 NUOVA 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:	“Огрев” доо, Лазаревачки друм бб, Зрењанин	
Објекат:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (По+П+7) са 118 станова и 5 пословних простора, на парцели кат. бр. 19300 КО Зрењанин I, угао Панчевачке улице и улице Марка Орешковића, 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-07-07/22	
Место и датум:	Зрењанин, децембар 2022. год.	

С А Д Р Ж А Ј

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ФОТОКОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ
 - 2.1 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - 2.2 НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА
 - 2.3 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“ 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 ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 4.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 5.1. ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
 - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА

- ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
- 3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
- 4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ЈУГОИСТОК” 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 и 52/21) и члана 85 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019) доноси

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (По+П+7) са 118 станова и 5 пословних простора, на парцели кат. бр. 19300 КО Зрењанин I, угао Панчевачке улице и улице Марка Орешковића, Зрењанин, подносиоца захтева “Огрев” доо, Лазаревачки друм бб, 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, децембар 2022. год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Љубица Ј. Ћулибрк

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 07583053290

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

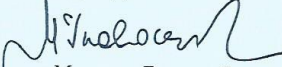
Број лиценце

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 изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (По+П+7) са 118 станова и 5 пословних простора, на парцели кат. бр. 19300 КО Зрењанин I, угао Панчевачке улице и улице Марка Орешковића у Зрењанину, подносиоца захтева "Огрев" доо, Лазаревачки друм бб, 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 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21- пречишћен текст и 21/22).

Одговорни урбаниста:

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

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. Правни основ за израду урбанистичког пројекта

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

1.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21 - пречишћен текст и 21/22).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор ужег обухвата који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 19300 КО Зрењанин I, чија је површина 20а 52m², на углу Панчевачке улице и улице Марка Орешковића у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину.

Опис границе ужег обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 19300, 8743/1 и 12895/1 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцела катастарки број 19300 и 12895/1 КО Зрењанин I све до тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 19300, 12895/1 и 8733/2 КО Зрењанин I граница се ломи под спољашњим углом од 274° и иде у смеру југозапада према тачки бр. 3. која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 19300, 8733/2 и 8733/4, КО Зрењанин I све до тачке број 4 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 19300, 8733/4 и 8737/1 КО Зрењанин I, код тачке број 4 граница се ломи под спољашњим углом од 271° и иде у правцу северозапада пратећи међу између парцела кат. бр. 19300 и 8737/1 КО Зрењанин I преко тачке бр. 5 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 19300, 8737/1 и 8734/1 КО Зрењанин I, до тачке бр. 6, у тачки број 6 граница се ломи под спољашњим углом од 271° и иде у смеру североистока пратећи међу између парцела кат. бр. 19300 и 8743/1 КО Зрењанин I све до почетне граничне преломне тачке бр. 1.

Како је планом предвиђено да се у оквиру намене вишепородичног становања, у блоку "Ружа Шулман" - планира комплетирање постојећег вишепородичног становања у циљу заокруживања просторно временске целине у делу насеља према „Гомех“-у, изградњом вишепородичног, пословног, комерцијалног објекта, изградња објекта висине венца до 26m, са максималном заузетости 60%, уз обавезу израде урбанистичког пројекта, овим пројектом се предвиђа изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, на парцели кат. бр. 19300 КО Зрењанин I.

Условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 1372/2 од 26.09.2022. је дато да је неопходно да предметно ситуационо решење обухвата шири простор (аутобуска стајалишта, а уколико се налази у зони семафорске раскрснице

потребно је приказати и све неопходне елементе саме раскрснице). Простор ширег обухвата Урбанистичког пројекта зато укључује и површину на којој су планирана додатна паркинг места и делове улица које граниче са предметном кат. парц. бр. 19300 КО Зрењанин I. Обухваћен део Панчевачке улице кат. парц. бр. 12895/1 са 12 паркинг места и део кат. парц. бр. 8743/1 КО Зрењанин I која представља заједничку блоковску површину у јавној својини, на којој је планирана нова једносмерна улица са 7+4 паркинг места. Табела са координатама ширег обухвата је дата и у графичком прилогу.

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:500 од стране БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ ГЕОБАНАТ ЗРЕЊАНИН.

