



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА И СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
СПРАТНОСТИ По+П+4+Пс, НА ПАРЦЕЛИ КАТ. БР. 19346 КО ЗРЕЊАНИН I

(инвеститор: „АМ КАПИТАЛ ИНВЕСТ“ ДОО Зрењанин)

**ЗРЕЊАНИН, 2022.**

**ГРАД ЗРЕЊАНИН**  
**ГРАДСКА УПРАВА**

Одељење за урбанизам поступајући у складу са чланом 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, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) потврђује да је урбанистички пројекат урађен у складу са урбанистичким планом по претходно прибављеном мишљењу комисије за планове:

Број:

У Зрењанину, дана:

---

**Ђурђина Грбић**  
начелник Одељења за урбанизам



Број радног налога: **1250/358**

Технички деловодник бр: **1178**

Датум: **28.03.2022.**

**Драгана Метикош, магст. инж. арх.**  
одговорни урбаниста

**Слободан Давидовић, инж. деог.**  
сарадник

---

## САДРЖАЈ

---

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ УП-А СА ЗАКОНИМА И ПРОПИСИМА

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

---

1	УВОД .....	1
2	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
2.1	Правни основ за израду Урбанистичког пројекта .....	1
2.2	Плански основ за израду Урбанистичког пројекта .....	1
	Извод из ПГР "Баглаш" у Зрењанину .....	1
3	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ГРАНИЦЕ.....	8
4	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ .....	9
5	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ .....	14
6	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА .....	16
7	НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ .....	16
8	КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ.....	24
9	ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ.....	24
10	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....	24
11	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА .....	25
12	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	26
13	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....	27
14	ТЕХНИЧКИ ОПИС.....	27

### ГРАФИЧКИ ДЕО

---

1. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ И ПРИКАЗОМ КРЕТАЊА  
МЕРОДАВНОГ ВОЗИЛА

---

**ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (основе, пресеци, изгледи)**

---

- ИДР СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА И СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+4+Пс бр. ИДР 25-0/2022 од новембра 2022.г. пројектанта: „HYPER SENSE“ ДОО Ветерник, Нови Сад  
„1“ пројекат архитектуре

**ДОКУМЕНТАЦИЈА**

---

- РЕШЕЊА О РУШЕЊУ-УКЛАЊАЊУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 351-168/2022-IV-05-02 И 351-168/2022-IV-05-02 ОД 30.08.2022.
- ЛИСТ НЕПОКРЕТНОСТИ БР. 3041
- КТП ИЗРАЂЕН И ОВЕРЕН ОД СТРАНЕ БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ „ГЕОБАНАТ“ ДАНА 09.02.2022. Г.  
\*КТП је израђен за кат. парц. бр. 6084, 6085, 6086 и 6087 које су у међувремену утопљене и представљају кат. парц. бр. 19346 КО Зрењанин I
- ИЗВОД ИЗ ПГР "БАГЉАШ" У ЗРЕЊАНИНУ  
ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА са положајем простора обухваћеног УП-ом (положај парцела кат. бр. 19346 КО Зрењанин I)
- УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА
  - УСЛОВИ „ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“  
Број 10/315 од 03.10.2022.
  - УСЛОВИ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА НОВИ САД „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЗРЕЊАНИН“  
Број 2460800-Д-07.13-480622/2-22 од 14.11.2022. и 2460800-Д.07.13-432681-22 од 18.11.2022.
  - УСЛОВИ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“  
Број Д210-395849/1-2022 од 07.10.2022.
  - УСЛОВИ „ЈП ЗА УРБАНИЗАМ“ ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПУТЕВЕ И САОБРАЋАЈ  
Број 1394/2 од 29.09.2022.
  - УСЛОВИ ЈКП „ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО“  
Број 01-545/2 од 05.10.2022.
  - УСЛОВИ МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
09/12/1 Број 217-16215/2022 од 04.10.2022.
  - УСЛОВИ „ЈП СРБИЈАГАС“  
Број 05-02-2-17-2/1121-1 од 12.12.2022.



## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---



---

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## **1 УВОД**

---

На захтев инвеститора "АМ Капитал Инвест" ДОО улица Иве Војновића бр. 39/22 из Зрењанина, израђује се Урбанистички пројекат урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта и стамбеног објекта спратности ПО+П+4+ПС, на парцели кат. бр. 19346 КО Зрењанин I (бр. 1250/358, ТД бр. 1178 датум 28.03.2022.). Урбанистички пројекат је израђен на КТП подлози која је израђена и оверена од стране Бироа за геодетске и пословно-техничке услуге „Геобанат“ дана 09.02.2022. г. КТП је израђен за кат. парц. бр. 6084, 6085, 6086 и 6087 које су у међувремену утопљене и представљају кат. парц. бр. 19346 КО Зрењанин I.

## **2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

---

### **2.1 Правни основ за израду Урбанистичког пројекта**

- Члан 60, 61 и 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, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др закон 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).

### **2.2 Плански основ за израду Урбанистичког пројекта**

- ПГР "Багљаш" у Зрењанину (Сл. лист Града Зрењанина бр. 22/20 -пречишћен текст и 7/22).

Одељење за урбанизам потврдиће да је овај урбанистички пројекат израђен у складу са планом по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове. Пре потврђивања, Одељење за урбанизам организоваће јавну презентацију.

Пројекат је израђен у четири оригинална примерка и по овери један примерак ће се чувати у архиву градске управе града Зрењанина.

Овај пројекат ступа на снагу даном потврђивања од стране Одељења за урбанизам градске управе града Зрењанин.

### **Извод из ПГР "Багљаш" у Зрењанину**

#### **Правила грађења за зоне вишепородичног становања**

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

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

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.

### **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 непрекитном низу минимална површина парцеле 600 m<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле 16 m.

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

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 дејче игралиште, зеленило, саобраћајне површине и др.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости**

У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је 60%.

### **Највећа дозвољена спратност објекта**

Максимална спратност за изградњу нових објеката зоне вишепородичног становања урбанистичке целине I у деловима улица: др Тихомира Остојића и Милана Станивуковића је  $P_0 + P + 4 + P_k$ .

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. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

### **Најмања међусобна удаљеност објеката**

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

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

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

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

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

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

Спратност гаража 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 објекта са заштитним тротоаром, оградe 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 објекта из ове намене 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-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 објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

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

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

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 објекат – 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.

### **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 објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, провера стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта, уколико се ради о заједничком зиду-забату. Исто тако, ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. 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 парпетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

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.S4.234:2020).

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.

### **Озелењавање парцела**

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

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

За градњу објеката предвидети савремене материјале.

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

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

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

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

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

### **Услови за доградњу и реконструкцију 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 равноткровног 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 мах 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.

