $91^\circ$  и иде у правцу севера све до преломне тачке бр. 3 на међи парцела кат. бр. 13160/1 и 13159/6 КО Зрењанин I. У тачки бр. 3 граница се иде у правцу запада све до преломне тачке бр. 4 где се ломи под спољашњим углом од  $89^\circ$  у правцу севера. Граница наставља правцем севера преко преломне тачке бр. 5 на међи парцела кат. бр. 13160/1 и 13159/6 КО Зрењанин I, тачке бр. 6 на тремеђи парцела кат. бр. 13160/1, 13159/6 и 13159/3 КО Зрењанин I, тачке бр. 7 на четворомеђи парцела кат. бр. 13159/3, 13159/6, 13158/1 и 13158/2 КО Зрењанин I, тачке бр. 8 на четворомеђи парцела кат. бр. 13158/1, 13158/2, 13159/7 и 13159/4 КО Зрењанин I, тачке бр. 9 на тремеђи парцела кат. бр. 13159/4, 13159/7 и 13159/5 КО Зрењанин I све до преломне тачке бр. 10. У тачки бр. 10 граница се ломи под унутрашњим углом од  $90^\circ$  у правцу запада пратећи међу између парцела кат. бр. 13184/43 и 13159/5 КО Зрењанин I, 13184/43 и 13159/4 КО Зрењанин I, 13184/43 и 13184/25 КО Зрењанин I преко преломних тачака бр. 11, 12, 13 и 14. У преломној тачки бр. 14 на тремеђи парцела кат. бр. 13184/25, 13184/43 и 13184/28 КО Зрењанин I граница се ломи у правцу југа пратећи међу између парцела кат. бр. 13184/25 и 13184/28 КО Зрењанин I, парцела кат. бр. 13184/28 и 13124/26 КО Зрењанин I преко преломних тачака бр. 15, 16 и 17 све до почетне граничне преломне тачке бр. 1.

Координате преломних тачака ширег обухвата:

Br.	x	y	Br.	x	y
1	7449996,675	5026209,699	18	7450214,811	5026354,699
2	7450075,841	5026220,946	19	7450074,367	5026231,455
3	7450098,732	5026224,198	20	7450073,077	5026240,651
4	7450231,469	5026243,055	21	7450071,316	5026245,555
5	7450096,35	5026241,079	22	7450052,529	5026254,678
6	7450112,364	5026243,338	23	7450049,633	5026250,196
7	7450129,883	5026245,809	24	7450046,947	5026245,513
8	7450189,059	5026254,157	25	7450028,21	5026241,76
9	7450185,316	5026280,693	26	7450057,437	5026262,275
10	7450231,646	5026260,164	27	7450071,794	5026295,628
11	7450095,816	5026244,869	28	7450057,616	5026301,767
12	7450089,835	5026337,07	29	7450073,954	5026300,616
13	7450099,099	5026323,619	30	7450075,233	5026302,711
14	7450120,122	5026341,342	31	7450076,545	5026304,006
15	7450140,017	5026344,149	32	7450079,09	5026306,038
16	7450158,401	5026346,742	33	7450083,374	5026309,46
17	7450175,921	5026349,213			

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

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

## 2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцеле ужег обухвата 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I су неизграђене.

Парцеле 13159/5, 13159/4, 13158/1, 13159/3, 13184/40 и 13160/1 су неизграђене.

На парцели 13157 КО Зрењанин I, према Листу непокретност бр. 22585, се налази помоћна зграда објекат бр. 1 приземне спратности (П). Према катастарско-топографском плану објекат је срушен.

Површина помоћне зграде према Листу непокретност бр. 22585 износи:

- објекат бр. 1  $P=42m^2$

Обухват Урбанистичког пројекта се налази у заштитном појасу ТС 110/35 kV/ kV Зрењанин 3.

- На парцели 13159/3 КО Зрењанин I према катастарско-топографском плану изграђен је стуб далековода 110kV бр. 1131 ТС Зрењанин 2- ТС Зрењанин 3.

- На парцели 13160/1 КО Зрењанин I према катастарско-топографском плану изграђен је стуб далековода 110kV бр. 1132 ТС Зрењанин 2- ТС Зрењанин 3.

## 2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Ужи простор обухваћен Урбанистичким пројектом, односно парцеле 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I, налази се у намени вишепородично становање према важећем планском документу. Шири обухват, односно парцеле на којима се предвиђа паркинг и прикључци на пут, односно парцеле 13159/5, 13159/4, 13157, 13158/1, 13159/3, 13184/40, 13184/42 и део парцеле 13160/1 и 13160/4 КО Зрењанин I, налазе се у површинама предвиђеним за јавне намене.

Објекти вишепородичног становања 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 парцеле 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за зону вишепородичног становања.

## 2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „Багљаш“ У ЗРЕЊАНИНУ

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

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице.

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

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

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

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

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

У планском периоду задржавају се изграђени вишепородични објекти у реализованим отвореним блоковима, са забраном изградње нових објеката вишепородичног становања у истима, а у деловима улица: др Тихомира Остојића, Милана Станивуковића, Мите Ђорђевића и Железничкој и у делу урбанистичке целине III планира се изградња нових објеката чија је изградња дозвољена и дефинисана правилима грађења за зону вишепородичног становања.

За изградњу свих нових објеката у зони вишепородичног становања обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне вишепородичног становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, аутомеханичарских радионица, дрвара и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.

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

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

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

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

За допуну постојећих блокова вишепородичног стамбеног насеља, могу се формирати парцеле у величини предвиђеног објекта са заштитним



тротоаром уколико се остали делови парцеле одреде као заједничке блоковске површине и формирају јавну површину са осталим јавним површинама у блоку.

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

Објекти вишепородичног становања :

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m, због изградње паркинга испред објекта;
- објекти се могу градити као објекти у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;
- две и више парцела могу формирати атријумске или полуатријумске објекте, који се могу постављати од међе до међе, уз сагласност суседних власника;
- слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m;
- уколико се објекти реализују као атријумски истовремено, атријуми могу бити делимично или потпуно наткривени, тако да укупна површина наткривеног дела објекта и изграђеног објекта не пређе 40%, односно 50%;
- уколико се на две или више парцела истовремено граде атријумски или полуатријумски објекти може се предвидети заједнички улаз, заједничке блоковске површине намењене за дечје игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.

Највећи дозвољени индекс заузетости

У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је 60%.

За изградњу пословних објеката у зонама вишепородичног становања највећи дозвољени индекс заузетости под објектима и саобраћајним површинама је 75%, а проценат учешћа зеленила је min. 25%

Највећа дозвољена спратност објекта

Максимална спратност за изградњу нових објеката зона вишепородичног становања урбанистичких целина I и II је П+4+Пк. Максимална спратност за изградњу нових објеката зоне вишепородичног становања урбанистичке целине III је П+6+Пк. Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Под поткровном етажом се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља, (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора, не могу се предвидети кровне баце. Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Најмања међусобна удаљеност објеката

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

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

Спратност гаража и покривених спортских терена је П.

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

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

Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру - приступ парцели и начин обезбеђивања простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно преко заједничких блоковских површина.

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

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

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

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

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

Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005.

Паркинг места изградити од растер коцки.

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

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

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објект – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца; а све 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).

Изузетно, може се дозволити да се део од потребног броја паркинг места предвиди на јавној површини, испред своје парцеле, уколико за то има просторних могућности. У овом случају 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 за пословне садржаје уколико постоје просторне могућности;
- паркинг се израђује од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити металном решетком. Уколико се испред своје парцеле не може обезбедити потребан броја паркинг места, иста или део њих решити у складу са одговарајућом градском одлуком.

За зону вишепородичног становања у урбанистичкој целини III која се налазе уз јавне површине и зону вишепородичног становања у Улици Милана Станивуковића која се наслања на заједничке блоковске површине, могућа је изградња паркинга за становање и пословање, на јавним површинама и заједничким блоковским површинама

## Грађевински елементи објекта

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

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

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

Положај нових објекта у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објекта. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Исто тако, ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од 0,60 m односно 3 m, потребно је обезбедити сагласност суседа.

Уколико се за потребе изградње новог објекта руши постојећи објекат, нови објекат се може градити по постојећим габаритима без сагласности суседа, уз поштовање осталих услова изградње. За отварање отвора на фасади према суседу, за изградњу објекта на постојећим габаритима, потребно је обезбедити сагласност суседа.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2,50 m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

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

- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m;
- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2.50 m од суседне парцеле.

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

За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

#### Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине минимално 2 m, са попречним падом од 1%,
- манипулативне саобраћајне површине ширине минимално 3 m, са попречним падом од минимално 2%
- паркинзи за путничка возила (у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005).

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

Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.

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

Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са 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 објекта на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

#### Одржавање објекта

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

Приликом израде техничке документације за вишепородичне стамбене и пословне објекте мора се обезбедити место за посуде за комунални отпад и то на местима да је обезбеђен несметан прилаз возила, месту за пражњење посуда са комуналним отпадом.

Приступни пут којим се креће комунално возило треба да буде тврда асфалтна подлога, бетонска поплочана или тампонирана подлога, минималне ширине 3,5m и слободне висине 4m. Дуж трасе којом се креће комунално возило крошње дрвећа морају бити орезане и да не прелазе на коловоз, а ПТТ и електро водови подигнути од подлоге, најмање 4m. Посуде за привремено одлагање отпада (типски контејнери 1,1m<sup>3</sup>) морају да буду лако доступни корисницима, и да не ометају њихово кретање. Уколико нема могућности да се поставе контејнери на парцелу власника, посуде за привремено одлагање

отпада, могу да се поставе и на јавним површинама у складу са условима ЈКП „Чистоћа и зеленило и Елаборатом за постављање посуда за одлагање отпада. Тип и број посуда одређује ЈКП „Чистоћа и зеленило“. Типски контејнери се могу постављати и у контејнерске нише, уколико су оне изграђене. Контејнерска ниша се гради уз тротоар у висини коловоза, од тврде подлоге, асфалтне или бетонске, са нагибом 2% према коловозу или сливној решетки, ради несметаног отицања атмосферских вода и прања, са обезбеђеним водоводним прикључком за прање контејнера, ако је то могуће, оивичена са три стране ивичњацима. Контејнерска ниша је правоугаоног облика, димензија:

- дужина 1,5m , ширина 1,2 m - за 1 контејнер,
- дужина 3m , ширина 1,2 m - за 2 контејнера. У случају да стамбена зграда има више од 24 стамбене јединице, наведене површине могу бити и веће (1,32 m<sup>2</sup> по посуди).

#### Озелењавање парцела

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

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

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

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

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

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

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

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

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

#### Услови за доградњу и реконструкцију објеката

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

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони вишепородичног становања и
- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта, који чини физичку целину) спратности до П+4 (пет

надземних етажа) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

Доградња стамбених етажа у смислу изградње, изнад П+4+Пк није могућа.

Уколико се дограђују постојећи објекти вишепородичног становања где су парцеле формиране испод површине објекта, индекс изграђености је max 6. и индекс заузетости 100% уз поштовање свих осталих правила грађења дефинисаних планом.