За тачност података катастарско-топографског плана одговорни БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ ГЕОБАНАТ ЗРЕЊАНИН.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 19300 КО Зрењанин I је изграђена. На парцели 19300 КО Зрењанин I, према Листу непокретност бр. 80152, се налази породична стамбена зграда објекат бр. 1 приземне спратности (П) и помоћни објекат бр. 2 приземне спратности (П) чије уклањање се предвиђа ради планиране изградње. Према катастарско-топографском плану на парцели је изграђен један нелегалан објекта приземне спратности (П) чије уклањање се такође предвиђа ради планиране изградње.

Површина породичне стамбене зграде према Листу непокретност бр. 80152 износи:

- објекат бр. 1 $P=123m^2$,

Површина помоћног објекта према Листу непокретност бр. 80152 износи:

- објекат бр. 2 $P=26m^2$,

- нелегалан објекат 1- око $24 m^2$.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Ужи простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у намени вишепородично становање према важећем планском документу, а у текстуалном делу плана је наведено да се у оквиру намене вишепородичног становања, у блоку "Ружа Шулман" - планира комплетирање постојећег вишепородичног становања у циљу заокруживања просторно временске целине у делу насеља према „Гомех“-у, изградњом вишепородичног, пословног, комерцијалног објекта, изградња објекта висине венца до 26m, са максималном заузетошћу 60%, уз обавезу израде урбанистичког пројекта.

Објекат се пројектује 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 објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15) који се примењује на зграде које имају преко 10 станова.

За парцелу 19300 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за зону вишепородичног становања.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“ 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. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

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.

Објекти јавне намене који су у јавној својини као и објекти јавне намене у свим облицима својине могу се градити у зони вишепородичног становања.

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.

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, отворених складишта, складишта секундарних сировина, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

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 слободностојеће објекте минимална површина парцеле 800 m², минимална ширина парцеле 18 m.

За објекте у непрекидном низу минимална површина парцеле 600 m², минимална ширина парцеле 16 m.

За објекте у непрекидном и прекинутом низу минимална површина парцеле 600 m², минимална ширина парцеле 16 m.

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони вишепородичног становања минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 2000 m².

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.

За објекте који су допунa постојећи блокова вишепородичног становања, где се парцела формира испод објекта са заштитним тротоаром, објекат се поставља у односу на границе парцеле, према условима из Плана.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је: П+4+Пк, По+П+4+Пк, Су+ВП+4+Пк.

Изузетно се у оквиру намене вишепородичног становања, у блоку "Ружа Шулман" - планира се комплетирање постојећег вишепородичног становања у циљу заокруживања просторно временске целине у делу насеља према „Гомех“-у, изградњом вишепородичног, пословног, комерцијалног објекта, изградња објекта висине венца до 26m, са максималном заузетошћу 60%, са могућношћу изградње паркинга за становање и пословање на површинама за јавне намене, уз обавезу израде урбанистичког пројекта, а у блоку вишепородично становање на кат. парцели број 8190 КО Зрењанин I планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта максимално П+6 са могућношћу изградње паркинга на површинама за јавне намене уз израду Урбанистичког пројекта.

Дозвољава се изградња сутеренске и подрумске етаже где не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте терена до коте кровног венца, односно, тачке прелома зида и кровних равни.

Под поткровном етажом се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља, (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора, не могу се предвидети кровне баце. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености. Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Најмања међусобна удаљеност објеката.

Међусобна удаљеност вишепородичних слободностојећих објеката 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 је до П+2, а покривених спортских терена је П.

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији може бити зидана или траспарентна. 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 и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

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

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

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

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

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

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

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

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 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² 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 за пословне и вишепородично стамбено-пословне објекте, може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје може предвидити на јавној површини или у јавној гаражи, уколико постоје просторне могућности. У овом случају потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а паркинг места градити према следећим правилима:

- паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плочи;
- растер плоче се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити ти металном решетком.

У зонама вишепородичног становања може се дозволити изградња надстрешница за возила паркирана у парцели.

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 мин.2 m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3 m, са попречним падом 2.5%;
- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Тротоаре у 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 приступачности.

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 1,1 m³) 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 m² по посуди).

Зелене површине у оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања:

- min. 20%, зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, дечја игралишта и травњаке.
- до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине.

Сва правила за озелењавање парцеле дата 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 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 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
- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

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 постојећим вишепородичним стамбеним објектима 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.