### **3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ГРАНИЦЕ**

Ужи обухват простора обухваћеног разрадом кроз урбанистички пројекат обухвата парцелу кат. бр. 19346 КО Зрењанин I, укупној површини 2969m<sup>2</sup>

Према подацима катастра непокретности парцела се састоји из следећих делова:

01. Породична стамбена зграда, површине 156m<sup>2</sup>, спратности П.
02. Породична стамбена зграда, површине 116m<sup>2</sup>, спратности П.
03. Помоћна зграда, површине 16m<sup>2</sup>, спратности П;
04. Помоћна зграда, површине 4m<sup>2</sup>, спратности П;
05. Помоћна зграда, површине 9m<sup>2</sup>, спратности П;
06. Помоћна зграда, површине 8m<sup>2</sup>, спратности П;
07. Помоћна зграда, површине 50m<sup>2</sup>, спратности П;
08. Помоћна зграда, површине 13m<sup>2</sup>, спратности П;
09. Помоћна зграда, површине 24m<sup>2</sup>, спратности П;
10. Помоћна зграда, површине 5m<sup>2</sup>, спратности П;
11. Помоћна зграда, површине 11m<sup>2</sup>, спратности П;
12. Помоћна зграда, површине 6m<sup>2</sup>, спратности П;
13. Земљиште уз зграду и други објекат, површине 875m<sup>2</sup>;
14. Воћњак I класе, површине 1676m<sup>2</sup>.

Површина стамбених објеката: 272m<sup>2</sup>

Површина помоћних објеката: 146m<sup>2</sup>

Површина под објектима: 418 m<sup>2</sup>

Предметна парцела се налази у грађевинском рејону КО Зрењанин I у улици др. Тихомира Остојића бр. 52-54.

Шири обухват простора обухваћеног разрадом кроз урбанистички пројекат обухвата и јавну површину са источне стране ужег обухвата – парц. кат. бр. 9603/1 КО Зрењанин I на којој се налазе паркинг места на јавној површини и саобраћајни прикључци парцеле на површину јавне намене - пут.

#### **Опис границе ширег обухвата урбанистичког пројекта:**

Почетна тачка границе обухвата **П**, урбанистичког пројекта АМ КАПИТАЛ ИНВЕСТ (у даљем тексту г.о.) налази се на трчетворомеђи парцела катастарски број 19346, 6074/3 (према катастру: кат. парц. бр. 6074/3 и 6075 су у међувремену препарцелацијом спојене и чине кат. парц. бр. 6075 КО Зрењанин I), 6081 (према катастру: кат. парц. бр. 6080 КО Зрењанин I), и 6082 КО Зрењанин I. Од почетне тачке П г.о. иде у правцу истока међном границом парцеле катастарски број 19346 са парцелама катастарски број 6074/3 и 6075 КО Зрењанин I (према катастру: кат. парц. бр. 6074/3 и 6075 су у међувремену препарцелацијом спојене и чине кат. парц. бр. 6075 к.о. Зрењанин I) до преломне тачке број **1** која се налази на пресеку замишљеног продужетка међне границе парцеле катастарски број 19346 са парцелама катастарски број 6074/3 и 6075 КО Зрењанин I (према катастру: кат. парц. бр. 6074/3 и 6075 су у међувремену препарцелацијом спојене

и чине кат. парц. бр. 6075 к.о. Зрењанин I) и осовине улице Тихомира Остојића (парцела катастарски број 9603/1). Овде се г.о. ломи углом од око 270° и наставља осовином улице Тихомира Остојића (парцела катастарски број 9603/1) у правцу југа до преломне тачке број 2 која се налази на пресрку осовине улице Тихомира Остојића (парцела катастарски број 9603/1) и замишљеног продужетка међне границе парцеле катастарски број 19346 са парцелама катастарски број 6088, 6089 и 6092 КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 270° и наставља у правцу запада међном границом парцеле катастарски број 19346 са парцелама катастарски број 6088, 6089 и 6092 КО Зрењанин I до преломне тачке број 3 која се налази на тромеђи парцела катастарски број 19346, 6092 и 6093/1 КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 270° и наставља у правцу севера међном границом парцеле катастарски број 19346 са парцелама катастарски број 6093/1, 6093/2 и 6022 КО Зрењанин I до почетна тачка границе обухвата II.

#### 4 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

---

##### Намена

Према ПГР "Багљаш" у Зрењанину простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у урбанистичкој целини број 1.

Претежна намена простора парцела кат. бр. 19346 КО Зрењанин I је зона вишепородичног становања.

Сви постојећи објекти на парцели су предвиђена за рушење у целости пре почетка градње стамбено-пословног и стамбеног објекта у оквиру припремних радова на градилишту. Препоручује се ручно и рушење уз помоћ машина, уз спровођење свих мера заштите суседних објеката. По извршеном уклањању објеката мора се извршити уређење земљишта и одвоз грађевинског отпада у складу са посебним прописима. У оквиру пројекта за грађевинску дозволу биће обухваћен и пројекат рушења где ће бити дефинисани и прецизирани сви детаљи око рушења описаних објеката.

Урбанистички пројекат се израђује за планирану изградњу стамбено-пословног и стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс на парцели кат. бр. 19346 КО Зрењанин I.

Објекти на парцели су слободностојећи, правоугаоне форме. Објекти представљају ламеле. Ламела А је стамбено – пословна зграда, а Ламела Б је стамбена зграда. Планирана је фазна изградња објеката у две фазе, у свакој од фаза по једна ламела. Планирани објекти су слободностојећи, правоугаоне форме.

Са јужне стране, локалитет планиране изградње граничи са парцелама кат. бр. 6092, 6089 и 6088 КО Зрењанин I, парцеле се налазе у намени - зона вишепородичног становања.

Са западне стране, локалитет планиране изградње граничи са парцелама кат. бр. 6093/1, 6093/2 и 6082 КО Зрењанин I, парцеле се налазе у намени - зона вишепородичног становања.

Са северне стране, локалитет планиране изградње се граничи са парцелом кат. бр. 6075 КО Зрењанин I, парцела се налази у намени - зона вишепородичног становања.

Са источне стране, локалитет планиране изградње граничи са парцелом кат. бр. 9603/1 која је јавна површина – улица др. Тихомира Остојића, примарна улица II реда.



Планирани објекти имају следећу структуру:

Фаза	Објекат	Намена	Спратови	Структура
<b>I</b>	Подземна гаража	Гаража	По	Гаража са 51ПМ, ходник, степенишни простори са лифтом и две техничке просторије
<b>I</b>	Ламела Б	стамбена	П	7 станова и заједнички простор
			1	10 станова и заједнички простор
			2	10 станова и заједнички простор
			3	10 станова и заједнички простор
			4	10 станова и заједнички простор
			Пс	6 станова и заједнички простор
<b>II</b>	Ламела А	стамбено-пословна	П	4 локала и заједнички простор
			1	7 станова и заједнички простор
			2	7 станова и заједнички простор
			3	7 станова и заједнички простор
			4	7 станова и заједнички простор
			Пс	4 стана и заједнички простор

Фаза	Објекат	Намена	Спратност	Бр. стамб. јединица	Бр. паркинг места у гаражи	Бр. паркинг места на парцели
<b>I</b>	Подземна гаража	Гаража	По	-	51	34
<b>I</b>	Ламела Б	стамбена	П+4+Пс	53	-	
<b>II</b>	Ламела А	стамбено-пословна	П+4+Пс	32	-	
<b>УКУПНО</b>				<b>85</b>	<b>51</b>	<b>34</b>
<b>УКУПНО ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ</b>					<b>85</b>	

#### **Регулациона и грађевинска линија са нивелацијом**

Регулациона и грађевинска линија, положај објеката и коте терена дати су на графичком прилогу бр. 1 (Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења локације са диспозицијом објекта).