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

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа:

- на објектима спратности до П+11 (дванаест надземних етажа са косим кровом-претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

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

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

Објашњење појмова:

Повучена спратна етажа (Пс) може се градити уместо поткровља. То је последња етажа, повучена од предње и задње фасадне равни објекта посматрано у односу на регулациону линију. Уколико је парцела ограничена са две и више страна регулационом линијом, етажа се повлачи од фасадних равни објекта оријентисаних према регулационој линији

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

На простору обухваћеним Планом паркирање је организовано на следећи начин:

- у зонама породичног становања – паркирањем у оквиру сопствених парцела;
- у зонама вишепородичног становања – изградњом паркиралишта на јавним површинама и изградњом паркинг гаража;
- у оквиру радних зона – паркирањем у оквиру сопствених радних комплекса.

На јавним површинама где то услови дозвољавају, и ако није приказано у графичким прилозима, могућа је изградња нових паркинг места уз обавезно

задржавање и заштиту постојећег дрвећа, а у складу са стандардом SRPS U.S4.234.

Приликом изградње, реконструкције, одржавања (редовног, периодичног и ургентног) свих елемената (улице, тротоари, пешачке стазе и тротоари, бициклистичке стазе, паркиралишта и сл) који чине мрежу друмског саобраћаја неопходно је поштовати и:

- Закон о планирању и изградњи;
- Закон о путевима;
- Правилник о техничким стандардима приступачности;
- Закон о безбедности саобраћаја на путевима,
- услове надлежних предузећа, као и све друге законе, правилнике, стандарде који регулишу предметну област.

### 3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном ужим обухватом планирана је изградња вишепородичних стамбено- пословних објеката објекта са укупно 621 станова, 28 пословних простора и 235 гаражних места распоређених у 8 ламела, које су назване, Ламела А, Б, Ц, Д, Е, Ф, Г и Х. Планирана је и изградња интерне саобраћајнице и 30 паркинг места у нивоу приземља. На парцелама ширег обухвата предвиђена је изградња два прикључка на јавни пут и паркинга са 388 паркинг места, трафостанице и два простора за смештај контејнера за скупљање комуналног отпада.

#### 3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

##### Намена планираног објекта

Планирани вишепородично стамбено- пословни објекти спратности По+П+6+Пс (подрум, приземље и шест спратова и повучени спрат) је пројектован са заједничком подрумском етажом у којој се налази гаража са 235 паркинг места од којих се део реализује постављањем платформи тип „Wohr combilift 401“ (возило једно изнад другог) или сличних.

Подземна гаража је према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005) класификована као „велика гаража“, с корисном површином преко 1.500 m<sup>2</sup>. Код израде даље техничке документације потребно је придржавати се свих прописа и протвпожарних услова који важе за „велике гараже“.

Поред гаражних места у подруму се налазе и техничке просторије, комуникације, пешачке и колске.

У приземљу објекта, у ламелама А, Б, Е, Ф, Г и Х се налазе пословни простори, док се у приземљу у ламелама Ц и Д налазе станови. Спратови су планирани као типски, са стамбеним јединицама. Укупан број станова је 621 од којих је 67 станова планирано у ламели А, 81 у ламели Б, 79 у ламели Ц, 71 у ламели Д, 81 у ламели Е, 68 у ламели Ф, 95 у ламели Г и 79 у ламели Х.



У свакој ламели предвиђа се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и стамбене јединице. Кота подрума је на  $-3,20\text{m}$  у односу на коту терена. Коте ламела Ц и Д се разликују од осталих и износе: приземље је на коти  $+1,20\text{m}$  у односу на коту терена, први спрат је на коти  $+4,20\text{m}$  у односу на коту терена, други спрат је на коти  $+7,20\text{m}$ , трећи спрат је на коти  $+10,20\text{m}$ , четврти спрат је на коти  $+13,20\text{m}$ , пети спрат је на коти  $+16,20\text{m}$ , шести спрат је на коти  $+9,20\text{m}$ , а повучени спрат је на коти  $+22,20\text{m}$ .

Висинске коте осталих ламела су следеће: приземље је на коти  $+0,20\text{m}$  у односу на коту терена, први спрат је на коти  $+6,50\text{m}$  у односу на коту терена, други спрат је на коти  $+9,50\text{m}$ , трећи спрат је на коти  $+12,50\text{m}$ , четврти спрат је на коти  $+15,50\text{m}$ , пети спрат је на коти  $+18,50\text{m}$ , шести спрат је на коти  $+21,50\text{m}$ , а повучени спрат је на коти  $+24,50\text{m}$ .

Кота слемена објекта износи  $27,90\text{m}$ .

Заједнички подрум:

Подрум је обухвата већи део површине парцеле. Бруто површина подрума је  $5.489,80\text{m}^2$ . Нето површине  $4.883,42\text{m}^2$ . Подрум се састоји од гараже и техничких просторија.

#### ЗАЈЕДНИЧКИ ПОДРУМ

Гаража  
Техничке просторије

Ламела А

Ламела А се састоји од 4 пословна простора, 67 стана и заједничког простора. Ламела А је укупне бруто површине  $4030,19\text{ m}^2$ . Нето површина ламеле А износи  $3423,16\text{ m}^2$ .

ЛАМЕЛА А			
Приземље Локал бр. а01 Локал бр. а02 Локал бр. а03 Локал бр. а04	Први спрат Стан бр. 1 (а01) Стан бр. 2 (а02) Стан бр. 3 (а03) Стан бр. 4 (а04) Стан бр. 5 (а05) Стан бр. 6 (а06) Стан бр. 7 (а07) Стан бр. 8 (а08) Стан бр. 9 (а09) Стан бр. 10 (а10)	Други спрат Стан бр. 11 (а11) Стан бр. 12 (а12) Стан бр. 13 (а13) Стан бр. 14 (а14) Стан бр. 15 (а15) Стан бр. 16 (а16) Стан бр. 17 (а17) Стан бр. 18 (а18) Стан бр. 19 (а19) Стан бр. 20 (а20)	Трећи спрат Стан бр. 21 (а21) Стан бр. 22 (а22) Стан бр. 23 (а23) Стан бр. 24 (а24) Стан бр. 25 (а25) Стан бр. 26 (а26) Стан бр. 27 (а27) Стан бр. 28 (а28) Стан бр. 29 (а29) Стан бр. 30 (а30)
Четврти спрат Стан бр. 31 (а31) Стан бр. 32 (а32) Стан бр. 33 (а33) Стан бр. 34 (а34) Стан бр. 35 (а35) Стан бр. 36 (а36)	Пети спрат Стан бр. 41 (а41) Стан бр. 42 (а42) Стан бр. 43 (а43) Стан бр. 44 (а44) Стан бр. 45 (а45) Стан бр. 46 (а46)	Шести спрат Стан бр. 51 (а51) Стан бр. 52 (а52) Стан бр. 53 (а53) Стан бр. 54 (а54) Стан бр. 55 (а55) Стан бр. 56 (а56)	Повучени спрат Стан бр. 61 (а61) Стан бр. 62 (а62) Стан бр. 63 (а63) Стан бр. 64 (а64) Стан бр. 65 (а65) Стан бр. 66 (а66)

Стан бр. 37 (а37)	Стан бр. 47 (а47)	Стан бр. 57 (а57)	Стан бр. 67 (а67)
Стан бр. 38 (а38)	Стан бр. 48 (а48)	Стан бр. 58 (а58)	
Стан бр. 39 (а39)	Стан бр. 49 (а49)	Стан бр. 59 (а59)	
Стан бр. 40 (а40)	Стан бр. 50 (а50)	Стан бр. 60 (а60)	

**Ламела Б**

Ламела Б се састоји од 6 пословна простора, 81 станова и заједничког простора. Ламела Б је укупне бруто површине 4768,14 m<sup>2</sup>. Нето површина Ламеле Б износи 4049,74 m<sup>2</sup>.

ЛАМЕЛА Б			
Приземље	Први спрат	Други спрат	Трећи спрат
Локал бр. 601	Стан бр. 1 (601)	Стан бр. 13 (613)	Стан бр. 25 (625)
Локал бр. 602	Стан бр. 2 (602)	Стан бр. 14 (614)	Стан бр. 26 (626)
Локал бр. 603	Стан бр. 3 (603)	Стан бр. 15 (615)	Стан бр. 27 (627)
Локал бр. 604	Стан бр. 4 (604)	Стан бр. 16 (616)	Стан бр. 28 (628)
Локал бр. 605	Стан бр. 5 (605)	Стан бр. 17 (617)	Стан бр. 29 (629)
Локал бр. 606	Стан бр. 6 (606)	Стан бр. 18 (618)	Стан бр. 30 (630)
	Стан бр. 7 (607)	Стан бр. 19 (619)	Стан бр. 31 (631)
	Стан бр. 8 (608)	Стан бр. 20 (620)	Стан бр. 32 (632)
	Стан бр. 9 (609)	Стан бр. 21 (621)	Стан бр. 33 (633)
	Стан бр. 10 (610)	Стан бр. 22 (622)	Стан бр. 34 (634)
	Стан бр. 11 (611)	Стан бр. 23 (623)	Стан бр. 35 (635)
	Стан бр. 12 (612)	Стан бр. 24 (624)	Стан бр. 36 (636)
Четврти спрат	Пети спрат	Шести спрат	Повучени спрат
Стан бр. 37 (637)	Стан бр. 49 (649)	Стан бр. 61 (661)	Стан бр. 73 (673)
Стан бр. 38 (638)	Стан бр. 50 (650)	Стан бр. 62 (662)	Стан бр. 74 (674)
Стан бр. 39 (639)	Стан бр. 51 (651)	Стан бр. 63 (663)	Стан бр. 75 (675)
Стан бр. 40 (640)	Стан бр. 52 (652)	Стан бр. 64 (664)	Стан бр. 76 (676)
Стан бр. 41 (641)	Стан бр. 53 (653)	Стан бр. 65 (665)	Стан бр. 77 (677)
Стан бр. 42 (642)	Стан бр. 54 (654)	Стан бр. 66 (666)	Стан бр. 78 (678)
Стан бр. 43 (643)	Стан бр. 55 (655)	Стан бр. 67 (667)	Стан бр. 79 (679)
Стан бр. 44 (644)	Стан бр. 56 (656)	Стан бр. 68 (668)	Стан бр. 80 (680)
Стан бр. 45 (645)	Стан бр. 57 (657)	Стан бр. 69 (669)	Стан бр. 81 (681)
Стан бр. 46 (646)	Стан бр. 58 (658)	Стан бр. 70 (670)	
Стан бр. 47 (647)	Стан бр. 59 (659)	Стан бр. 71 (671)	
Стан бр. 48 (648)	Стан бр. 60 (660)	Стан бр. 72 (672)	

**Ламела Ц**

Ламела Ц се састоји од 79 станова и заједничког простора. Ламела Ц је укупне бруто површине 4329,05 m<sup>2</sup>. Нето површина Ламеле Ц износи 3635,97 m<sup>2</sup>.