- на објектима са равним кровом могуће је подизање надзетка и доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња стамбено- пословног објекта са 118 станова од којих је 55 станова планирано у ламели Б док је 63 планирано у ламели А, 5 пословних простора у приземљу, од којих 3 у ламели Б, а 2 у ламели А и гаражом у подруму са 97 паркинг места. Планирана је и изградња интерне саобраћајнице и 31 паркинг места у нивоу приземља, од којих се 8 налази на парцели, а осталих 23 на јавној површини при ободу парцела кат. бр. 19300 у Панчевачкој улици и у заједничкој блоковској површини.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена планираног објекта

Планирани стамбено- пословни објекат спратности По+П+7 (подрум, приземље и седам спратова) је пројектован са заједничком подрумском етажом у којој се налази гаража са 90 паркинг места реализованих постављањем платформи тип „Wohr combilift 543“ (возило једно изнад другог) и 7 обичних.

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 „средња гаража“, с корисном површином од 400 до 1.500 m². Код израде даље техничке документације потребно је придржавати се свих прописа и протвпожарних услова који важе за „средње гараже“.

Поред гаражних места у подруму се налазе и техничке просторије, комуникације, пешачке и колске. У приземљу објекта се налази 5 пословних простора. Спратови су планирани као типски. Укупан број станова је 118 од којих је 55 станова планирано у ламели Б док је 63 планирано у ламели А.

У свакој ламели предвиђа се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и стамбене јединице. Кота подрума је на -3,10m у односу на коту терена, приземље је на коти 0.00m(А) и +0.15m (Б) у односу на коту терена, први спрат је на коти +4,50m у односу на коту терена, други спрат је на коти +7,50m, трећи спрат је на коти +10,50m, четврти спрат је на коти +13,50m, пети спрат је на коти +16,50m, шести спрат је на коти +19,50m, седми спрат је на коти +22,50m.

Кота слемена објекта износи 25.70m.

Заједнички подрум:

Подрум је обухвата већи део површине парцеле. Бруто површина подрума је 1941.13m². Нето површине 1712.84m². Подрум се састоји од гараже и техничких просторија.

ЗАЈЕДНИЧКИ ПОДРУМ

Гаража

Техничке просторије

Ламела А

Ламела А се састоји од 2 пословна простора, 63 стана и заједничког простора. Ламела А је габарита (хоризонтална пројекција у оквиру парцеле) $19.7\text{m} \times 18.5\text{m} + 17.6\text{m} \times 12.4\text{m} + 9.6\text{m} \times 0.5\text{m} = \text{око } 590 \text{ m}^2$. Нето површине приземља 556.39m^2 . Нето површине станова $3561,45 \text{ m}^2$.

ЛАМЕЛА А			
Приземље Локал бр. 1 Локал бр. 2	Први спрат Стан бр. 1 (1.1А) Стан бр. 2 (1.2А) Стан бр. 3 (1.3А) Стан бр. 4 (1.4А) Стан бр. 5 (1.5А) Стан бр. 6 (1.6А) Стан бр. 7 (1.7А) Стан бр. 8 (1.8А) Стан бр. 9 (1.9А)	Други спрат Стан бр. 10 (2.1А) Стан бр. 11 (2.2А) Стан бр. 12 (2.3А) Стан бр. 13 (2.4А) Стан бр. 14 (2.5А) Стан бр. 15 (2.6А) Стан бр. 16 (2.7А) Стан бр. 17 (2.8А) Стан бр. 18 (2.9А)	Трећи спрат Стан бр. 19 (3.1А) Стан бр. 20 (3.2А) Стан бр. 21 (3.3А) Стан бр. 22 (3.4А) Стан бр. 23 (3.5А) Стан бр. 24 (3.6А) Стан бр. 25 (3.7А) Стан бр. 26 (3.8А) Стан бр. 27 (3.9А)
Четврти спрат Стан бр. 28 (4.1А) Стан бр. 29 (4.2А) Стан бр. 30 (4.3А) Стан бр. 31 (4.4А) Стан бр. 32 (4.5А) Стан бр. 33 (4.6А) Стан бр. 34 (4.7А) Стан бр. 35 (4.8А) Стан бр. 36 (4.9А)	Пети спрат Стан бр. 37 (5.1А) Стан бр. 38 (5.2А) Стан бр. 39 (5.3А) Стан бр. 40 (5.4А) Стан бр. 41 (5.5А) Стан бр. 42 (5.6А) Стан бр. 43 (5.7А) Стан бр. 44 (5.8А) Стан бр. 45 (5.9А)	Шести спрат Стан бр. 46 (6.1А) Стан бр. 47 (6.2А) Стан бр. 48 (6.3А) Стан бр. 49 (6.4А) Стан бр. 50 (6.5А) Стан бр. 51 (6.6А) Стан бр. 52 (6.7А) Стан бр. 53 (6.8А) Стан бр. 54 (6.9А)	Седми спрат Стан бр. 55 (7.1А) Стан бр. 56 (7.2А) Стан бр. 57 (7.3А) Стан бр. 58 (7.4А) Стан бр. 59 (7.5А) Стан бр. 60 (7.6А) Стан бр. 61 (7.7А) Стан бр. 62 (7.8А) Стан бр. 63 (7.9А)