#### **Регулациона линија**

**Регулациона линија** се поклапа са међном линијом парцела кат. бр. 19346 и 9603/1 КО Зрењанин I.

#### **Грађевинска линија**

**Грађевинска линија** поклапа се са регулационом линијом.

#### **Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле – основни габарит**

Ламела А је у од кат. парц. бр. 6075 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 8,3m.

Ламела Б је у од кат. парц. бр. 6074/3 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 10,8m.

Ламела Б је у од кат. парц. бр. 6082 и 6093/2 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 13,1m.

Ламела А је у од кат. парц. бр. 6088 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 3,6m.  
Ламела Б је у од кат. парц. бр. 6089 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 11m.  
Ламела Б је у од кат. парц. бр. 6092 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 11m.

### **Нивелација**

Парцела на којој је планирана изградња ламеле А - стамбено-пословног објекта и ламеле Б – стамбеног објекта, налази се на терену који је у благом паду ка дну парцеле, кота улице Тихомира Остојића са које се приступа парцели је дефинисана у Катастарско-топографском плану на 79,4m до 79,5m надморске висине.

Нулта кота терена на којој се планира изградња објекта је на 79,6m надморске висине. Колском рампом силази се на коту 77,5m надморске висине (-2,1m), што је и кота пода гараже Ламеле Б. Кота пода гараже Ламеле А је на коти 76,75m надморске висине (-2,85m). Кота гаражног дела “Д” је на 76,90m надморске висине (-2,60m).

Приземље је подигнуто у односу на приступни тротоар за 35cm, односно на 79,95m надморске висине – Ламела А и за 90cm, односно на 80,50m надморске висине – Ламела Б.

Нивелете нових саобраћајних површина усклађене су са постојећим тереном и постојећим саобраћајним површинама. Предвиђени су падови тако да се објекат заштити од штетних атмосферских утицаја. Одвођење воде врши се слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом. Кота терена усклађена је са тереном суседних парцела тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу. Коте и падови су приказани на графичком прилогу бр. 2 - Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења локације са диспозицијом објекта.

### **Приступ локацији**

Колски и пешачки приступ локацији су планирани у складу са условима "ЈП за Урбанизам" број 1394/2 од 29.09.2022 – одељења за путеве и саобраћај.

Планирана су два приступа локацији са улице Тихомира Остојића ширине 3,5m са радијусем кривине од 7,0m и ширине 4,0m са радијусем кривине од 7,5m прилагођеним меродавном возилу -противпожарном возилу.

У оквиру парцеле планирана је једносмерна интерна саобраћајница ширине 3,50m – 5,10m са које се остварује приступ подземној гаражи, преко две грејане колске рампе, ширине 5,63m и 5,76m, нагиба улазне рампе 15% и нагиба излазне рампе 12,5%.

Пешачки приступ парцели је омогућен у приземљу ламеле А кроз суви пролаз објекта који води до улаза у стамбени део Ламеле А и Ламеле Б. Пословним просторима у оквиру призеља ламеле А приступа се са јавне површине.

### **Начин решења паркирања**

У оквиру парцеле планирано је укупно 85 стамбених јединица и 4 локала.

У складу са условима ПГР "Багљаш" у Зрењанину, где за 1 стан треба обезбедити 1 паркинг место, што значи да за 85 стамбених јединица треба обезбедити 85 паркинг места на парцели.

Планом је дато да је приликом планирања простора за паркирање возила за пословне и вишепородично стамбено - пословне објекте, потребно 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 објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;

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.

Планирани пословни простори – локали Ламела А су следећи:

1. Продавница површине 79,11m<sup>2</sup>.
2. Продавница површине 59,87m<sup>2</sup>.
3. Угоститељски објекат – пицерија са 32 столице.
4. Продавница површине 76,55m<sup>2</sup>.

Укупна површина простора за трговину на мало је 215,53 m<sup>2</sup>, за шта је обезбеђено 2 паркинг места на јавној површини испред предметне парцеле.

Број столица простора намењеног угоститељству је 32, за шта су обезбеђена 4 паркинг места на јавној површини. Укупно је обезбеђено 6 паркинг места за пословне садржаје. Ова места се налазе испред парцеле, са источне стране, на јавној површини, у улици др. Тихомира Остојића.

Имајући у виду правила грађења из Плана, неопходно је обезбедити 85+2+4=91 паркинг место.

Према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС бр. 22/15) за стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, потребно је обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. Обезбеђено је укупно 5 паркинг места за особе са инвалидитетом.

На парцели је планирано 34 паркинг места, у гаражи је планирано 51 паркинг место, што чини укупно 85 паркинг места од потребних 85, чиме је задовољен услов «један стан, једно паркинг место». Испред парцеле, на јавној површини обезбеђено је 6 паркинг места за пословне садржаје, што је укупно 93 паркинг места од укупно 91 потребних паркинг места. За паркинг места на јавној површини је потребно извршити уплату доприноса у складу са Одлуком о допуни одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина број 8/15, 14/15, 19/16, 31/16, 14/17, 7/18 и 29/18).

Паркинзи на јавној површини испред објекта су планирани под углом од око 90° - управно паркирање, паркинзи на парцели су делом управни са наткриљем, а делом

подужни. Димензије паркинг места су у складу са SRPS стандардом (SRPS U.S4.234:2020). Паркинг простори ће бити грађени фазно. Детаљни опис фазности изградње се налази у наслову бр. 9 "ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ".

У оквиру парцеле предвиђено је паркирање возила у подземној гаражи бруто површине 1271,53 m<sup>2</sup> (нето: 1179,86). Гаража спада у категорију средњих гаража за које је потребно обезбедити једна улаз, односно излаз и рампу са две возне траке, или два улаза, односно излаза и рампа са по једном возном траком. Пројектоване су две рампе са по једном возном траком, једна за улаз у гаражу, друга за излаз из ње. Предвиђено је да се рампе греју. Нагиб улазне рампе је 15%. Нагиб излазне рампе је 12.5%.

### **Други услови**

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

Пројектовање стамбено-пословног објекта и стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс, на парцели кат. бр. 19346 КО Зрењанин I извести у складу са:

### **Услови за пројектовање**

- Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС, бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Правилником за грађевинске конструкције (Сл. гласник РС, бр.89/19 и 52/20 и 122/20)
- Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005)

### **Услови приступачности**

Пројектовање стамбено-пословног објекта и стамбеног објекта спратности По+П+4+Пс мора бити 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 (Сл. гласник РС бр. 22/15), којим су дефинисани стандарди приступачности за стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова а којима се морају обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

### **Мере енергетске ефикасности изградње**

- Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и
- Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр. 69/12, 44/18 и 111/2022).

### **Заштита од пожара**

- Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09, 20/15, 87/18 и др. закони)
- Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС бр. 87/18),

- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ" бр. 8/95),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени гласник РС" бр. 22/19) и другим прописима и стандардима из ове области и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

#### Заштита од елементарних непогода

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

## 5 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

#### Површина локације

Простор обухваћен разрадом кроз урбанистички пројекат обухвата парцелу кат. бр. 19346 КО Зрењанин I, површина парцеле је 2969 m<sup>2</sup>.