ЛАМЕЛА Ц			
Приземље	Први спрат	Други спрат	Трећи спрат
Стан бр. 1 (ц01)	Стан бр. 12 (ц12)	Стан бр. 22 (ц22)	Стан бр. 32 (ц32)
Стан бр. 2 (ц02)	Стан бр. 13 (ц13)	Стан бр. 23 (ц23)	Стан бр. 33 (ц33)
Стан бр. 3 (ц03)	Стан бр. 14 (ц14)	Стан бр. 24 (ц24)	Стан бр. 34 (ц34)
Стан бр. 4 (ц04)	Стан бр. 15 (ц15)	Стан бр. 25 (ц25)	Стан бр. 35 (ц35)
Стан бр. 5 (ц05)	Стан бр. 16 (ц16)	Стан бр. 26 (ц26)	Стан бр. 36 (ц36)
Стан бр. 6 (ц06)	Стан бр. 17 (ц17)	Стан бр. 27 (ц27)	Стан бр. 37 (ц37)
Стан бр. 7 (ц07)	Стан бр. 18 (ц18)	Стан бр. 28 (ц28)	Стан бр. 38 (ц38)

Стан бр. 8 (ц08) Стан бр. 9 (ц09) Стан бр. 10 (ц10) Стан бр. 11 (ц11)	Стан бр. 19 (ц19) Стан бр. 20 (ц20) Стан бр. 21 (ц21)	Стан бр. 29 (ц29) Стан бр. 30 (ц30) Стан бр. 31 (ц31)	Стан бр. 39 (ц39) Стан бр. 40 (ц40) Стан бр. 41 (ц41)
Четврти спрат Стан бр. 42 (ц42) Стан бр. 43 (ц43) Стан бр. 44 (ц44) Стан бр. 45 (ц45) Стан бр. 46 (ц46) Стан бр. 47 (ц47) Стан бр. 48 (ц48) Стан бр. 49 (ц49) Стан бр. 50 (ц50) Стан бр. 51 (ц51)	Пети спрат Стан бр. 52 (ц52) Стан бр. 53 (ц53) Стан бр. 54 (ц54) Стан бр. 55 (ц55) Стан бр. 56 (ц56) Стан бр. 57 (ц57) Стан бр. 58 (ц58) Стан бр. 59 (ц59) Стан бр. 60 (ц60) Стан бр. 61 (ц61)	Шести спрат Стан бр. 62 (ц62) Стан бр. 63 (ц63) Стан бр. 64 (ц64) Стан бр. 65 (ц65) Стан бр. 66 (ц66) Стан бр. 67 (ц67) Стан бр. 68 (ц68) Стан бр. 69 (ц69) Стан бр. 70 (ц70) Стан бр. 71 (ц71)	Повучени спрат Стан бр. 72 (ц72) Стан бр. 73 (ц73) Стан бр. 74 (ц74) Стан бр. 75 (ц75) Стан бр. 76 (ц76) Стан бр. 77 (ц77) Стан бр. 78 (ц78) Стан бр. 79 (ц79)

## Ламела Д

Ламела Д се састоји од 71 станова и заједничког простора. Ламела Д је укупне бруто површине 3980,12 m<sup>2</sup>. Нето површина Ламеле Д износи 3337,69 m<sup>2</sup>.

ЛАМЕЛА Д			
Приземље Стан бр. 1 (д01) Стан бр. 2 (д02) Стан бр. 3 (д03) Стан бр. 4 (д04) Стан бр. 5 (д05) Стан бр. 6 (д06) Стан бр. 7 (д07) Стан бр. 8 (д08) Стан бр. 9 (д09)	Први спрат Стан бр. 10 (д10) Стан бр. 11 (д11) Стан бр. 12 (д12) Стан бр. 13 (д13) Стан бр. 14 (д14) Стан бр. 15 (д15) Стан бр. 16 (д16) Стан бр. 17 (д17) Стан бр. 18 (д18)	Други спрат Стан бр. 19 (д19) Стан бр. 20 (д20) Стан бр. 21 (д21) Стан бр. 22 (д22) Стан бр. 23 (д23) Стан бр. 24 (д24) Стан бр. 25 (д25) Стан бр. 26 (д26) Стан бр. 27 (д27)	Трећи спрат Стан бр. 28 (д28) Стан бр. 29 (д29) Стан бр. 30 (д30) Стан бр. 31 (д31) Стан бр. 32 (д32) Стан бр. 33 (д33) Стан бр. 34 (д34) Стан бр. 35 (д35) Стан бр. 36 (д36)
Четврти спрат Стан бр. 37 (д37) Стан бр. 38 (д38) Стан бр. 39 (д39) Стан бр. 40 (д40) Стан бр. 41 (д41) Стан бр. 42 (д42) Стан бр. 43 (д43) Стан бр. 44 (д44) Стан бр. 45 (д45)	Пети спрат Стан бр. 46 (д46) Стан бр. 47 (д47) Стан бр. 48 (д48) Стан бр. 49 (д49) Стан бр. 50 (д50) Стан бр. 51 (д51) Стан бр. 52 (д52) Стан бр. 53 (д53) Стан бр. 54 (д54)	Шести спрат Стан бр. 55 (д55) Стан бр. 56 (д56) Стан бр. 57 (д57) Стан бр. 58 (д58) Стан бр. 59 (д59) Стан бр. 60 (д60) Стан бр. 61 (д61) Стан бр. 62 (д62) Стан бр. 63 (д63)	Повучени спрат Стан бр. 64 (д64) Стан бр. 65 (д65) Стан бр. 66 (д66) Стан бр. 67 (д67) Стан бр. 68 (д68) Стан бр. 69 (д69) Стан бр. 70 (д70) Стан бр. 71 (д71)

## Ламела Е

Ламела Е се састоји од 3 пословна простора, 81 станова и заједничког простора. Ламела Е је укупне бруто површине 4532,14 m<sup>2</sup>. Нето површина Ламеле Е износи 3856,58 m<sup>2</sup>.

ЛАМЕЛА Е			
Приземље	Први спрат	Други спрат	Трећи спрат
Локал бр. е01	Стан бр. 7 (е07)	Стан бр. 18 (е18)	Стан бр. 29 (е29)
Локал бр. е02	Стан бр. 8 (е08)	Стан бр. 19 (е19)	Стан бр. 30 (е30)
Локал бр. е03	Стан бр. 9 (е09)	Стан бр. 20 (е20)	Стан бр. 31 (е31)
Стан бр. 1 (е01)	Стан бр. 10 (е10)	Стан бр. 21 (е21)	Стан бр. 32 (е32)
Стан бр. 2 (е02)	Стан бр. 11 (е11)	Стан бр. 22 (е22)	Стан бр. 33 (е33)
Стан бр. 3 (е03)	Стан бр. 12 (е12)	Стан бр. 23 (е23)	Стан бр. 34 (е34)
Стан бр. 4 (е04)	Стан бр. 13 (е13)	Стан бр. 24 (е24)	Стан бр. 35 (е35)
Стан бр. 5 (е05)	Стан бр. 14 (е14)	Стан бр. 25 (е25)	Стан бр. 36 (е36)
Стан бр. 6 (е06)	Стан бр. 15 (е15)	Стан бр. 26 (е26)	Стан бр. 37 (е37)
	Стан бр. 16 (е16)	Стан бр. 27 (е27)	Стан бр. 38 (е38)
	Стан бр. 17 (е17)	Стан бр. 28 (е28)	Стан бр. 39 (е39)
Четврти спрат	Пети спрат	Шести спрат	Повучени спрат
Стан бр. 40 (е40)	Стан бр. 51 (е51)	Стан бр. 62 (е62)	Стан бр. 73 (е73)
Стан бр. 41 (е41)	Стан бр. 52 (е52)	Стан бр. 63 (е63)	Стан бр. 74 (е74)
Стан бр. 42 (е42)	Стан бр. 53 (е53)	Стан бр. 64 (е64)	Стан бр. 75 (е75)
Стан бр. 43 (е43)	Стан бр. 54 (е54)	Стан бр. 65 (е65)	Стан бр. 76 (е76)
Стан бр. 44 (е44)	Стан бр. 55 (е55)	Стан бр. 66 (е66)	Стан бр. 77 (е77)
Стан бр. 45 (е45)	Стан бр. 56 (е56)	Стан бр. 67 (е67)	Стан бр. 78 (е78)
Стан бр. 46 (е46)	Стан бр. 57 (е57)	Стан бр. 68 (е68)	Стан бр. 79 (е79)
Стан бр. 47 (е47)	Стан бр. 58 (е58)	Стан бр. 69 (е69)	Стан бр. 80 (е80)
Стан бр. 48 (е48)	Стан бр. 59 (е59)	Стан бр. 70 (е70)	Стан бр. 81 (е81)
Стан бр. 49 (е49)	Стан бр. 60 (е60)	Стан бр. 71 (е71)	
Стан бр. 50 (е50)	Стан бр. 61 (е61)	Стан бр. 72 (е72)	

## Ламела Ф

Ламела Ф се састоји од 4 пословна простора, 68 станова и заједничког простора. Ламела Ф је укупне бруто површине 3810,92 m<sup>2</sup>. Нето површина Ламеле Ф износи 3239,23 m<sup>2</sup>.

ЛАМЕЛА Ф			
Приземље	Први спрат	Други спрат	Трећи спрат
Локал бр. ф01	Стан бр. 1 (ф01)	Стан бр. 11 (ф11)	Стан бр. 21 (ф21)
Локал бр. ф02	Стан бр. 2 (ф02)	Стан бр. 12 (ф12)	Стан бр. 22 (ф22)
Локал бр. ф03	Стан бр. 3 (ф03)	Стан бр. 13 (ф13)	Стан бр. 23 (ф23)
Локал бр. ф04	Стан бр. 4 (ф04)	Стан бр. 14 (ф14)	Стан бр. 24 (ф24)
	Стан бр. 5 (ф05)	Стан бр. 15 (ф15)	Стан бр. 25 (ф25)
	Стан бр. 6 (ф06)	Стан бр. 16 (ф16)	Стан бр. 26 (ф26)
	Стан бр. 7 (ф07)	Стан бр. 17 (ф17)	Стан бр. 27 (ф27)
	Стан бр. 8 (ф08)	Стан бр. 18 (ф18)	Стан бр. 28 (ф28)
	Стан бр. 9 (ф09)	Стан бр. 19 (ф19)	Стан бр. 29 (ф29)
	Стан бр. 10 (ф10)	Стан бр. 20 (ф20)	Стан бр. 30 (ф30)
Четврти спрат	Пети спрат	Шести спрат	Повучени спрат
Стан бр. 31 (ф31)	Стан бр. 41 (ф41)	Стан бр. 51 (ф51)	Стан бр. 61 (ф61)
Стан бр. 32 (ф32)	Стан бр. 42 (ф42)	Стан бр. 52 (ф52)	Стан бр. 62 (ф62)
Стан бр. 33 (ф33)	Стан бр. 43 (ф43)	Стан бр. 53 (ф53)	Стан бр. 63 (ф63)
Стан бр. 34 (ф34)	Стан бр. 44 (ф44)	Стан бр. 54 (ф54)	Стан бр. 64 (ф64)
Стан бр. 35 (ф35)	Стан бр. 45 (ф45)	Стан бр. 55 (ф55)	Стан бр. 65 (ф65)

Стан бр. 36 (ф36)	Стан бр. 46 (ф46)	Стан бр. 56 (ф56)	Стан бр. 66 (ф66)
Стан бр. 37 (ф37)	Стан бр. 47 (ф47)	Стан бр. 57 (ф57)	Стан бр. 67 (ф67)
Стан бр. 38 (ф38)	Стан бр. 48 (ф48)	Стан бр. 58 (ф58)	Стан бр. 68 (ф68)
Стан бр. 39 (ф39)	Стан бр. 49 (ф49)	Стан бр. 59 (ф59)	
Стан бр. 40 (ф40)	Стан бр. 50 (ф50)	Стан бр. 60 (ф60)	

**Ламела Г**

Ламела Г се састоји од 6 пословна простора, 95 станова и заједничког простора. Ламела Г је укупне бруто површине 5811,79 m<sup>2</sup>. Нето површина Ламеле Б износи 4954,66 m<sup>2</sup>.