Ламела Б

Ламела Б се састоји од 3 пословна простора, 55 станова и заједничког простора. Ламела Б је габарита (хоризонтална пројекција у оквиру парцеле) $17.60\text{m} \times 10.80\text{m} + (10.7\text{m} + 7.8\text{m}) \times 26.5/2 + (7.9\text{m} + 8\text{m}) \times 25.5/2 = \text{око } 641 \text{ m}^2$. Нето површина приземља 497.72m^2 . Нето површине станова $3306,84 \text{ m}^2$.

ЛАМЕЛА Б			
Приземље Локал бр. 3 Локал бр. 4 Локал бр. 5	Први спрат Стан бр. 1 (1.1Б) Стан бр. 2 (1.2Б) Стан бр. 3 (1.3Б) Стан бр. 4 (1.4Б) Стан бр. 5 (1.5Б) Стан бр. 6 (1.6Б) Стан бр. 7 (1.7Б) Стан бр. 8 (1.8Б)	Други спрат Стан бр. 9 (2.1Б) Стан бр. 10 (2.2Б) Стан бр. 11 (2.3Б) Стан бр. 12 (2.4Б) Стан бр. 13 (2.5Б) Стан бр. 14 (2.6Б) Стан бр. 15 (2.7Б) Стан бр. 16 (2.8Б)	Трећи спрат Стан бр. 17 (3.1Б) Стан бр. 18 (3.2Б) Стан бр. 19 (3.3Б) Стан бр. 20 (3.4Б) Стан бр. 21 (3.5Б) Стан бр. 22 (3.6Б) Стан бр. 23 (3.7Б) Стан бр. 24 (3.8Б)
Четврти спрат Стан бр. 25 (4.1Б) Стан бр. 26 (4.2Б) Стан бр. 27 (4.3Б) Стан бр. 28 (4.4Б)	Пети спрат Стан бр. 33 (5.1Б) Стан бр. 34 (5.2Б) Стан бр. 35 (5.3Б) Стан бр. 36 (5.4Б)	Шести спрат Стан бр. 41 (6.1Б) Стан бр. 42 (6.2Б) Стан бр. 43 (6.3Б) Стан бр. 44 (6.4Б)	Седми спрат Стан бр. 49 (7.1Б) Стан бр. 50 (7.2Б) Стан бр. 51 (7.3Б) Стан бр. 52 (7.4Б)

Стан бр. 29 (4.5Б)	Стан бр. 37 (5.5Б)	Стан бр. 45 (6.5Б)	Стан бр. 53 (7.5Б)
Стан бр. 30 (4.6Б)	Стан бр. 38 (5.6Б)	Стан бр. 46 (6.6Б)	Стан бр. 54 (7.7Б)
Стан бр. 31 (4.7Б)	Стан бр. 39 (5.7Б)	Стан бр. 47 (6.7Б)	Стан бр. 55 (7.7Б)
Стан бр. 32 (4.8Б)	Стан бр. 40 (5.8Б)	Стан бр. 48 (6.8Б)	

Бруто обрачун површина објекта – подземно: 1941.13 m²
Бруто обрачун површина објекта – надземно: 10096.27 m²
Бруто обрачун површина објекта – укупно: 12037.40 m²

Регулација

Према Улици Марка Орешковића грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Према Панчевачкој улици грађевинска линија варира од 0-49cm у односу на регулациону линију, с обзиром да регулациона линија није права линија.

Изнад нивоа приземља објекат делом прелази регулациону линију ка улици Марка Орешковића, сваки од еркера организован организован је троугаоно у односу на основну раван фасаде чија је дужина 26m. Рачунајући троугаоне еркере као половину препуста, долази се до дужине од 13m, што је 50% од укупне дужине фасаде према Улици Марка Орешковића. Дубина делова који прелазе регулациону линију је највише 1.2m.