#### Дозвољени урбанистички параметри за зону вишепородичног становања из ПГР "Багљаш":

У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је **60%**.

Максимална спратност за изградњу нових објеката зоне вишепородичног становања урбанистичке целине I у деловима улица: др Тихомира Остојића и Милана Станивуковића је **По+П+4+Пк**.

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

#### Површина под планираним објектима у нивоу тла:

Стамбено-пословни објекат – Ламела А..... 391,56 m<sup>2</sup>

Стамбени објекат – Ламела Б..... 505,75 m<sup>2</sup>

Укупна површина: ..... **897,31 m<sup>2</sup>**

Нумерички показатељи су дати у таблеи бр. 1.:

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупна површина m <sup>2</sup>	Проценат учешћа %		
	планирано	Урбанистички пројекат		Према ПГР Багљаш
Површина парцеле	2969 m <sup>2</sup>	2969 m <sup>2</sup>		мин. 800 m <sup>2</sup>
Површина под објектима	897,31 m <sup>2</sup> земљиште испод објекта	1085,34 m <sup>2</sup> хоризонтална пројекција објеката	30,22% под објектима 36,56% хориз. пројекц.	мах. 60%

Стамбено-пословни објекат Ламела А	391,56 m <sup>2</sup>	460,74 m <sup>2</sup>		
Стамбени објекат Ламела Б	505,75 m <sup>2</sup>	624,60 m <sup>2</sup>		
Саобраћајне површине укупно	1453,91 m <sup>2</sup> од чега 194,81 m <sup>2</sup> испод испуста на објектима	1259,10 m <sup>2</sup>	42,41%	Планом није дефинисано
саобраћајнице	843,65 m <sup>2</sup> од чега 23,60 m <sup>2</sup> испод испуста на објектима	820,05 m <sup>2</sup>	26,85%	
паркинзи на парцели	385,50 m <sup>2</sup> од чега 9,50 m <sup>2</sup> испод испуста на објектима	376,00 m <sup>2</sup>	12,66%	
тротоари	224,76 m <sup>2</sup> од чега 161,71 m <sup>2</sup> испод испуста на објектима	63,05 m <sup>2</sup>	2,12%	
Зелене површине	623,28 m <sup>2</sup> од чега 13,98 m <sup>2</sup> испод испуста на објектима	609,30 m <sup>2</sup>	20,52%	мин. 20%
Комуналне површине	15,26 m <sup>2</sup>	15,26 m <sup>2</sup>	00,51%	Планом није дефинисано
Спратност објеката	По+П+4+Пс			По+П+4+Пк/Пс
Висина венца	15.65m			Планом није дефинисано
Висина слемена	20.40m			Планом није дефинисано
Бруто развијена грађевинска површина	6334,51 m <sup>2</sup>			није дефинисано
Ламела А	2724,16 m <sup>2</sup>			
Ламела Б	3610,35 m <sup>2</sup>			
Бруто подземо	1352,66 m <sup>2</sup>			
Гаража А	391,56 m <sup>2</sup>			
Гаража Б	505,75 m <sup>2</sup>			
Гаража Ц	304,04 m <sup>2</sup>			
Гаража Д	151,31 m <sup>2</sup>			
Фазност изградње	2 фазе			
Положај објекта према	0,00m			0-5m

<b>регулационој линији</b>		
Кота приземља	<b>Ламела А: +0,45 m Ламела Б: +0,90 m</b>	
<b>Решење паркирања</b>	<b>91 паркинг места Од чега 51 у подрумској гаражи 34 на парцели и 6 на површини јавне намене испред предметне парцеле</b>	<b>Један стан једно паркинг место у оквиру парцеле. Трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора. Угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица.</b>
Пад крова и врста кровног покривача	10°, 17,63% Двоводна кровна конструкција израђена од чамове грађе, преко које се поставља трапезасти лим као покривач.	Није дефинисано

#### **НАПОМЕНА:**

Дозвољена су одступања од 10% од вредности исказаних овим пројектом, која могу настати код разраде пројекта за грађевинску дозволу.

## **6 НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Проценат учешћа зелених површина на парцели је 20,52%. Зеленило је дефинисано као слободно зеленило на парцели.

У оквиру зелених површина треба обезбедити просторе за дечија игралишта и одмор. Слободне површине засејати смешом траве.

У оквиру кат. парц. бр. 19346 КО Зрењанин I предвиђено је неколико зелених површина које у укупном збиру чине суму од 609,30m<sup>2</sup>.

Мање зелене површине намењене су као зелене баријере између саобраћајних и пешачких површина. На њима се осим травњака и живе оgrade висине до 90cm не могу садити друге биљке. Доње слојеве зелених површина на местима где испод њих нема објеката (гараже) треба формирати са оцедним слојем од шљунка крупне (у доњем делу) и ситне гранулације (у горњем делу подлоге) те преко њих формирати слој хумуса са травњаком.

Две веће зелене површине намењене су за коришћење станара у слободно време, првенствено млађег узраста. Ивични делови ових двеју зелених површина могу се искористити за садњу ниског украсног растиња које ће истовремено представљати и баријеру ка површинама намењеним колском и пешачком саобраћају. У деловима где

постоји значајнија висинска разлика између зелених површина и околног терена треба предвидети постављање заштитне оgrade висине 110cm, као заштиту деце и осталих корисника.

Унутар зелених површина могу се поставити љуљашке, тобоган, клацкалице и сличан урбани мобилијар намењен најмлађим корисницима стамбених јединица и посетиоцима локала у објекту. Комплетан простор може се обрадити пројектом пејзажне архитектуре уколико инвеститор за тим буде имао потребе, чиме би се дефинисали детаљи, врсте биљака погодне за карактеристични простор и начин њиховог одржавања.

## **7 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

Прикључење на јавну водоводну мрежу, јавну канализацију санитарних отпадних вода и атмосферску канализацију дефинисано је условима надлежног предузећа ЈКП „Водовод и канализација”, Зрењанин број: 10/315, датум 10.03.2022. год.

### **Водоводна мрежа**

Прикључење на јавну водоводну мрежу планирано је на цевоводу ОК Ø75mm који се налази у улици др. Тихомира Остојића на парцели кат. бр. 9603/1 КО Зрењанин I, или са цевовода АЦЦ Ø100mm на углу Жабаљске улице и улице др. Тихомира Остојића.

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 1.5m. 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 од Ø40mm се изводи преко огрлице и УП вентила а спој прикључка Ø50mm и више одцепним фазонским комадом и затварачем. За прикључке Ø150mm и више спој прикључка се обавезно изводи постављањем затварача у окно.

Шахт са водомерима, шахт бр. 1 (Ламела А + за пословне просторе 4 водомера) и шахт бр. 2 (Ламела Б) одређених унутрашњих димензија (1,2m x1,2m) поставити на приступачном месту ради лакшег читавања унутар парцеле, а најдаље 4,0m од регулационе линије.

Максимални гарантовани притисак у мрежи је 2 бара.