ЛАМЕЛА Г			
Приземље	Први спрат	Други спрат	Трећи спрат
Локал бр. г01	Стан бр. 1 (г01)	Стан бр. 15 (г15)	Стан бр. 29 (г29)
Локал бр. г02	Стан бр. 2 (г02)	Стан бр. 16 (г16)	Стан бр. 30 (г30)
Локал бр. г03	Стан бр. 3 (г03)	Стан бр. 17 (г17)	Стан бр. 31 (г31)
Локал бр. г04	Стан бр. 4 (г04)	Стан бр. 18 (г18)	Стан бр. 32 (г32)
Локал бр. г05	Стан бр. 5 (г05)	Стан бр. 19 (г19)	Стан бр. 33 (г33)
Локал бр. г06	Стан бр. 6 (г06)	Стан бр. 20 (г20)	Стан бр. 34 (г34)
	Стан бр. 7 (г07)	Стан бр. 21 (г21)	Стан бр. 35 (г35)
	Стан бр. 8 (г08)	Стан бр. 22 (г22)	Стан бр. 36 (г36)
	Стан бр. 9 (г09)	Стан бр. 23 (г23)	Стан бр. 37 (г37)
	Стан бр. 10 (г10)	Стан бр. 24 (г24)	Стан бр. 38 (г38)
	Стан бр. 11 (г11)	Стан бр. 25 (г25)	Стан бр. 39 (г39)
	Стан бр. 12 (г12)	Стан бр. 26 (г26)	Стан бр. 40 (г40)
	Стан бр. 13 (г13)	Стан бр. 27 (г27)	Стан бр. 41 (г41)
	Стан бр. 14 (г14)	Стан бр. 28 (г28)	Стан бр. 42 (г42)
Четврти спрат	Пети спрат	Шести спрат	Повучени спрат
Стан бр. 43 (г43)	Стан бр. 57 (г57)	Стан бр. 71 (г71)	Стан бр. 85 (г71)
Стан бр. 44 (г44)	Стан бр. 58 (г58)	Стан бр. 72 (г72)	Стан бр. 86 (г72)
Стан бр. 45 (г45)	Стан бр. 59 (г59)	Стан бр. 73 (г73)	Стан бр. 87 (г73)
Стан бр. 46 (г46)	Стан бр. 60 (г60)	Стан бр. 74 (г74)	Стан бр. 88 (г74)
Стан бр. 47 (г47)	Стан бр. 61 (г61)	Стан бр. 75 (г75)	Стан бр. 89 (г75)
Стан бр. 48 (г48)	Стан бр. 62 (г62)	Стан бр. 76 (г76)	Стан бр. 90 (г76)
Стан бр. 49 (г49)	Стан бр. 63 (г63)	Стан бр. 77 (г77)	Стан бр. 91 (г77)
Стан бр. 50 (г50)	Стан бр. 64 (г64)	Стан бр. 78 (г78)	Стан бр. 92 (г78)
Стан бр. 51 (г51)	Стан бр. 65 (г65)	Стан бр. 79 (г79)	Стан бр. 93 (г79)
Стан бр. 52 (г52)	Стан бр. 66 (г66)	Стан бр. 80 (г80)	Стан бр. 94 (г80)
Стан бр. 53 (г53)	Стан бр. 67 (г67)	Стан бр. 81 (г81)	Стан бр. 95 (г81)
Стан бр. 54 (г54)	Стан бр. 68 (г68)	Стан бр. 82 (г82)	
Стан бр. 55 (г55)	Стан бр. 69 (г69)	Стан бр. 83 (г83)	
Стан бр. 56 (г56)	Стан бр. 70 (г70)	Стан бр. 84 (г84)	

**Ламела Х**

Ламела Х се састоји од 5 пословна простора, 79 станова и заједничког простора. Ламела Х је укупне бруто површине 5371,86 m<sup>2</sup>. Нето површина Ламеле Х износи 4556,74 m<sup>2</sup>.

ЛАМЕЛА X			
Приземље	Први спрат	Други спрат	Трећи спрат
Локал бр. x01	Стан бр. 4 (x04)	Стан бр. 15 (x15)	Стан бр. 26 (x26)
Локал бр. x02	Стан бр. 5 (x05)	Стан бр. 16 (x16)	Стан бр. 27 (x27)
Локал бр. x03	Стан бр. 6 (x06)	Стан бр. 17 (x17)	Стан бр. 28 (x28)
Локал бр. x04	Стан бр. 7 (x07)	Стан бр. 18 (x18)	Стан бр. 29 (x29)
Локал бр. x05	Стан бр. 8 (x08)	Стан бр. 19 (x19)	Стан бр. 30 (x30)
Стан бр. 1 (x01)	Стан бр. 9 (x09)	Стан бр. 20 (x20)	Стан бр. 31 (x31)
Стан бр. 2 (x02)	Стан бр. 10 (x10)	Стан бр. 21 (x21)	Стан бр. 32 (x32)
Стан бр. 3 (x03)	Стан бр. 11 (x11)	Стан бр. 22 (x22)	Стан бр. 33 (x33)
	Стан бр. 12 (x12)	Стан бр. 23 (x23)	Стан бр. 34 (x34)
	Стан бр. 13 (x13)	Стан бр. 24 (x24)	Стан бр. 35 (x35)
	Стан бр. 14 (x14)	Стан бр. 25 (x25)	Стан бр. 36 (x36)
Четврти спрат	Пети спрат	Шести спрат	Повучени спрат
Стан бр. 37 (x37)	Стан бр. 48 (x48)	Стан бр. 59 (x59)	Стан бр. 70 (x70)
Стан бр. 38 (x38)	Стан бр. 49 (x49)	Стан бр. 60 (x60)	Стан бр. 71 (x71)
Стан бр. 39 (x39)	Стан бр. 50 (x50)	Стан бр. 61 (x61)	Стан бр. 72 (x72)
Стан бр. 40 (x40)	Стан бр. 51 (x51)	Стан бр. 62 (x62)	Стан бр. 73 (x73)
Стан бр. 41 (x41)	Стан бр. 52 (x52)	Стан бр. 63 (x63)	Стан бр. 74 (x74)
Стан бр. 42 (x42)	Стан бр. 53 (x53)	Стан бр. 64 (x64)	Стан бр. 75 (x75)
Стан бр. 43 (x43)	Стан бр. 54 (x54)	Стан бр. 65 (x65)	Стан бр. 76 (x76)
Стан бр. 44 (x44)	Стан бр. 55 (x55)	Стан бр. 66 (x66)	Стан бр. 77 (x77)
Стан бр. 45 (x45)	Стан бр. 56 (x56)	Стан бр. 67 (x67)	Стан бр. 78 (x78)
Стан бр. 46 (x46)	Стан бр. 57 (x57)	Стан бр. 68 (x68)	Стан бр. 79 (x79)
Стан бр. 47 (x47)	Стан бр. 58 (x58)	Стан бр. 69 (x69)	

Бруто обрачун површина објекта – подземно: 5489.80 m<sup>2</sup>  
Бруто обрачун површина објекта – надземно: 36634.21 m<sup>2</sup>  
Бруто обрачун површина објекта – укупно: 42124.01 m<sup>2</sup>

### Регулација

Парцеле 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I вишепородичног становања на којима је предвиђена изградња, окружене су регулационим линијама. Објекти који се граде на наведеним парцелама се постављају на регулационој линији са свих страна, изузев према јавној површини на парцели 13184/40 КО Зрењанин I од које је објекат удаљен од 4,00m до 6,50m из разлога постојања зоне забране изградње у зони далековода.

Изнад нивоа приземља објекти делом (терасама) прелазе регулациону линију ка свим јавним површинама, у дужини од 1,2m.

### Положај објеката

Међусобна удаљеност планираних објеката износи око 13,00m.

### Нивелација

Терен је у благом паду ка средини комплекса. Кота тротоара на површини јавне намене је на 79.40m надморске висине и у односу на ову коту је дефинисана

кота готовог пода приземља, која се поставља на +0.20m. Кота 79.40m се узима за апсолутну нулу 0.

Атмосферске воде са кровова и саобраћајних површина се прикупљају и системом сливника и ригола прикључују на постојећу атмосферску канализацију на површини јавне намене на парцели 13184/42 КО Зрењанин I.

### 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Планирана су два једносмерна колска приступа (ширине 3,50m) кат. парцелама бр. 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I, по принципу улаз/ излаз. Улаз се налази уз јужну границу урбанистичког пројекта са површине јавне намене на парцели 13184/42 КО Зрењанин I (улица ка „БИГ- центру“ -терцијарна улица), а излаз се налази са северне стране ка парцели 13184/40 КО Зрењанин I, одакле се кроз паркинг на површини јавне намене излази из комплекса.

Поред парцела вишепородичног становања на површини јавне намене парцелама: 13159/5, 13159/4, 13157, 13158/1, 13159/3, 13184/40 и делу парцеле 13160/1 КО Зрењанин I предвиђена је изградња паркинга коме се приступа са парцеле 13160/4 КО Зрењанин I путем двосмерног прикључка ширине 6,0m.

Пешачки прилази парцели се остварују из улице која води ка „БИГ- центру“ и са површине јавне намене на парцели 13184/40 КО Зрењанин I које се налази уз државни пут IB реда бр. 12, Зрењанин –Нови Сад. Приступ возилима на парцелу је обезбеђен у складу са условима управљача пута.

Интерном саобраћајницом се приступа унутрашњем дворишту на ком се налази 30 паркинг места за управно паркирање на парцели, а преко две двосмерне рампе нагиба 12% приступа се гаражи у подруму са укупно 235 паркинг места. Предвиђено је постављање платформи тип „Wohr combilift 401“ или слично (возило једно изнад другог). На интерној саобраћајници нема интензивног саобраћаја. Комплекс је сачињен од две зграде, у једној се налазе две ламеле А и Б, док се у другој налази 6 ламела Ц, Д, Е, Ф, Г и Х. Сви стамбени улази у ламеле су засебни и приступа им се са дворишне стране објекта, изузев ламеле А и Б којима се приступа са уличне стране. За локале је обезбеђен посебан приступ, са уличне стране (односно са површина јавне намене).

Паркинг места, пешачки приступи и саобраћајне површине се планирају од растер плоча. Паркирање је решено на парцелама комплекса и унутар објекта као и на јавној површини где се предвиђа паркинг простор са 388 паркинг места.

За потребе корисника планираних објекта обезбеђен је потребан број паркинг места. Број паркинг места је одређен према важећим нормативима:

- по принципу – једна стамбена јединица једно паркинг место или гаражно место
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;

У оквиру парцеле планирано је укупно 621 стамбена јединица и 28 пословних простора, од којих су 4 већа од 100m<sup>2</sup>. Укупан број паркинг места је 653, од чега 32 за особе са инвалидитетом.

Паркинг места су димензионисана у складу са стандардном SRPS U.S4.234 април 2020 и котирана на графичком прилогу.

Пројектованим унутрашњим саобраћајницама обезбеђене су мере заштите од пожара за приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката. Ширина једносмерне саобраћајнице је пројектована на 3.5m, а након интервенције противпожарно возило излази са комплекса кроз паркинг на јавној површини, двосмерном саобраћајницом ширине 6,00m. У складу са чланом 6 Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара, подруму је омогућен приступ само кретањем противпожарних возила унапред.

#### 4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

###### Површине

Површина парцела кат. бр. 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I, односно површина на којој је предвиђена изградња вишепородично- пословних објеката је 74а 08m<sup>2</sup>. За ову површину се дају урбанистички параметри.