Изнад нивоа приземља објекат делом прелази регулациону линију ка Панчевачкој улици, укупна дужина еркера је 29,58m, што чини 50% укупне дужине фасаде. Дубина делова који прелазе регулациону линију је највише 1.13m.

Положај објеката

Приземље објекта је постављено на регулациону линију, типски спратови делом прелазе регулациону линију за 1.1m ка Панчевачкој улици и за 1.2m ка улици Марка Орешковића.

Положај објекта у односу на суседне парцеле:

- објекат се у односу на кат. парц. бр. 8743/1 КО Зрењанин I поставља на удаљености од 3.5m – приземље, односно 2.5m – спратови (ламела А);
- објекат се према кат. парцели бр. 8737/1 КО Зрењанин I поставља на удаљености од 10.8m – приземље до 9.5m – типски спратови (ламела Б);
- објекат се према кат. парцели бр. 8733/4 КО Зрењанин I поставља на удаљености од 9.95m (ламела Б);
- објекат се према кат. парцели бр. 8733/2 поставља на удаљености од 10m – приземље до 9.8m – типски спратови (ламела Б).

Удаљеност планираног објекта од постојећег вишесподоричног објекта спратности П+8 на парцели 8745/1 КО Зрењанин I износи 18,66m, док удаљеност планираног објекта од постојећег вишесподоричног објекта спратности П+4 на парцели 8737/2 КО Зрењанин I износи 17,79m.

Нивелација

Терен је у благом паду ка средини парцеле. Кота тротоара на површини јавне намене је на 80.10m надморске висине и у односу на ову коту је дефинисана

кота готовог пода приземља, која се поставља на +0.15m. Кота 80.10m се узима за апсолутну нулу 0. Кота подрума је на -3.10m у односу на коту терена. Коте спратова су на коти 4.5m, 7.5m, 10.5m, 13.5m, 16.5m, 19.5m и 22.5m у односу на коту терена.

Атмосферске воде са кровова и саобраћајних површина се прикупљају и системом сливника и ригола прикључују на постојећу атмосферску канализацију у Панчевачкој улици.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Планирани колски приступ кат. парцели бр. 19300 КО Зрењанин I, се налази уз североисточну границу урбанистичког пројекта из Панчевачке улице. Пешачки прилази парцели се остварују из улице Марка Орешковића и из Панчевачке улице – уз колски приступ и на северу парцеле на углу са улицом Марка Орешковића. Приступ возилима на парцелу је обезбеђен у складу са условима управљача пута. Колски прикључак је двосмерни, ширине 5,5m, са лепезом радијуса 7.4m и 8.1m. Интерном саобраћајницом се приступа унутрашњем дворишту на ком се налази 8 паркинг места за управно паркирање на парцели, а преко наткривене двосмерне рампе нагиба 13.2% гаражи у подруму са укупно 97 паркинг места. Предвиђено је постављање платформи тип „Wohr combilift 543“ (возило једно изнад другог) за 90 паркинг места и 7 обичних паркинг места. На интерној саобраћајници нема интензивног саобраћаја. Зграда је подељена у две ламеле А и Б. Стамбени улаз А и Б ламеле је планиран са дворишне стране објекта. За локале је обезбеђен посебан приступ, из дворишне стране и са уличне стране.

Паркинг места, пешачки приступи и саобраћајне површине се планирају од растер плоча. Паркирање је решено на парцели и унутар објекта као и на јавној површини уз Панчевачку улицу и унутар стамбеног блока до ког се долази планираним саобраћајним прикључком из улице Марка Орешковића – блоковска саобраћаница, као што се види на ситуацији.

За потребе корисника планираног 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 m² корисног простора;

У оквиру парцеле планирано је укупно 118 стамбених јединица и пет пословних простора укупне површине 997,76m². Укупан број паркинг места је 128, од чега 7 за особе са инвалидитетом.

Поштујући урбанистичке нормативе на парцели је предвиђено 8 паркинг места и 97 гаражна паркинг места (укупно 105). На јавној површини уз границу обухвата је обезбеђено још 23 паркинг места од којих је 7 предвиђено за особе са инвалидитетом. Укупно је у објекту, на парцели и на јавној површини у близини објекта обезбеђено 128 паркинг места од потребних 128.

Угао паркирања на јавној површини у Панчевачкој улици је 60 степени, угао паркирања уз блоковску саобраћајницу је делом 55 степени, а делом паралелно паркирање. Паркирање на парцели је управно. 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 двосмерне саобраћајнице је пројектована на 5.5m, а окретање противпожарног возила након интервенције постиже се „Т“ раскрсницом у оквиру парцеле. 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. Након завршене интервенције противпожарно возило се окреће на „Т“ раскрсници.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцеле кат. бр. 19300 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 20а 52m².