### **Јавна канализација санитарних вода**

Прикључење на јавну канализацију санитарних отпадних вода (фекалну канализацију) изводи се на шахт (79.42-77.46) или (79.39-77.72) приказаним у графичком прилогу, на парцели кат. бр. 9603/1 КО Зрењанин I у улици др. Тихомира Остојића.

Подрумске просторије објекта, из безбедносних разлога, не могу се прикључити на постојеће шахтове.

### **Јавна канализација атмосферских вода**

Прикључење на атмосферску канализацију врши се на постојећу мрежу у улици др. Тихомира Остојића, на шахт (79,49) на парц. кат. бр. 9603/1 КО Зрењанин I.

У јавну атмосферску канализацију није дозвољено упуштање отпадних вода које могу штетно деловати на здравље људи, инсталације, објекте и уређаје канализације и на провесе прочишћавања отпадних вода.



Унутрашња канализација атмосферских вода, са свим уређајима, мора бити пројектована и изграђена тако да задовољава услове водонепропусности, уз подужни пад који осигурава отицање вода из објекта (парцеле).

Инвеститор је у обавези да сам прибави дозволу за раскопавање јавних површина.

### **Електроенергетика**

Условима надлежног предузећа ЕПС дистрибуција Огранак Електродистрибуција Зрењанин број 2460800-D.07.13-432681-22 од 14.11.2022. дефинисан је начин прикључења стамбеног и стамбено-пословног објекта вишепородичног становања на електродистрибутивну мрежу.

Увидом у постојећу документацију Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зрењанин, уочено је да у постојећем дистрибутивном систему електричне енергије (ДСЕЕ) не постоји изграђена мрежа потребног капацитета за прикључење планираних објеката. Потребно је изградити недостајеће електроенергетске објекте (ЕЕО).

Потребно је изградити нову типску монтажнобетонску дистрибутивну трансформаторску станицу 40/0.4kV на површине јавне намене, кат. парц. бр. 9603/1 КО Зрењанин I, потребних димензија уз обезбеђење сваковременског приступа ТС путем тешког возила и на потребном растојању од постојећих објеката и од планираних објеката. Поред ТС потребно је изградити и слободностојећи орман мерног места јавне расвете (ССОММ ЈР) са кабловском прикључном кутијом (ССКПК) и слободностојећи разводни орман јавне расвете (ССРОЈО).

За средњенапонско напајање нове ТС потребно је обезбедити коридор за изградњу три подземна 20kV вода: Први од ГРС МБ на углу ул. др. Тихомира Остојића и Блоничке ул. до нове ТС, други од РТС-267 Зрењанин која се налази у близини нове ТС до нове ТС, трећи од РТС-20 Зрењанин на углу ул. Жабаљске и ул. др. Младена Стојановића до нове ТС. Приликом изградње трећег кабла 20kV је претходно потребно извршити рашчишћавање шибља дуж гаража код ул.Стражиловске. Напајање нове ТС ће у првој фази бити двострано пошто кабл 20kV од РТС-20 Зрењанин до нове ТС у првој фази неће бити у погону-биће развезан на оба краја. У другој фази након планиране реконструкције средњенапонске мреже у ул. др. Тихомира Остојића и ул. Жабаљске ће се пустити у погон и тај кабл од РТС-20 Зрењанин до нове ТС.

За прикључење објеката на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) односно на будућу ТС неопходно је предвидети трасу – коридор за изградњу 0.4kV кабловских прикључних водова од ТС до кабловских прикључних кутија (КПК), које ће се налазити на фасади будућих објеката Ламеле А и Ламеле Б непосредно поред улаза у објекте. У засебним просторијама одговарајућих димензија или улазима у приземљу сваке од две ламеле потребно је предвидети слободан простор за уградњу блока ормана мерних места (ОММ).

### **УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+4+Пс (ЛАМЕЛА А) И СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+4+Пс (ЛАМЕЛА Б) НА КАТ. ПАРЦ. БРОЈ 19346 КО ЗРЕЊАНИН I, У ЗРЕЊАНИНУ УЛ. ДР. ТИХОМИРА ОСТОЈИЋА**

По исходовању грађевинске дозволе, пре почетка грађења предметног објекта инвеститор на којег се издаје дозвола се може обратити Електродистрибуцији ради добијања градилишног прикључка.

Према захтеву је планирана напојна дистрибутивна на кат. парц. бр. 9603/1 КО Зрењанин I.

Што се тиче локације ТС потребно је да се приликом пројектовања и изградње грађевинског дела ТС обезбеди:

- а) приступ ТС путем тешког возила са механичком руком за потребе грађења и одржавања ТС са припадајућим енергетским трансформаторима, блоком средњег напона 20kV и блоком ниског напона 0,4kV,
- б) испуњење противпожарних прописа односно потребног растојања исте од околних објеката као и саобраћаница,
- в) одговарајући степен заштите стамбених и пословних простора од нејонизујућег зрачења од стране ТС,

Остали услови су дати у приложеним условима Електродистрибуције.

### **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, општи услови за укрштање и паралелно вођење су:

- 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 изградњу надземних електроенергетских водова називног паноа од 1kV до 400kV“ („Службени лист СФРЈ“ бр. 65/88 и „Службени лист СФРЈ“ 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 објеката испоштовати услове за укрштање и паралелно вођење карактеристичних објеката инфраструктуре са електродистрибутивним објектима у складу са Техничким препорукама ЕПС (техничке препоруке број 3 (ТП-3)V – издање: 2012, Основни механички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у електродистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV, 35kV, 110kV).

### **Телекомуникације**

Телеком Србија на датој локацији поседује своје ТК инсталације: Бакарни кабл и оптички кабл.

Условима надлежног предузећа " Телеком Србија", Одељење за планирање и изградњу мреже Зрењанин/ Кикинда број Д210-395849/1-2022 од 07.10.2022. дефинисано је техничко решење за прикључење на ТК мрежу:

Испод оба колска улаза потребно је положити по једну PVC цев Ø110mm ради лакшег одржавања и проширења постојеће мреже.

Поред колског улаза потребно је изградити монтажно окно (МО) које ће бити и место прикључка на телекомуникациону мрежу. Од монтажног окна (МО) треба положити РЕ цев Ø50mm у ров дубине 80cm до оптичког дистрибутивног ормана (ОДО36) који ће бити

монтиран у техничкој просторији Ламеле А, а Ламела Б се повезује кроз подрум (преко техничке канализације или слично) од техничке просторије из Ламеле А до техничке просторије Ламеле Б где би био монтиран оптички дистрибутивни орман (ОДО53). Приводни оптички кабл је обавеза Телекома Србије и он завршава у оптичком дистрибутивном орману (ОДО). У ОДО-у завршавају и сви оптички каблови из станова и локала. Станови се повезују на ГПОН мрежу преко сплитера а локали осим ГПОН-а имају и могућност директног повезивања на оптички кабл.

Кућну инсталацију треба изградити за ФТТХ технологију. Од ОДО ормана полазе оптички инсталациони каблови (рајзер за вертикале и дроп за хоризонтале) и обезбеђују за сваки стан минимално по два оптичка влакна који завршавају на завршној оптичкој кутији (ЗОК). Није потребно градити бакарне телефонске каблове јер се ова технологија напушта и стога представља непотребан трошак за инвеститора. Фиксни телефонски прикључак се реализује такође преко оптичког кабла и директно укључује на ОНТ.