Дозвољени параметри из ПГР "Багљаш " су:

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

Површина под планираним објектом:

Стамбено- пословни објекат-.....4.297,99 m<sup>2</sup>  
(хоризонтална пројекција) ..... 4.444,00 m<sup>2</sup>

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m²)	Проценат учешћа (%)		
	планирано	Урбанистички пројекат		Према ПГР Багљаш
Површина парцеле	7408 m²	7408 m²		мин. 800 m²
Површина под објектом	4.297,99 m² Земљиште испод објекта	4.444,00m² Хоризонтална пројекција објекта	58,00 % под објектом, а 60,00% Хоризонтална пројекција	Мах. 60%



Саобраћајне површине Укупно	1.584,01 m <sup>2</sup>	1.480,00 m <sup>2</sup>	19,97 %	*Планом није дефинисан минимум или максимум
1.саобраћајнице	745,41 m <sup>2</sup> Од чега је 83,61 m <sup>2</sup> испод испушта на објектима	661,80 m <sup>2</sup>	-	-
2. паркинзи	345,60 m <sup>2</sup>	345,60 m <sup>2</sup>	-	-
3. тротоари	493 m <sup>2</sup> Од чега је 20,4 m <sup>2</sup> испод испушта на објектима	472,60 m <sup>2</sup>	-	-
Зелене површине	1526,00 m <sup>2</sup> Од чега је 42 m <sup>2</sup> испод испушта на објектима	1484,00 m <sup>2</sup>	20,03%	Min. 20%
Спратност Стамбено- пословни објекат	По+П+6+Пс	-	-	По+П+6+Пс
Максимална висина венца од коте приступа	25,40m	-	-	-
Висина слемена (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 25,60m и 27,90 m	-	-	Није дефинисана
Бруто развијена грађевинска површина	42.124,01 m <sup>2</sup>	-	-	
БГРП надземно	36.634,21 m <sup>2</sup>			
подрум	5.489,80 m <sup>2</sup>			
приземље	4.297,99 m <sup>2</sup>			
1. спрат	4.637,49 m <sup>2</sup>			
2. спрат	4.612,05 m <sup>2</sup>			
3. спрат	4.643,40 m <sup>2</sup>			
4. спрат	4.584,51 m <sup>2</sup>			
5. спрат	4.600,26 m <sup>2</sup>			
6. спрат	4.629,27 m <sup>2</sup>			

Повучени спрат	4.629,24 m <sup>2</sup>			
Положај објекта према регулационој линији	0.00m од рег. линије улице	0-5 m грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m		
Кота приземља	0.20m	-	-	0.15-1.2 m
Пад крова врста кровног покривача	Раван кров			Није дефинисано

Спратност и висина планираног објекта:

По+П+6+Пс

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи 60,00%, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објекта КО Зрењанин I.

#### 4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су 653 ПМ, чега је 5% (32) паркинг места за особе са инвалидитетом.

На комплексу се планира 265 паркинг места, од чега је 235 гаражних места, и 30 паркинг места на парцели. У подруму предвиђено је постављање платформи тип „Wohr combilift 401“ или слично (возило једно изнад другог) димензије ових паркинг места су 2,5m x 5,00m. Паркирање на парцели је решено управно, димензије паркинг места су 2,5m x 5,00m, а паркирање се врши ходом у назад и ходом у напред од зависности од ширине саобраћајнице која је пројектована ширине 5,0m и ширине 7,40m.

Поред паркирања у подруму и на парцели, планирана су и паркинг места на јавној површини на парцелама 13159/5, 13159/4, 13157, 13158/1, 13159/3, 13184/40 и делу парцеле 13160/1 КО Зрењанин I. На јавној површини планира се паркинг са 388 места од чега је 20 пројектовано за особе са инвалидитетом. Паркинг места су управна, ширина паркинг места је 2.5m а дужина је 5,0m, а на појединим паркинг местима предвиђено је наткриље од 50cm (4,50m+0,50m наткриље).

Паркинг места за особе са инвалидитетом су шира за 1.5m. Паркинг места за особе са инвалидитетом су пројектована у близини улаза у локале и у близини вертикалне комуникације у објекту.

Укупан број остварених паркинг места је 653.

Предметна паркинг места реализовати у складу са:

- стандардом SRPS U.S4.234 април 2020;
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са

инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србије 22/2015);

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

Парцела намењена изградњи објеката:

Према ПГР „Багљаш“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20%. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 20,03%.

Основна улога зелених површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација.

По потреби, зелене површине заштитити подизањем ивичњака, садњом живих ограда или постављањем гвоздених, бетонских стубића. Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Приликом садње нових површина однос лишћара и четинара треба да буде 70% према 30%.

Парцела намењена изградњи паркинга:

Зелене површине на паркингу на површини јавне намене озелењавају се у складу са условима локације, односно у деловима обухвата који се не налазе у зони заштите далековода 110 kV могуће је градити високо растиње, док је у деловима који се налазе унутар зоне препорука да се поставља ниско растиње евентуално средње висине али не ближе од 5m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110kV. Такође, у зони заштите далековода забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз приближи на мање од 5m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110kV, као и у случају пада дрвета.

#### 4.4. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

#### 4.5. ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Урбанистичким пројектом предвиђа се препарцелација ради формирања грађевинске парцеле за изградњу вишепородично- стамбених објеката и ради формирања парцеле за изградњу паркинга.

-Од парцела 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I формира се грађевинска парцела А, површине 7408 m<sup>2</sup>, у намени зона вишепородичног становања.

-Од парцела 13159/5, 13159/4, 13157, 13158/1, 13159/3, 13184/40 и дела парцеле 13160/1 КО Зрењанин I формира се парцела Б, површине 14.420 m<sup>2</sup>, у намени површина јавне намене за потребе изградње паркинга.

-Део парцеле 13160/1 КО Зрењанин I чини парцелу Ц, површине 3814 m<sup>2</sup>, у намени површина јавне намене.

## НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

## 5.1. Саобраћај

У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 847/2 од 15.05.2023 године: Предметни прикључци прилазних путева су планирани да се прикључе на улицу која води ка „БИГ- центру“ (парцеле 13184/42 и 13160/4 КО Зрењанин I), и то један једномсеран прикључак парцелама кат. бр. 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I ширине 3,50m, са радијусом кривине 7,50 m и један двосеран прикључак на планирани паркинг на површини јавне намене ширине 6,00m, са радијусом кривине 7,50m. Улица која води ка „БИГ- центру“ представља терцијарну улицу која је двосмерна, ширине коловоза 6,00, са обостраним тротоарима ширине 2,00m. Одводњавање коловоза улице врши се затвореном кишном канализацијом. Такође је предвиђен прикључак са парцела кат. бр. 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I на новопројектовани паркинг, једносмерни ширине 3,50m.

Координате осовинских тачака саобраћајница:

id	x	y	id	x	y
1	7449996,675	5026209,699	18	7450214,811	5026354,699
2	7450075,841	5026220,946	19	7450074,367	5026231,455
3	7450098,732	5026224,198	20	7450073,077	5026240,651
4	7450231,469	5026243,055	21	7450071,316	5026245,555
5	7450096,35	5026241,079	22	7450052,529	5026254,678
6	7450112,364	5026243,338	23	7450049,633	5026250,196
7	7450129,883	5026245,809	24	7450046,947	5026245,513
8	7450189,059	5026254,157	25	7450028,21	5026241,76
9	7450184,966	5026283,169	26	7450057,437	5026262,275
10	7450231,646	5026260,164	27	7450071,794	5026295,628
11	7450095,816	5026244,869	28	7450057,616	5026301,767
12	7450089,835	5026337,07	29	7450073,954	5026300,616
13	7450099,099	5026323,619	30	7450075,233	5026302,711
14	7450120,122	5026341,342	31	7450076,545	5026304,006
15	7450140,017	5026344,149	32	7450079,09	5026306,038
16	7450158,401	5026346,742	33	7450083,374	5026309,46
17	7450175,921	5026349,213			

Саобраћајне површине су пројектоване у складу са датим условима:

- Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут.
- Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објекта вишепородичног становања, могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно преко заједничких блоковских површина.
- Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објекта из ове намене, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-саобраћајни прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,5 до 7,00m.

- Саобраћајни прикључак прилазног пута на јвни пут, на кат. пар. Бр. 13184/42 и 13160/4, к.о Зрењанин I (једносмерни ка парцели Инвеститора) се планира двостраним радијусима прикључења већим од 7,00m, прилагођеним меродавном возилу-противпожарном возилу.
- Саобраћајни прикључак (једносмерни ка саобраћајној површини јавног паркиралишта), са кат. пар. бр. 13184/26 КО Зрењанин I, на кат. пар. бр. 13184/40, КО Зрењанин I, се планира ширином од мин 3,50m, а излазни радијус прикључења већи од 7,00m (унутрашњи радијус) и већим од 10,50m (спољашњи радијус кривина), прилагодити меродавном возилу-противпожарном возилу.
- Излаз-пролаз меродавног возила (једносмерни ка саобраћајној површини јавног паркиралишта), на делу кат. пар. бр. 13184/26 КО Зрењанин I, испод стамбено-пословног објекта, прилагођен је у погледу висинског габарита, Правилнику 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).
- Саобраћајни прикључак (двосмерни) прилазног пута на јавни пут, кат. пар. бр. 13160/4 КО Зрењанин I, планиран је двосмерни радијус прикључења од мин 6,00-7,00m, прилагођеним меродавном возилу – противпожарном возилу.
- Све саобраћајне прикључке прилазних путева на јавни пут, унутрашње саобраћајне површине Инвеститора, на кат. пар. бр. 13184/25, 13184/26 и 13184/41, КО Зрењанин I, пројектоване су 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).
- Саобраћајне прикључке прилазних путева на јавни пут, заједно са новопланираним саобраћајним површинама унутар парцела Инвеститора и јавног паркиралишта, дефинисано је меродавно возило и трагови будућег кретања приказани на карактеристичним деловима траса.
- Осе свих прикључака су управне на јавни пут на који се прикључују.
- Прикључци прилазних путева су планирани и пројектовани за осовинско оптерећење од мин. 11.50т.
- Препорука је да се ови објекти-прикључци прилазног пута, изведу од бетона или са асфалтним застором, на одговарајућој носећој подконструкцији.
- Одводњавање је прилагођено условима терена, профилу пута и спроведено је до затворене кишне канализације, са једностраним или двостраним падовима од мин 2%.
- Пешачки приступи су обезбеђени са постојећег уличног тротоара на кат. пар. бр. 13184/42 КО Зрењанин I и 13160/4 КО Зрењанин I.
- Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње вратити у првобитан положај тако да се коза нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се

осигурава несметано кретање и пиступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. Гласник Републике Србије, бр. 22/2015).