Дозвољени параметри из ПГР "Југоисток " за парцелу кат.бр. 19300 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 60%
- Зеленило минимално 20% (до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине).

Површина под планираним објектом:

Стамбено- пословни објекат-.....1.170,23 m²
(хоризонтална пројекција на парцелу 19300) 1.231,00 m²

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m ²)	Проценат учешћа (%)		
	планирано	Урбанистички пројекат		Према ПГР Југоисток
Површина парцеле	2052 m ²	2052 m ²		мин. 800 m ²
Површина под објектом	1170.23 m ² Земљиште испод објекта	1231 m ² Хоризонтал на пројекција објекта	57,02 % под објектом, а 59,99% Хоризонтална пројекција	Мах. 60%

Саобраћајне површине Укупно	449,62 m ²	410,31 m ²	20,00 %	*Планом није дефинисан минимум или максимум
1.саобраћајнице	381.83 m ² Од чега је 8.33 m ² испод испуста на објектима	373,5 m ²	-	-
2. паркинзи	90 m ²	90 m ²	-	-
3. тротоари	57.13 m ² Од чега је 37.92 m ² испод испуста на објектима	19.21 m ²	-	-
4. -15% зеленило	- 528,96x0,15= - 79,34 m ²	-482,71x0,15= -72,40 m ²		
Зелене површине	432,15 m ²	410,69 m ²	20,02%	Min. 20%
1. зеленило на парцели	352,81 m ² Од чега је 14,52 m ² испод испуста на објектима	338,29 m ²		
2. +15% од укупних растер коцки саобраћајних површина	79,34 m ²	72,40 m ²		
Спратност Стамбено- пословни објекат	По+П+7	-	-	Није дефинисана
Максимална висина венца од коте приступа	25,40m	-	-	26m
Висина слемена (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 25,70m	-	-	Није дефинисан а
Бруто развијена грађевинска површина	10096.27 m ²	-	-	
приземље	1170.23 m ²			

1. спрат	1275.15 m ²	-	-	
2. спрат	1275.15 m ²	-	-	
3. спрат	1275.15 m ²	-	-	
4. спрат	1275.15 m ²			
5. спрат	1275.15 m ²			
6. спрат	1275.15 m ²			
7.спрат	1275.15 m ²			
Подрумска етажа	1941.13 m ²			
Фазност изградње	1 фаза	-	-	
Положај објекта према регулационој линији	0.00m од рег. линије улице Марка Орешковића са прелазима од 1.2m у основи типских етажа 0.00m – 0.49m од рег. линије Панчевачке улице са прелазима од 1.1m у основи типских етажа	-	-	0-5 m грађевинск и елементи (еркери, балкони, улазне надстрешн ице без стубова) могу прећи грађевинск у тј. регулацион у линију максималн о 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m
Кота приземља	0.15m	-	-	0.15-1.2 m
Решење паркирања	128/138 паркинг места од чега: 97 гаражна паркинг места, 8 паркинг места на парцели, 23 на јавној блоковској површини која граничи са кат. парц. бр. 19300	-	-	Сваки стан једно паркинг место, трговина на мало – једно ПМ на 100 m ² корисног простора
Архитектонско	Објекти су			у

обликовање	пројектовани у духу савремене архитектуре			архитектонс ком смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре , али и традиције поднебља.
Пад крова врста кровног покривача	1 ^о покривен мембраном, са одговарајућим подслојевима који обезбеђују адекватну термику.			Није дефинисан о

Спратност и висина планираног објекта:

По+П+7

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи 59.99%, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објеката на парцелу 19300 КО Зрењанин I.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су 128 ПМ, чега је 5% (7) паркинг места за особе са инвалидитетом.

На парцели се планира 105 паркинг места, 97 гаражних места, и 8 паркинг места на парцели. У подруму предвиђено је постављање платформи тип „Wohr combilift 543“ (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 (4,50m+0,50m наткриље).

Поред паркирања у подруму и на парцели, планирана су и паркинг места на јавним површинама дуж Панчевачке улице и делом блоковско паркирање као што је приказано на ситуацији са основом приземља. На јавним површинама су планирана додатна 23 паркинг места, од којих 7 за особе са инвалидитетом. Паркинг места у Панчевачкој улици планирана су под углом од 60°, ширина паркинг места је 2.5m а дужина је 4.8m, паркинг места за особе са инвалидитетом су шире за 1.5m. Паркинг места за особе са инвалидитетом су

пројектована у близини улаза у локале и у близини вертикалне комуникације у објекту.