ФТТХ технологија подразумева изградњу оптичког кабла до сваког стана или канцеларије, У стану се оптички кабл завршава најчешће у дневној соби на месту које је архитектонским решењем одређено као најпогодније за мултимедијални центар одакле се врши каблирање инсталација (УТП, ФТП, СФТП) кабловима до просторија у којима се жели интернет, wifi, tv, видео надзор, телефон итд.

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 за губитак у саобраћају.

Пре почетка било каквих радова у близини ТТ објеката неопходно је проверити положај истих ручним ископом.

### **Саобраћајна инфраструктура**

Условима надлежног предузећа " ЈП за урбанизам" Зрењанин – Одељења за путеве и саобраћај број 1394/2 од 29.09.2022., дефинисани су услови везани за саобраћајну инфраструктуру:

**Постојећа инфраструктура у надлежности Управљача пута:** Део ул. Др Тихомира Остојића, (примарна улица II реда), двосмерна, коловоза ширине 6,00 m, тротоара просечне ширине 1,50 m и одводњавања коловоза затвореном кишном канализацијом. Ширина регулације улице, сса 34 m. Обухват УП-а се налази у ПГР „Баглаш“, урбанистичка целина III, зона вишепородичног становања.

Ужи обухват Урбанистичког пројекта (- предметне парцеле) има директан приступ са јавног пута преко једносмерног прикључка ширине 4,0m са радијусом кривине 7,5m. Прикључци су прилагођени меродавном возилу – противпожарном возилу – трагови меродавног возила су приказани на графичком прилогу бр. 4.

Одводњавање пута вршиће се падовима од мин. 2% до атмосферске канализације на јавној површини. Саобраћајне површине је потребно изградити за осовинско оптерећење од мин. 11,5t.

Пешачки прилази локацији је са постојећег тротоара у улици др. Тихомира Остојића.

Сва будућа паркинг места су у складу са важећим законима и правилницима.

Предметни прилазни пут (прикључак) изградити у свему према:

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-

одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021).

- Закону о путевима (Сл. гласник Републике Србије 41/2018 и 95/2018-др.закон).
- Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. гласник бр.41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/ /2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др.закон, 9/2016-одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018-др.закон, 87/2018, 23/2019, и 128/2020-др.закон).
- Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србије, бр. 22/2015)..
- Свим другим законима, правилницима и стандардима који регулишу предметну област.
- Условима Управљача пута „ЈП за урбанизам“-Зрењанин.
- Уговору Инвеститора према Градској управи града Зрењанина о изградњи прикључка прилаз-ног пута на јавни пут и паркинга, пре издавања Решења по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

### **Термоенергетика**

Планирани објекти се прикључују на дистрибутивну гасну мрежу, према условима Србијагас-а (РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин), на основу услова издатих за потребе израде Урбанистичког пројекта бр. 05-02-2-17-2/1121-1 од 12.12.2022..

За планирани капацитет природног гаса од  $25 \text{ Sm}^3/\text{h}$  најближе место прикључења налази се на углу Жабалске улице и улице др. Тихомира Остојића, тачно место, трошкове и начин прикључења одредиће ЈП „Србијагас“, Зрењанин након подношења Захтева за одобрење за прикључења.

## **8 КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ**

---

Условима надлежног предузећа ЈКП "Чистоћа и зеленило" број 01-545/2 од датума 05.10.2022. за комунално одржавање предвиђено је 7 контејнера запремине  $1,1 \text{ m}^3$ .

Положај на парцели за смештај контејнера мора бити такав да им несметано могу прићи комунална возила за одношење отпада.

Посуде за смеће су оквирних димензија  $150 \text{ cm} \times 120 \text{ cm}$ . Простор за одлагање смећа је дефинисан као плато од  $15,3 \text{ m}^2$ .

## **9 ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

---

**Фаза 1** обухвата изградњу подземне гараже са надземним делом објекта – Ламела Б која у приземљу има седам станова. На 4 етажe налази се по десет станова и на повученом спрату шест. У овој фази се планиран и изградња саобраћајних површина унутар парцеле.

**Фаза 2** обухвата изградњу надземног дела објекта – Ламела А која у приземљу има четири локала:

1. Продавница површине  $79,11 \text{ m}^2$ .
2. Продавница површине  $59,87 \text{ m}^2$ .
3. Угоститељски објект – пицерија са 32 столице.
4. Продавница површине  $76,55 \text{ m}^2$ .

На 4 етажe налази се по седам стамбених јединица и четири на повученом спрату. У овој фази се планиран и изградња паркинг места на јавној површини.

## 10 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

---

### Инжењерскогеолошки услови

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8 MCS<sup>0</sup> скале; степен сеизмичности – VIII.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС” бр. 89/2019 и 52/2020).

## 11 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

---

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину 09/12/1 број 217-16215/2022 од 04.10.2022.г., није прописана обавеза прибављања услова на Урбанистичко техничке документе – Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације. Услове је потребно прибавити у поступку обједињене процедуре.

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

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС" број 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),
- Објекти морају бити изведени у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени гласник РС", број 22 / 2019).
- 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 објеката 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).
- Уколико се предвиђа изградња угоститељских објеката исту ускладити са одредбама правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара (сл. Гласник РС бр. 20/2019).
- 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 елину.
- Предвидети поделу објеката на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтална и вертикално вођење инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд),
- Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености ("Сл. гласник РС" бр. 36/09),

- Електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности
- Уколико се планира изградња електроенергетских постројења и водова исте реализовати у складу са Правилником о тех. нормативима за заштиту ел. енергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 74/90), Правилником о тех. нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућим трафостаницама ("Сл. лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонске мреже и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95).

Потребно је придржавати се и других прописа који карактеришу изградњу предметних објеката предвиђених у Плану детаљне регулације и Техничкој документацији.

#### **НАПОМЕНА:**

Потребно је, у поступку обједињене процедуре, прибавити Услове у погледу мера заштите од пожара и доставити на сагласност пројекте за извођење објекта надлежном органу Министарства унутрашњих послова, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењености датих услова и усклађености са осталом техничком документацијом, сходно одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закони и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 68/19) и Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС број 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. Закон)

Да би се смањио степен угрожености од пожара, неопходно је обезбедити проходност саобраћајница и приступ свим деловима објекта.

## **12 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

---

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, норматива и стандарда.

Приликом реализације пројектованих решења неопходно је спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09-др.закон, 72/09-др. закон, 43/2011-одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др.закон).

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

#### **Мере заштите земљишта**

Загађење земљишта може се јавити у току изградње објекта, тако да је потребно градилиште оградити како би се спречило загађивање околног земљишта, а при рашчишћавању терена морају се поштовати сви прописи о заштити и сигурности рада и спречити било какви штетни утицаји на животну средину.

У току извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не буде прекомерне прашине и да не оштећује постојеће зелене површине. Заштита земљишта подразумева одрживо коришћење земљишта као ресурса,

унапређење постојећег стања квалитета земљишног бонитета и заштите од загађења и деструкције.