- Уклапање саобраћајних прикључака прилазног пута на јавни пут предвиђа се без надвишења, у односу на постојећи тротоар и саобраћајне површине унутар парцеле.
- За зону вишепородичног становања у урбанистичкој целини III, која се налазе уз јавне површине, могућа је изградња паркинга за становање и пословање, на јавним површинама.
- Сва паркинг места ће се изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.
- У текстуалном и графичком прилогу је извршена детаљна анализа паркирања и дефинисано меродавно возило за које се врши планирање, пројектовање, обликовање и број паркинг места, као и свих саобраћајних површина унутар јавног паркиралишта.
- Дефинисано је о ком се виду паркирања ради (подужно, попречно или косо). Уколико се ради о косом паркирању сва димензионисања (паркинг места, паркиралишта, удаљења од непокретних препрека, прикључка прилазних путева и сл.), а све у складу са стандардима паркирања за одређени вид (тип) паркирања.
- Паркинг места градити у складу са стандардом SRPS V. A9.204. i SRPS U.S4.234:2020
- За изградњу паркинга користити бетонске растер-елементе са свим потребим дренажним слојевима које су одвојене од саобраћајних и зелених површина бочним бетонским ивичњацима, а могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.
- Прилаз паркинг-местима обезбеђен је обореним ивичњацима
- Растер и пуне плоче се не постављају око постојећег и планираног дрвећа у пречнику од 1,00м, уз заштиту истих металном решетком.
- Планирано паркиралиште на јавним површинама је предвиђено за осовинско оптерећење од 11.50т.
- Планиране гараже на парцели инвеститора се налазе у оквиру објекта у подрумској етажи.
- Предвиђено је 32 паркинг (20 на површини јавне намене и 12 на парцелама Инвеститора) за паркирање возила инвалидних лица која су лоцирана у близини улаза у објекте, прописно обележена и испројектована у складу са правилником о техничким стандардима приступачности.
- Паркинг места за пословне садржаје на јавној површини, испред објекта стамбено-пословне намене, могуће је планирати у оквиру просторних могућности, а у овом случају дела паркинг-места ка улици, попречно паркирање (приказано на графичком прилогу), преко постојећег тротоара на кат. пар. бр. 13184/42, КО Зрењанин I, није могуће.
- У свим случајевима, потребно склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а паркинг-места планирана су уз уважавање норматива за:

- Пословне установе – једно ПМ на 70m<sup>2</sup> корисног простора,
- Трговине на мало- једно ПМ на 100m<sup>2</sup> корисног простора,
- Угоститељски објекти- једно ПМ на користан простор за осам столица.
- Стандарде приступачности, а све у складу са правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. Гласник РС, бр. 22/2015).
- Саобраћајне прикључке прилазних путева на јавни пут и паркинг места на јавном паркиралишту и јавној површини, реализовани су тако да нема штетних последица за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у улици, на кат. пар. бр. 13184/42 и 13160/4 КО Зрењанин I.
- Техничка документација изградње саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут и паркинг места на јавном паркиралишту и јавној површини, се уклапа у потојећи саобраћај и иста третира сву неопходну техничку документацију хоризонталне и вертикалне сталне саобраћајне сигнализације, као и радне, која ће бити неопходна да се изradi, током поступка прибављања грађевинске дозволе.
- Прикључци прилазног пута и паркинзи реализовани су у свему према важећим законима, правилницима и стандардима који регулишу ову област.

## 5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11/186 од 15.05.2023. године. Постојећа водоводна мрежа, фекална канализација и атмосферска канализација прелазе преко југозападног краја парцеле 13184/26 КО Зрењанин I која је у својини Инвеститора, како је приказано у графичком прилогу услова, те је неопходно пре изградње објеката њено измештање у површину јавне намене, односно на парцелу 13184/42 КО Зрењанин I.

### Снабдевање водом

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

Планирани објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу Ø225 mm на цевоводу ВПЛ Ø225 mm на катастарској парцели 13184/42 КО Зрењанин I.

Спој прикључка изводи се на цеви уличног цевовода, водећи рачуна о постојећим арматурама на цевоводу. Удаљеност Споја прикључка од постојећих арматура на цевоводу (постојећег окна затварача, хидраната, постојећих прикључака) мора бити минимално 1.5 m. Само у посебним случајевима и уз посебно одобрење ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, прикључак се може извести из постојећег окна затварача.

На споју прикључка, за веће прикључке поставља се затварач да би се евентуалне поправке на цеви прикључка могле извршити без затварања уличног цевовода. Спој прикључка пречника до Ø 40 mm се изводи преко огрлице и УП вентила а спој прикључка Ø 50 mm и више одцепним фазонским



комадом и затварачем. За прикључке Ø 200 mm и више спој прикључка се обавезно изводи постављањем затварача у окно.

Шахт са водомерима, (одвојено за ламеле, пословне просторе Ø3/4" и хидрантску мрежу) одређених унутрашњих димензија (1,5m × 1,5m) поставља се на приступачном месту ради лакшег читавања, а најдаље 4,0m од регулационе линије унутар парцеле.

Просторија за смештај водомера се налази у подруму објекта, намењена је искључиво за водомере и у њој не сме бити других садржаја.

Потребне количине воде (санитарне и за против пожарну заштиту), обезбеђују се постављањем уређаја за повећање притиска у санитарној и хидрантској мрежи уз употребу одговарајућег резервоарског простора који се обезбеђује у подрумској етажи, капацитета 203m<sup>3</sup>. Хидрантска мрежа пролази кроз подрум објекта.

#### Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода, решено је преко јавне канализационе мреже отпадних вода на кат.пар. 13184/42 КО Зрењанин I. На јавној површини кат. пар. 13184/28 КО Зрењанин I изграђују се прикључни шахтови за вишепородичне стамбене објекте са црпном станицом која се прикључује на потис ФЛП 110 mm на кат. пар. 13184/42 КО Зрењанин I. Подрумске просторије се не могу повезивати на постојећи шахт из безбедносних разлога.

#### Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са парцеле и са паркинга, решава се прикључењем на постојећу атмосферску канализацију на кат. пар. 13184/42 КО Зрењанин I. У јавну атмосферску канализацију није дозвољено упуштање отпадних вода које садрже штетне и отровне материје. Унутрашња канализација атмосферских вода, са свим уређајима је пројектована тако да задовољава услове водонепропусности, уз подужни пад који осигурава отицање вода из објекта.

Отпадне атмосферске воде са саобраћајница на паркингу на површини јавне намене се прикупљају линијским каналима за одводњавање. Ове отпадне воде се одводе до сепаратора лакних нафтних деривата и након пречишћавања одводе у атмосферску канализацију.

### 5.3.Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктуре планира се у складу са условима ЕПС дистрибуција Огранак Електродистрибуција Зрењанин број 2540400-D.07.13-206437-23 од 17.07.2023.

У постојећем дистрибутивном систему електричне енергије (ДСЕЕ) не постоји изграђена мрежа потребног капацитета за прикључење планираних објеката. Из тог разлога предвиђен је простор за изградњу нове дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4kV (ТС) на парцели 13160/1 КО Зрењанин I, уз обезбеђење сваковременог приступа ТС путем тешког возила. За средњенапонско напајање нове ТС потребно је обезбедити коридор за изградњу два подземна 20kV вода од предложене локације за ТС на парцели 13160/1 КО Зрењанин I до постојећег каблског вода (20 kV извод „РТС-117“ из ТС

110/20/10 kV „Зрењанин3“) на парцели 13160/4 КО Зрењанин I. За прикључење објеката на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) неопходно је предвидети трасу – коридор за изградњу 0,4kV водова од ТС до кабловских прикључних кутија (КПК), које ће се налазити на фасади будућих објеката непосредно поред улаза у објекте. У ходнику улаза објеката потребно је предвидети слободан простор за уградњу блока ормана мерних места (ОММ).

На планираном паркингу предвиђа се инсталација јавне расвете, која се прикључује на планирану ТС.

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ДСЕЕ

На парцели 13159/4 и 13184/40 КО Зрењанин I, постоје положени и активни средњенапонски 20kV кабловски води којим се електричном енергијом врши напајање постојећих коринсника. Кабловски водови су смештени у кабловску канализацију. Оријентациона траса кабловских водова односно кабловске канализације приказана је у графичком прилогу приказа инфраструктуре. Траса постојећих кабловских водова смештених у кабловску канализацију укршта се планираним паркингом и приступним саобраћајницама стамбено-пословног комплекса чија се градња планира на парцелама парцели 13184/25, 13184/26 и 13184/41 КО Зрењанин I.

У случају потребе за измештањем постојећих средњенапонских вода одоносно кабловске канализације обавезно је закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зрењанин, ради стварање неопходних услова за изградњу објекта.

#### Средњенапонски и нисконапонски расплет на парцели:

У случају да се на локацији трасе постојеће кабловске канализације на парцели 13159/4 и 13184/40 КО Зрењанин I, буду вршили радови на реконструкцији, изградњи саобраћајница или паркинг простора, инвеститор је у обавези да планира заштиту постојећих кабловских водова да не дође до оштећења истих и да се планира постављање резервних заштитних цеви дуж трасе на местима укрштања трасе са будућим саобраћајницама и будућим паркингом.

Средњенапонски расплет за напајање планиране дистрибутивне трафостанице, са адекватним степеном сигурности напајања будућег стамбено-пословног комплекса ће бити реализован двостраним напајања будуће дистрибутивне трафостанице (у даљем тексту ДТС) на средњем напону, и где је могуће, на ниском напону. Оријентациона траса будућег СН и НН расплета на парцели дате су у графичком прилогу.

Приликом пројектовања и изградње грађевинског дела ТС потребно је да се обезбеде следећи услови:

- Саобраћајни приступ трафостаници тешким возилом са механичком руком, за потребе грађења и редовног одржавања ТС (са припадајућим енергетским трансформаторима, блоком средњег напона 20kV и блоком ниског напона 0,4kV);
- Испуњење прописа у вези са заштитом од пожара;
- Испуњење услова и прописа у вези са заштитом од нејонизујућег зрачења електроенергетских објеката (од ТС унутар и око стамбених и пословних простора у комплексу;
- Испуњење услова и прописа у вези са заштитом од буке и вибрација од стране ТС коришћењем одговарајућих материјала за грађевински део трафостанице;
- Заштита ТС од атмосферских и подземних вода;

За усвојену предложену локацију за изградњу ДТС на парцели 13160/1 КО Зрењанин I, предвидети изградњу монтажнoбетонске трафостанице или зидане трафостанице са могућношћу уградње три енергетска трансформатора преносног односа 20/0,4kV номиналне снаге 1000kVA и конфигурације средњенапонског 20kV расклопног постројења  $V_{ДС\text{ЕЕ}1} + V_{ДС\text{ЕЕ}2} + T_1 + T_2 + T_3$ . Минималан простор за изградњу грађевинског дела ТС је 8m x 7m.

За потребе планирања и одређивања потребне инсталисане снаге ТС – броја и снаге енергетских трансформатора – потребно је одредити максималну очекивану једновремену снагу свих будућих купаца уз остављање одговарајуће резерве инсталисане снаге ТС за евентуално повећање захтеване максималне једновремене снаге. Зато је обавеза Инвеститора да сагледа тачне потребе за појединачним снагама свих функционалних јединица станова, локала, противпожарних прикључака, машинске подстанице, заједничких простора – техничке просторије, оставе, степеништа, лифтова, гаража и остало. За потребе функционалних јединица мање снаге у прилогу услова је табела типских снага и припадајућих аутоматских осигурача за трофазна и монофазна мерења. Код функционалних јединица веће снаге се морају дефинисати максималне једновремене снаге тих инсталација.

Могуће техничко решење за прикључење на ДСЕЕ будуће ДТС на парцели 13160/1 КО Зрењанин I, идентификовање и расечање постојећег 20kV средњенапонског вода (20kV извод „РТС-117“ из ТС 110/2010kV Зрењанин 3) на парцели 13160/4 и увезивање истог у водне ћелије  $V_{ДС\text{ЕЕ}1}$  и  $V_{ДС\text{ЕЕ}2}$ , на овај начин би се будућа ДТС прикључила на ДСЕЕ по принципу-улаз излаз.