Паркинг места у блоковском паркирању су делом под углом од 55° а делом подужна димензија 2.0m x 5.5m.

Укупан број остварених паркинг места је 128.

Предметна паркинг места реализовати у складу са:

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

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

Према ПГР „Југоисток“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20% (до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине). Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 20,02%. У северозападном делу парцеле ка кат. парц. бр. 8743/1 КО Зрењанин I у оквиру зелене површине је предвиђено дечије игралиште.

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%.

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
- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

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.

НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

1.1. Саобраћај

У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 1372/2 од 26.09.2022. године: Предметни прикључци прилазних путева су планирани да се прикључе на две улице (јавне површине) и то улица Панчевачка – парцела кат. бр. 12895/1 КО Зрењанин I као и улица Марка Орешковића – парцела кат. бр. 9643/3 КО Зрењанин I преко будуће блоковске саобраћајнице на парцелама кат. бр. 8743/1 и 8737/1 КО Зрењанин I која је повезана и на постојећи блоковски прикључак у ул. Руже Шулман, на парцели кат. бр. 8749 КО Зрењанин I. Панчевачка улица представља примарну улицу I реда која је двосмерна, ширине коловоза 7,00 – 9,00m са обостраним тротоарима ширине 2,00m. Улица Марка Орешковића представља примарну улицу II реда која је двосмерна, ширине коловоза 9,00m са обостраним тротоарима ширине 1,00 и 1,50m. Одводњавање коловоза обе улице врши се затвореном кишном канализацијом. Предвиђени приступ парцели кат. бр. 19300 Зрењанин I стамбено-пословног објекта је из Панчевачке улице, ширине 5,50m.

У ширем обухвату урбанистичког пројекта предвиђа се и један блоковски прикључак са парц. кат. бр. 8743/1 КО Зрењанин I, који служи као приступ делу будућих недостајућих паркинг места на јавној површини који је лоциран уз ужи обухват Урбанистичког пројекта.

Саобраћајне површине су пројектоване у складу са датим условима:

- Блоковски прикључак прилазног пута на ул. Марка Орешковића, пројектован је ширине 3,50m, са двостраним радијусима кривина од 7,50m, управно на осу пута – прилагођено меродавном возилу – противпожарном возилу.
- Прикључак прилазног пута на ул. Панчевачка планиран је ширине 5,50m, са двостраним радијусима кривина од 7,50m, управно на осу пута прилагођено меродавном возилу – противпожарном возилу.
- Прикључак на Панчевачку улицу и улицу Марка Орешковића, као и унутрашње саобраћајне површине на кат. парц. бр. 19300 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).
- Прикључци прилазног пута, блоковска саобраћајница и површине за паркирање возила пројектовани су за осовинско оптерећење од мин. 11.5t.
- Пешачки приступи су обезбеђени са постојећих јавних пешачких површина.
- Одводњавање је прилагођено условима терена, профилу пута и спроведено до затворене кишне канализације код оба прикључка и блоковске саобраћајнице, са једностраним или двостраним падовима од мин. 2%.
- Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, је потребно вратити у првобитан положај тако да се ката 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).

- За лица са сметњом покретљивости и лицима са инвалидитетом, на тротоарима се предвиђа трасе (водиље) кроз посебне рељефне подлоге.
- Обезбеђен је адекватан број паркинг места за стамбени и пословни део објекта, паркинг места су пројектована у складу са стандардом SRPS V. A9. 204. и SRPS U.S4.234:2020.
- У графичком прилогу је дато саобраћајно решење са свим котама и ознакама у складу са добијеним условима.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/266 од 06.09.2022. године.

Снабдевање водом

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

Планирани објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу Ø 200 mm на цевоводу АЦЦ Ø350 mm (реконструисан „400 mm PE“) у улици Марка Орешковића.

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 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.

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 90m³.

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

Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода, решено је преко постојеће канализационе мреже отпадних вода и једног од постојећих канализационих шахтова у

Панчевачкој улици на парцели 12895/1 КО Зрењанин I. Подрумске просторије се не могу повезивати на постојећи шахт из безбедносних разлога.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода са парцеле, решава се прикључењем на постојећу атмосферску канализацију у Панчевачкој улици.