У току извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до прекомерне буке током извођења радова.

### **13 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

---

#### **Мере заштите културних добара**

На простору обухваћеним УП-ом нису до сада утврђена археолошка налазишта.

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

#### **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 природиу вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

### **14 ТЕХНИЧКИ ОПИС**

---

На захтев инвеститора а у складу са условима из ПГР „Багљаш“ на парц. кат. бр. 19346 КО Зрењанин I површине 2969m<sup>2</sup> планира се изградња стамбено-пословне зграде спратности По+П+4+Пс (ламела „А“) и стамбене зграде спратности По+П+4+Пс (ламела „Б“) у 2 фазе изградње. Висина ламела је 15,65m до коте венца објекта (четврти спрат), висина слемена је 20,40m. Локалитет се налази у улици др. Тихомира Остојића бр. 52-54 у Зрењанину.

Објекти се налазе на равном терену и лоцирани су према условима из ПГР „Багљаш“. Пре почетка изградње објеката прибављено је Решење број 351-168/2022-IV-05-02 и 351-168/2022-IV-05-02 од 30.08.2022. о рушењу-уклањању постојећих објеката на парцели. Ова решења се налазе у прилогу.

Идејно решење је урађено на КТП-у који приказује реалне величине страница парцеле, углове и положај суседних објеката. На парцели су предвиђене озелењене површине (609,3 m<sup>2</sup> =20,52 %). У оквиру парцеле пројектоване су саобраћајне површине намењене кретању путничких возила, од уласка на парцелу до паркинг места или до гараже.

Паркирање возила за потребе корисника станова и локала решено је на тај начин што се у дворишту налази 34 паркинг места, испред објекта (и локала) је 7 паркинг места, док гаража средње величине садржи 51 гаражно место. За три локала (L1, L2 i L4) предвиђена су два паркинг места, док је за локал бр.3 (угоститељство) потребно 4 паркинг места.

Спратови 1-4 су идентични, код обе ламеле.

Оба објекта ће од инсталација садржати водовод, канализацију, инсталације јаке и слабе струје, интернет и тв, и централно грејање путем топлотних пумпи.

У табеларном делу ИДР-а приказани су капацитети потребних прикључака инфраструктуре. За потребе обезбеђења објеката електричном енергијом, планирана је изградња нове дистрибутивне трафо станица на површини јавне намене, кат. парц. бр. 9603/1 КО Зрењанин I према условима Електродистрибуције.

### **Зелене и површине за пешаке**

Површине намењене пешачкој комуникацији се уређују тако што се врши попличавање партера. Све зелене површине у оквиру парцеле су затрављене. Како би се унапредио функционални и визуелни квалитет уређеног отвореног простора, сходно диспозицији објекта. Зелене површине су заступљене у проценту који је дефинисан у Плану.

### **Конструкција и материјализација**

Предвиђено је да се објекат фундаира на армиранобетонској темељној плочи, на потребној дубини фундаирања и слоју тампон-шљунка. Пре започињања било каквих радова на изградњи овог објекта и пре израде пројекта конструкције, треба извести потребна геомеханичка мерења и испитивања. Сразмерно резултатима добијеним тим испитивањима биће изабран и одговарајући начин темељења објекта.

Конструктивни систем објекта је скелетни систем носећих конструктивних елемената сачињен од АБ стубова и АБ међуспратних конструкција, армираних према статичком прорачуну.

Зидови објекта биће изграђени од гитер блокова или блокова типа „клима-блок“ или сличних по квалитету, у складу са елаборатом енергетске ефикасности који се прилаже уз захтев и ПГД, и са спољне стране их треба обложити термоизолационим слојем у дебљини према термичком прорачуну и Елаборату енергетске ефикасности.

Спољне зидове и таваницу ка крову треба обложити термоизолационим слојем са спољне стране, како би се достигао одговарајући енергетски разред објекта, у складу са елаборатом енергетске ефикасности који треба да прати израду инвестиционо-техничке документације у каснијој фази.

### **Унутрашњи зидови**

Преградни зидови између станова као и између станова и степенишног простора такође ће бити зидана блоковима из истоветног програма или од дуплих гипсаних плоча.

Завршна облога зидова у кухињи и купатилима су керамичке плочице, сви зидови на којима нису планиране керамичке плочице имаће као завршну облогу полудисперзивну боју.

### **Подови**

Подови у стамбеним просторијама предвиђени су са облогама од класичног храстовог паркета, док се подови просторија ходника, кухиње и купатила облажу подним керамичким плочицама у лепку преко израђене цементне кошуљице. Постоји могућност да се све подне површине обложе керамичким плочицама уколико у објекту буде предвиђено подно грејање.

Све подове треба обложити термоизолационим слојем са спољне стране, како би се достигао одговарајући енергетски разред објекта, у складу са елаборатом енергетске ефикасности који треба да прати израду инвестиционо-техничке документације у каснијој фази.



## **Плафони**

Плафони су малтерисани и бојени полудисперзивним бојама.

## **Кров**

Кров објекта треба да буде израђен као двоводна дрвена кровна конструкција израђена од чамове грађе 1 класе, преко које се поставља трапезасти лим као покривач. Нагиб кровних равни је око 10°.

## **Фасада**

Фасадни зидови објекта обложиће се термоизолационим слојем са завршном фасадном обрадом-фасадним малтером у боји и тону по избору пројектанта. Соклени део фасадних зидова након облагања стиродуром и постављања слоја лепка и мрежице треба обрадити пластичним малтером.

## **Електроенергетске инсталације**

Потребан капацитет напајања на електродистрибутивну мрежу предвиђа се из трафостанице чија је позиција означена у графичкој документацији. Потребни капацитети за напајање објеката је 250kW.

Према наведени капацитетима, потребан капацитет трафостанице се предвиђа: 2 трансформатора од по 1000kVA (2x1000kVA) која ће задовољити целокупне потребе стамбено-пословног комплекса.

У даљој разради пројекта потребно је обухватити следеће врсте инсталација:  
Инсталације јаке струје:

1. Напајање објекта
2. Инсталација разводних ормана и табли електроенергетике
3. Инсталације утичница и прикључака
4. Инсталације електричног осветљења
5. Инсталација система за одвођење дима и топлоте (у гаражи)
6. Инсталације уземљења и заштите од атмосферских паражања
7. Инсталација изједначење потенцијала

У ситуационом плану приказан је начин спајања обе ламеле на новопроектovanу трафостаницу у ул. Др. Тихомира Остојића. Траса каблова за то спајање пролази кроз слободне површине, увек доступне за интервенцију, сагласно условима ЕПС-а.

Инсталације слабе струје (телекомуникационе и сигналне инсталације):

Инсталација структурног кабловског система

Инсталација РТВ система

Инсталација интерфонског система и система контроле приступа

Инсталација система дојаве пожара

Систем детекције и дојаве угљен-моноксида (ЦО)

Систем приступних рампи за путничке аутомобиле

Хидротехничке инсталације

Унутар предметне локације су предвиђени следећи санитарно технички системи:

Развод санитарне воде,

Хидрантска мрежа,

Фекална канализација,

Кишна канализација (из објеката и са спољашњих површина),  
Санитарни уређаји.