Потребно је приликом израде техничке документације за исходовање Услова за пројектовање и прикључење, јасно дефинисати, жељену одобрену максималну једновремену снагу као и начин мерења. Трасе потребне за напајање јавне расвете планирати изван објеката.

Опис простора који је инвеститор обавезан да обезбеди за смештај прикључка објекта:

За прикључење објеката на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) пројектована је траса - коридори за изградњу 0,4kV водова од ТС до кабловских прикључних кутија (КПК), које ће се налазити на фасадама будућих објеката непосредно поред улаза у објекте. У улазу у сваку предвиђен је простор за уградњу блока ормана мерних места (ОММ). Сви каблови морају задовољавати услове дефинисане важећим Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени гласник РС", бр. 80/15). Након полагања свих каблова Инвеститор је у обавези да изврши све неопходне радове на заштити свих простора од продора воде и пожара уградњом водоотпорних и ватроотпорних испуна.

Пројектом је обезбеђен простор за смештај ормана мерних места (ОММ) у оквиру стамбено-пословних објеката. Простор је приступачан одговорним лицима Електродистрибуције Зрењанин приликом читавања и осталим радовима из надлежности Електродистрибуције Зрењанин. Димензије појединачних компоненти од који се према потребама конкретног објекта склапају блокови МОММ:

- 1xМОММ-9, димензија 800 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д),
- 1xМОММ-6, димензија 580 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д),
- 1xМОММ-3, димензија 360 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д),

Отвор у зиду треба да буде већи за по 100 mm по ширини и висини. МОММ се монтира тако да се основа МОММ налази на висини 200 mm од тла. У надлежности странке је да на одговарајућем месту поред блокова ОММ обезбеди ормане са сабирницом за главно изједначавање потенцијала.

Обезбедити простор у фасади сваког од објеката за уградњу блока кабловских прикључних кутија КПК ЕВ-2П и КПК ЕВ-1П чије су појединачне димензије:

- КПК ЕВ-2П, димензија 640 x 270 x 160 mm (Ш x В x Д),
- КПК ЕВ-1П, димензија 440 x 270 x 160 mm (Ш x В x Д).

У објекту је потребно предвидети темељни уземљивач, а у близини ормана мерних места обавезно је предвидети и шину за главно изједначење потенцијала.

По потреби, на фасади предвидети и место за постављање противпожарног прикључка у типском ормару ПОММ-1, непосредно изнад КПК ЕВ-1П.

#### ОПШТИ УСЛОВИ ЗА УКРШТАЊЕ И ПАРАЛЕЛНО ВОЂЕЊЕ

Обзиром на радове на изградњи прикључака на инфраструктуру и остале потребне радове и обзиром на постојећу и будућу електродистрибутивну мрежу на предметној локацији, дати су општи услови за укрштање и паралелно вођење:

- При изради техничке документације придржавати се закона и

техничких прописа. Пројекат треба да предвиди заштиту и потребно измештање постојећих ЕЕО пре изградње пројектованог објекта, при чему Инвеститор решава све имовинско-правне односе настале због потребе измештања. У случају приближавања делова објекта надземним електроенергетским објектима поштовати одредбе „Правилника о техничким нормативима за изграду надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV“ („Службени лист СФРЈ“ бр. 65/88 и „Службени лист СРЈ“ бр. 18/92) и „Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова“ („Службени лист СФРЈ“ бр. 6/92). Обратити пажњу на надземне електродистрибутивне објекте – мрежу и трафостанице.

Обзиром на радове на изградњи прикључака на инфраструктуру и остале потребне радове и обзиром на постојећу и будућу електродистрибутивну мрежу на предметној локацији, приликом планирања објекта испоштовати услове за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима у складу са Техничким препорукама ЕПС (*Техничка препорука број 3 (ТП-3) V – издање: 2012, Основни технички захтеви за избор и мотажу енергетских каблова и кабловског прибора у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV, 35kV и 110kV*). Комплетан текст ТП-3 се може наћи на адреси <http://www.epsdistribucija.rs/index.php/zakonska-regulativa/interni-standardi>.

У складу са условима АД „Електромреже Србије“ Београд бр. 130-00-УТД-003-691/2023-002 од 12.06.2023. године свака градња испод или у близини далековода условљена је:

- Заколом о енергетици („Сл. гласник РС“, бр. 145/2014, 95/2018-др. закон и 40/2021),
- Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одпукг УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).
- Правиликом о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ („Сл. лист СФРЈ“ број 65 из 1988. год.; „Сл. лист СРЈ“ број 18 из 1992. год.).
- Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Сл. лист СФРЈ“ број 4/74,
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V („Сл. лист СРЈ“ број 61195),
- Законом о заштити од нејонизујућих зрачења“ („Сл. гласник РС“ број 36/2009 и 93/2021) са припадајућим правилницима,
- Правилник о границама нејонизујућих зрачењима („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2009) и
- Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања“ („Сл. Гласник РС“ бр. 104/2009)
- СРПС N.CO.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења („Сл. Лист СФРЈ“ број 68/86),

- СРПС N.CO.101 Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења- Заштита од опасности
- СРПС N.CO.102 Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења- Заштита од сметњи („Сл. Лист СФРЈ“ број 68/86),
- СРПС N.CO.104 Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења- Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења („Сл. Лист СФРЈ“ број 49/83).

У случају изградње испод или у близини далековода потребна је сагласност „Електромрежа Србије“ АД при чему важе следећи услови:

- Сагласност би се дала на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење горе поменутих прописа и закона и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове. Трошкови израде Елабората падају у целости на терет Инвеститора планираних објеката
- Приликом израде Елабората прорачуне сигурносних висина и удаљености урадити за температуру проводника од +80°C. за случај да постоје надземни делови у скпаду са техничким упутством ТУ-ДВ-04.
- За израду Елабората користити податке из пројектне документације далековода које доставља „Електромрежа Србије“ АД као и податке добијене на терену геодетским снимањем који се обављају о трошку Инвеститора планираних објеката.
- Елаборат доставити у миимално три примерка (два примерка остају у трајном власништву ЕМС АД) као и у дигиталној форми.
- У Елаборату приказати евентуалне радове који су потребни да би, се међусобни однос ускладио са прописима.
- Пре почетка радова на изградњи планираних објеката потребно је најмање две недеље раније обавестити представнике АД „Електромрежа Србије“ Београд.

Заштитни појас далековода износи 25m са обе стране далековода напонског нивоа 110kV од крајњег фазног проводника.

Заштитни појас трансформаторске станице износи 30m за напоснки ниво 110kV и изнда 110kV.

У близини далековода који се налази ван заштитног појаса далековода, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- Потенцијалне планиране објекте од електропроводивог материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (нема потребе да се ради у случају да се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености до 1000m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

Препорука је да минимално растојање инфраструктуре и инсталација од било ког дела стуба далековода буде 12 m.

Обухват Урбанистичког пројекта се налази у заштитном појасу ТС 110/35 kV/ kV Зрењанин 3.

- На парцели 13159/3 КО Зрењанин I према катастарско-топографском плану изграђен је стуб далековода 110kV бр. 1131 ТС Зрењанин 2- ТС Зрењанин 3.
- На парцели 13160/1 КО Зрењанин I према катастарско-топографском плану изграђен је стуб далековода 110kV бр. 1132 ТС Зрењанин 2- ТС Зрењанин 3.

#### 5.4. Термоенергетска инфраструктура

У складу са условима ЈКП „Градска Топлана“ бр. 3467/1 од 18.05.2023. године предвиђен је прикључак на даљински систем грејања. У просторијама за боравак (собе, кухиње,...) су предвиђени чланкасти алуминијумски радијатори. У купатилима цевести радијатори. Распоред и димензије радијатора се усклађују са ентеријером просторија и висинама парапета испод прозора.

На датој локацији се не налази инфраструктура ЈКП „Градска Топлана“ Зрењанин али прикључење на систем даљинског грејања је могућ. Место прикључења ће бити дефинисано након достављања писаног захтева од стране Инвеститора.

Код пројектовања других инсталација у односу на вреловодну дистрибутивну мрежу испоштовани су услови из Правила о раду дистрибутивног система -члан 38. (Службени лист града Зрењанина број 9 од 14. априла 2008.):

Зграда/Комунални вод	Чисто одстојање (cm)	
	Укрштање/упоредно вођење до 5m	Упоредно вођење преко 5m
Гасовод до 5 bar	По одредбама правилника о техничким захтевима за изградњу, рад и одржавање гасовода са радним притиском до и укључив 16 bar	
Гасовод преко 5 bar		
Водовод	30	40
Други топовод	30	40
Канализација	30	50
10kV каблови или један 30kV кабл	60	70
Преко 30kV каблови или кабл преко 60kV	100	150
Минимално одстојање зграде од постојећег топовода	100	
Минимално одстојање топовода од постојеће зграде	50	

С обзиром да се предвиђа прикључак на систем даљинског грејања, достављени су услови за пројектовање секундарних инсталација грејања.

Обавеза инвеститора је да на грејним инсталацијама- на радијаторским грејним телима угради термостатске радијаторске вентиле, а на прикључним водовима сваке од просторних целина унутар објекта (локал, стан ...) уређаје за регистровање потрошње топлотне енергије- калориметре или на сваком грејном телу уградити делитеље топлоте (алокаторе), уређаје који омогућавају расподелу трошкова топлотне енергије за дати објекат.

Прорачун топлотних губитака објекта вршити у свему према ДИН4701 из 1959.

Пројектован је двоцевни систем унутрашњих секундарних инсталација.

Као темературски режим радијаторског грејања секундарној инсталацији усвојено је 80/60°C.

Као грејна тела предвиђени су радијатори, регистре од глатких цеви и друга грајна тела, код којих се промена капацитета одавања топлоте у функцији промене средње температуре грејне воде мења слично као код радијатора. Цевни регистри од глатких цеви и друга грејна тела (сушачи пешкира и сл.) се могу уградити само у купатилима и тоалетима.

Свака стамбена или пословна јединица мора, у хидрауличком смислу, бити посбена целина и као такве предвиђена је уградња посебног мерила утросне топлотне енергије.

Као пројектне унутар просторија усвојити температуре из табеле 2. Температуре негрејаних просторија прорачунати или усвојити према препорукама из литературе. Пројектне температуре унутар просторија и објеката који нису наведени у табели 2 усвојити према препорукама из литературе.

Дневне просторије, собе, спаваће собе, предсобља, дегажмани и кухиње	20°C
WC, помоћне просторије	15°C
Купатила	22°C
Пословне просторије	20°C
Канцеларије	20°C
Локали	20°C
Магацинске просторије у склопу локала	10°C
Гараже	5°C
Атељеи	20°C

## 5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу врши се према условима „Телеком Србија“ број Д210-208587/1-2023 од дана 15.05.2023. године. Телеком Србија на датој локацији поседује своје ТК инсталације и то:

-Оптички кабл

Планирати приводну телекомуникациону канализацију до будућих стамбено пословних објеката. Потребно је положити 8 монтажних окана типа МБ3 (МО 1.....7) који ће бити повезани са ПВЦ цевима фи 110мм (МОпт, 3,4,5,6,7), а од сваког окна до стамбених зграда са ПЕ цеви фи 40мм. Монтажа окна (1,2, Пт) поставити на постојећу трасу. Приводне Пе цеви треба да завршавају у техничким просторијама где ће се монтирати ОДО ормани (Одо А...Н) где ће



бити концентracија кућних инсталација. Место прикључка на телекомуникациону мрежу ће се повезати из монтажног окна МО ПТ. Изградња приводне телекомуникационе канализације до проступне тачке (ПТ) обавеза је Инвеститора објекта, а изградња приводног оптичког кабла којим којим ће се објекат повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д.