### **Водовод**

Снабдевање објекта водом – санитарном и хидрантском – предвиђено је са градске водоводне мреже, сагласно условима које прописује надлежно ЈКП - варијанта прикључења на уличну водоводну мрежу  $\varnothing 100\text{mm}$  у ул. Жабаљаској.

Прикључење објекта на градску мрежу ће се реализовати преко водомерног шахта, који ће бити постављен унутар граница комплекса и у којем ће се налазити водомери за различите категорије потрошача. Детаљна концепција прикључења објекта биће дефинисана по прибављању услова надлежног ЈКП-а.

### **Санитарна водоводна мрежа**

Зависно од расположивог радног притиска у градској мрежи, уколико се укаже потреба, за довођење воде до потрошача биће предвиђено постројење за повишење притиска. По уласку у гаражу, по свакој ламели комплекса, предвиђено је да главни разводи санитарне мреже буду положени у плафону, одакле ће се одвајати вертикале за надземне етаже. За сваки санитарни блок, у стамбеном и пословном делу сваке ламеле комплекса, предвиђена је по једна вертикала хладне воде. Припрема топле санитарне воде предвиђена је локално, електричним бојлерима. За комплетан унутрашњи развод санитарне воде су предвиђене водоводне цеви од полипропилена са фазонским комадима. За развод санитарног водовода изван објекта, предвиђене су водоводне цеви од полиетилена.

### **Хидрантска водоводна мрежа**

Минимални захтевани притисак на хидрантском прикључку је 2.5 бара. Зависно од расположивог радног притиска у градској мрежи, уколико се укаже потреба, за довођење воде до потрошача биће предвиђено постројење за повишење притиска. Унутрашњи хидранти ће бити распоређени тако да покривају сваку тачку објекта, а спољашњи на прописаном растојању и удаљености од објекта. За комплетан унутрашњи хидрантски развод су предвиђене челично цинковане водоводне цеви са одговарајућим фитинзима, док су за развод противпожарног водовода изван објекта предвиђене водоводне цеви од полиетилена. Пројектом водовода предвиђено је и снабдевање противпожарном водом и спринклер система у гаражи.

### **Канализација**

Предвиђено је да се фекалне и атмосферске отпадне воде из комплекса одводе у градску канализациону мрежу, сагласно условима које прописује надлежно ЈКП. Прикључење објекта на градску мрежу ће се реализовати преко граничног ревизионог силаза, који ће бити постављен унутар граница комплекса. Детаљна концепција прикључења објекта биће дефинисана по прибављању услова надлежног ЈКП-а.

### **Фекална канализација**

Пројектом фекалне канализације обухваћено је одвођење фекалне канализације из надземних делова објекта. Фекалне отпадне воде из санитарних просторија надземних етажа се прихватају мрежом хоризонталних развода, положених у поду, или у спуштеним плафонима ниже етаже. Након тога се формирају канализационе вертикале, које ће бити смештене у инсталационим каналима. У надземним етажама стамбеног и пословног дела ламела биће формиране засебне вертикале фекалне канализације за санитарне чворове и засебне кухињске вертикале.

Вертикале фекалне канализације се вентилирају преко сабиних вентилационих канала типа „шунт“ и који завршавају вентилационим „капама“, постављених на крову објекта.

Вертикале фекалне канализације се спуштају до плафона гараже где формирају главне фекалне канализационе водове, који излазе ван објекта.

У складу са важећим техничким прописима о квалитету отпадних вода које се могу испустити у градску канализациону мрежу, предвиђено да се сакупљање и евакуација замашћених отпадних вода из ресторанских кухиња, врши засебним унутрашњим канализационим разводом који се на спољну фекалну канализацију прикључује преко сепаратора масти - локала бр.3.

Комплетна унутрашња мрежа фекалне канализације предвиђена је од нискошумних РР полипропиленских канализационих цеви са муфом. Развод фекалне канализације у гаражи објекта такође је предвиђен нискошумних РР полипропиленских канализационих цеви са муфом. За развод у земљи предвиђене су ПВЦ-У канализационе цеви класе оптерећења SN4.

### ***Кишна канализација***

Кишна канализација обухвата прихват атмосферских отпадних вода са крова објекта и тераса и дворишног дела - саобраћајница и паркинга.

За одвођење атмосферских вода са крова објекта предвиђени су кровни сливници од којих се спуштају вертикале које се повезују на главни развод кишне канализације.

Атмосферска вода из дворишног дела комплекса одводиће се системом линијских решетки са одговарајућим бројем излаза повезаних на главни развод кишне канализације.

Атмосферска вода из дворишног дела комплекса одводиће се системом линијских решетки са одговарајућим бројем излаза повезаних на главни развод кишне канализације.

За комплетан унутрашњи развод кишне канализације предвиђене су полиетиленске канализационе цеви високе чврстоће (ХДПЕ), док су за развод у земљи предвиђене ПВЦ канализационе цеви класе оптерећења SN4.

### **Машинске термотехничке инсталације**

У објекту су предвиђене топлотне пумпе за грејање и хлађење стамбеног дела објекта. Предвиђено је да се за комплетан простор сваког стана, а на основу прорачуна добитака и губитака угради топлотна пумпа, капацитета у складу са потребама. Топлотне пумпе раде при спољним температурама -28 до 48°C. Сваки систем има своју циркулациону пумпу и сигурносно запорну арматуру која је интегрисана у хидробоксу. Цевна мрежа је израђена од тврдих бакарних цеви у комбинацији са AL Pex цевима, а у складу са стандардом. Сва цевна мрежа која пролази кроз негрејане просторије је изолована изолацијом са парном браном. Развод за централно радијаторско грејање је рађен од тврдих бакарних цеви које се воде по зиду до ормарића, а затим до грејних тела AL Pex цевима. Бакарне цеви су сакривене у шлицевима, а AL Pex цеви се воде у поду.

Као предност система може се навести следеће

1. Систем ради по принципу топлотне пумпе ваздух- вода.
2. Погодан је и за грејање и за хлађење, с тим што се у просторијама које су предвиђене за хлађење морају користити фан цоил јединице које могу и да грејуи да хладе.

3. Ниски експлоатациони трошкови
4. Могућност прикључења санитарне топле воде на систем
5. Унутрашња јединица је компактна и ентеријерски прихватљива.
6. Монтира се етажно и сваки стан има своју спољашњу и унутрашњу јединицу чиме се избегавају заједнички трошкови одржавања. Због дозвољене дужине инсталације могуће је монтирање спољних јединица на крову.
7. Погодна и за подно грејање, зато што може да ради у ниско температурном режиму
8. Повећава енергетску ефикасност објекта, чиме се добијају боље оцене при изради пројекта енергетске ефикасности.

Поред описаног система предвиђа се и прикључење на гасоводну мрежу. Систем грејања и хлађења ће бити додатно анализиран и разрађен приликом израде пројекта за грађевинску дозволу.

---

**Драгана Метикош, маг.инж.арх.**  
одговорни урбаниста

## ГРАФИЧКИ ДЕО

---

## ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

---

## ДОКУМЕНТАЦИЈА

---