Инсталације се одређују по ФТТХ технологији, што подразумева изградњу оптичког кабла до сваког стана. У стану се врши каблирање инсталационим кабловима од мултимедијалне кутије до просторија у којима се жели интернет, ТВ, видео надзор, телефон итд. Она представља врхунац технологије у телекомуникацијама и могућност да инвеститор стекне одговарајућу предност на тржишту некретнина. Телеком омогућава велике погодности као и подршку од пројектовања до изградње инвеститорима који се одлуче да примене ову технологију.

Активну опрему односно оптички разделник (ОДО) монтира се у одвојеном, за то предвиђеном простору у улазном делу зграде (подрум, приземље). Приликом димензионисања кабинета за ОДФ предвиђена је могућност накнадног додавања сплитера. За монтажу ОДО са сплитерима или активном опремом предвиђено је постављање кабинета у заједничком простору у подруму зграде чији је власник правно лице (скупштина станара) или физичко лице са којим се може потписати уговор о уступању односно закупу простора. За ову просторију је неопходно регулисати имовинско-правне односе, закуп или право приступа. Такође је потребно регулисати адекватно напајање и уземљење активних елемената, уколико се користе. Оптички разделници представљају централизоване тачке за конекцију, терминацију, складиштење сплајсова на оптичким влакнима, као и тачке гранања пасивне оптичке мреже односно мреже са примењеном ФТТХ технологијом.

За монтажу ОДО предвиђено је постављање кабинета у посебној просторији у коју се стичу уведени спољашњи каблови као и каблови унутрашњих инсталација. За смештај активне и пасивне опреме Телекома у просторији увода предвиђен је простор за ормар одговарајућих димензија.

- 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.
- Седам радних дана пре почетка било каквих радова у близини ТТ објекта обавезно је писмено се обратити СМО Зрењанин са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа и руководиоца градилишта. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ АД
- Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта неопходно је проверити положај истих ручним ископом.

Објекат се повезује стандардним оутдор оптичким каблом (vlakна по препоруци Г.652.Д – low water peak effect) на постојећу оптичку мрежу Телекома.

Успонски (вертикални) оптички развод кабловима који по капацитету решавају више етажа – vlakна Г.652.Д или Г.657А/Г.657/Б за полагање у затвореном (indoor) са омотачем од ЛСЗХ материјала (Low Smoke Zero Halogen).

Капацитет кабла је одређен бројем етажа односно бројем станова/локала по етажи, а обично се у ове сврхе примењује кабл од 96 оптичких vlakана. Овај кабл се терминира у ОДФ-у у подруму/приземљу на једној страни и у одговарајућој сплајс кутији за сваку етажу. Мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву ПВЦ цев или каналице.

Захтева се постављање оптичког кабла са мономодним vlakнима по ИТУ-Т Г.652.Д или Г.657А.657/Б. Кабл мора бити предвиђен за полагање у затвореним (indoor) са омотачем од ЛСЗХ материјала (Low Smoke Zero Halogen).

У кутији на свакој етажи извршити преспајање инсталационог оптичког кабла за више корисника (рисер кавл) на одвојене кориснике оптичке каблове са по 2 оптичка vlakна. Преспајање извршити методом сплајсовања или механичким спајањем (по технологији која омогућава „невидљиве“ механичке спојеве по слабљењу).

Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај накнадних интервенција. Резерву на кабловима предвидети и на другој страни, у просторији увода.

Спољашњи пречник кабла за инсталационе каблове зависи од капацитета кабла (броја оптичких vlakана) и захтевних перформанси омотача тако да за кабл капацитета до 96 оптичких vlakана у најгорем случају не прелази 1" (1 inch= 2,54cm).

Постоји и варијанта независног вертикалног развода коришћењем цеви са фабрички инсталираним микроцевчицама за удување микрокаблова до корисника. У том случају би у сплајс кутију на свакој етажи био уведен онај број микроцевчица, односно микрокаблова колико има корисника по етажи.

До корисника се доводи оптички дистрибутивни кабл са 2 оптичка vlakна (дроп кабл са vlakнима по Г.652.Д или Г.657А) који такође мора бити адекватно заштићен.

Дистрибутивни оптички кабл завршити у одговарајућој корисничкој кутији у стану корисника односно простору бизнис корисника.

За унутрашњи оптички развод до корисника могу се користити и претерминисани оптички каблови који су фабрички завршени одговарајућим конекторима. Тиме се избегава слање на терен стручних екипа за сплајсовање и захтевније радове приликом монтаже (смањује се потреба за стручном

оспособљеношћу теренских радника као и потреба за специјалним алатом и инструментима што за последицу има пад цене радова.)

Планира се резерва приликом пројектовања пасивне оптичке мреже.

Капацитет кабла зависи од броја и структуре бизнис корисника на посматраној локацији што с друге стране директно утиче на моделовање топологије мреже.

У случајевима xПОН планира се максимално 1:32 дељење на једној линији. Усвајањем принципа да се ни по једној грани не користи максимално дељење (1:64) добија се маргина дистрибутивне мреже која се у каснијим фазама може искористити уз минималну прераду. Сплитере за ПОН монтирати у ОДФ-у у згради. Овакав тип ОДФ у згради може бити у ходнику или холу тј. Не мора бити у посебној просторији ако је заштићен од спољашњих утицаја с обзиром на димензије.

До бизнис корисника пројектоване су слабије дељена влакна (1:4, 1:8) као и евентуално посебно вођене инсталационе каблове.

Предвиђа се да изградња унутрашњих оптичких инсталација унутар објекта, до локација предвиђених за будуће резиденцијалне/бизнис кориснике објекта, буду обавеза Телекома по уговору којим би Дирекција за комерцијалне послове дефинисала међусобне обавезе и разграничења између Телекома и власника објекта.

Пожељно је завршавање оптичке линије у безбедној зони по уласку у стан корисника ( без даљег развода по стану односно локалу).

На уласку у стан-локал (обично Изнад или поред улазних врата) се поставља одварајућа мулти – медијална кутија у којој се завршавају каблови за развод сервиса по стану као и саму активну ОНТ терминалну опрему, Каблирање унутар стана се ради ФТП/УТП кабловима категорије 5Е или 6 и завршити на одговарајућој корисничкој мути-медијалној кутији.

#### 5.6. Комунално одржавање

У складу са условима ЈКП Чистоћа и Зеленило Зрењанин бр. 03-295/1 од 17.05.2023. године предвиђена су три простора за смештај 45 (четрдесетпет) контејнера запремине 1.1. m<sup>3</sup>. Контејнери су стандардни и могу се набавити код више произвођача. Положај за смештај посуда за комунални отпад мора бити такав да им несметано могу прићи и грађани и комунална возила за одношење отпада. Контејнери се постављају на три локације.

Сама локација треба да испуњава следеће услове:

- Да је обезбеђен несметан прилаз возила, месту за пражњење посуда са комуналним отпадом.
- Приступни пут којим се креће комунално возило за пражњење посуда и транспорт мора бити тврда, асфалтна, бетонска поплочана или тампонирана подлога минималне ширине коловоза 3,5 метра и слободне висине мин 3,70m.
- Да су ПТТ и електро водови подигнути мин. 4.0m од подлоге.

- Да су посуде за привремено одлагање отпада лако доступне корисницима и да не ометају њихово кретање.
- Подлога на којој се постављају посуде је тврда и равна, асфалтирана, бетонирана или поплочана у нивоу прилазног пута.
- Подлога мора имати обезбеђено одводњавање атмосферских и процедурних вода.

## 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

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

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

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

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закон).
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 3/18).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и

Правилником о тех. нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).

-Објекте реализовати у складу са Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. гласник РС 22/2019)

- Обезбедити сигурну евакуацију из објеката конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар (SRPS U.J1.050), постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације,

- уколико се предвиђа фазна изградња објеката, свака фаза мора представљати технолошко-економску целину,

- предвидети поделу објеката 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.

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. 09/12/1 број 217-20725/2022 од 09.12.2022. године дато је:

Чланом 29 Закона о заштити од пожара („Службени лист РС“ број 111/09, 20/15 и 87/18), није прописана обавеза прибављања услова на Урбанистичко техничке документе – Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације од стране Министарства.

У поступку обједињене процедуре електронским путем потребно је прибавити услове погледу мера заштите од пожара.

## 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 за грађевинске конструкције („Службени гласник РС" бр. 89/2019, 52/2020 и 122/2020) и другим законима и прописима.

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

## 10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

У подруму објекта пројектована је заједничка гаража којој се приступа преко две двосмерне рампе из дворишта. Гаража је преко 1500 m<sup>2</sup> и спада у категорију "великих гаража" према "Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија". Гаражи је омогућен приступ из лифта, из сваког улаза, који иде до сутерена као и преко степеништа из сваке ламеле. У дворишту је предвиђен посебан улаз за ватрогасну интервенцију како је захтевано правилником. Поред гаражних места у сутерену су смештене техничке просторије, топлотна подстаница, техничка просторија спринклера, као и резервоар за воду за спринклере, део гараже намењен је за паркинге за бицикле и моторе.

Ламела А,Б,Е и Ф у приземљу имају локале и станове на спратовима. Локали су на коти +0,2м од нивелете. Становима на спратовима се приступа преко двокраког степеништа и лифта. Док ламеле Ц и Д имају смо стамбени простор, и њихово приземље се налази на коти +1.2 од нивелете.

Колски приступ подрумској гаражи и дворишту је са интерне саобраћајнице.

Становима на спратовима приступа се преко једнокраког степеништа и хидрауличног лифта. Предвиђена светла спратна висина на свим спратовима је 270 cm.

Унутрашњи зидови су пројектовани од опекарских блокова. Дебљина преградних зидова је 12 cm, а преградних између станова 25 cm, док су преградни зидови и обзиђивања око вентилација дебљине 12cm.

Унутрашњи зидови и плафони се малтеришу продужним малтером и боје посним бојама. Зидови у санитарним чворовима се облажу до плафона керамичким плочицама, а у кухињама и кухињским нишама до висине 1,50 m.

Подови у собама, у становима, су од класичног храстовог паркета, док су у кухињама, санитарним чворовима и лођама од керамичких плочица I класе према избору пројектанта.

Керамичке плочице су и на степенишним подестима и степеницама. Унутрашња столарија је стандардна дрвена, са дупло шперованим крилима и бојена. Предвиђена је вештачка вентилација за све просторије које немају природну вентилацију.

Сви олуци и потребна опшивања су са поцинкованим лимом.

## 11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијских услова, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта.

Вишепородични стамбено – пословни објекти 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 АД „Електромреже Србије“ Београд бр. 130-00-УТД-003-691/2023-002 од 12.06.2023. године.
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11/186 од 15.05.2023. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2540400-D-07.13.-206437-23 од 17.07.2023. године
- Услови ЈКП „Градска топлана“ Зрењанин бр. 3467/1 од 18.05.2023.
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-208587/1-2023 од дана 15.05.2023. године.
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. 09/12/1 број 217-20725/2022 од 09.12.2022. године.
- Услови ЈКП Чистоћа и Зеленило Зрењанин бр. 03-295/1 од 17.05.2023. године.
- Услови „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 847/2 од 15.05.2023. године.

Одговорни урбаниста:

---

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