5.3. Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима ЕПС дистрибуција Огранак Електродистрибуција Зрењанин број 2460800-D.07.13-7866-22 од 23.02.2022 и број 2460800-D.07.13-390993-22 од 16.09.2022.

У постојећем дистрибутивном систему електричне енергије (ДСЕЕ) не постоји изграђена мрежа потребног капацитета за прикључење планираних објеката. Потребно је да се изграде недостајући електроенергетски објекти (ЕЕО). На кат. парц. бр. 8743/1 КО Зрењанин I на одговарајућем месту је потребно предвидети простор за изградњу нове дистрибутивне трансформаторске станице која због ограничеог простора мора бити типа компактна кабловска полуукопана бетонска трафостаница 20/0.4kV, 1x1000kVA (ТС) потребних димензија уз обезбеђивање сваковременог приступа ТС путем тешког возила и на потребном растојању од постојећих објеката и од предметног објекта. Поред ТС изградити слободностојећи орман мерног места јавне расвете са кабловском прикључном кутијом ССКПК (у склопу ССОММ ЈР) и слободностојећи разводни орман јавне расвете (ССРОЈО). У ССКПК ће се везати будући прикључак киоска. За средњенапонско напајање нове ТС потребно је обезбедити коридор за изградњу подземног кабловског 20kV вода од постојеће трафостанице РТС-189 Зрењанин до нове ТС и пролаз од нове ТС до локације кабловске спојнице у траси постојећег кабла између РТС-189 Зрењанин и РТС-249 Зрењанин. За прикључење објеката на ДСЕЕ односно на будућу ТС неопходно је предвидети трасу – коридор за изградњу 0.4kV кабловских прикључних водова од ТС до блокова кабловских прикључних кутија (КПК), које ће се налазити у фасадама будућих објеката Ламеле А и Ламеле Б непосредно поред улаза у објекте. У засебним просторијама одговарајућих димензија у приземљу сваке од две ламеле потребно је предвидети слободан простор за уградњу блокова ормана мерних места (ОММ).

Сви радови на изградњи постојећих ЕОО који представљају предуслов за изградњу и прикључење планираног објекта на ДСЕЕ се регулишу између инвеститора или јединице локалне самоуправе са једне стране и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуције са друге стране посебним уговором о опремању земљишта.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ДСЕЕ

Поред предметне парцеле инвеститора (кат. парц. бр. 19300 КО Зрењанин I) јавном површином са источне стране кроз улицу Панчевачку у Зрењанину по кат. парц. бр. 12895/1 КО Зрењанин I пролази траса два постојећа средњенапонска (СН) кабла: 20kV кабл типа ХНР 48/А 3x1x150mm² који је активан у погону и бивши 10kV кабл НКВА 3x70mm² који више није у функцији

нити у погону. Пошто се дуж парцеле по траси тих каблова планира изградња паркинга и прикључног коловоза из Панчевачке обавезна је заштита трасе постојећег активног кабла уз постављање једноструке резервне заштитне цеви Ø 125 mm у сегментима у коридору постојећег кабла који је у погону за потребе одржавања односно замене кабла.

Поред предметне парцеле инвеститора јавном површином са источне стране кроз улицу Панчевачка у Зрењанину (по кат. парц. бр. 12895/1 КО Зрењанин I) пролази траса постојеће нисконапонске (НН) 0,4kV мреже широке потрошње која се води на канделабрима јавне расвете путем СКС која је у погону. Постојећа кабловска инсталација јавног осветљења која напаја канделаберско јавно осветљење није у надлежности Електродистрибуције. Обавезна је, према условима управљача јавном расветом града Зрењанина, реконструкција СКС широке потрошње ради обезбеђења одговарајуће висине СКС изнад тла водећи рачуна о растојању СКС од планираног објекта.

Поред предметне парцеле инвеститора јавном површином са северне стране кроз улицу Марка Орешковића у Зрењанину (по кат. парц. бр. 9643/3 КО Зрењанин I) пролази траса постојећег НН СКС прикључка у погону који надземно напаја киоск и чија траса се води на канделабрима јавне расвете. Постојећа кабловска подземна инсталација јавног осветљења која напаја канделаберско јавно осветљење није у надлежности Електродистрибуције. Сада се канделабер који је накривљен и са којег се непосредно напаја прикључак киоска као и сам киоск налазе на локацији будуће планиране саобраћајнице која ће да пролази са западне стране парцеле објекта. Обавезно је, према условима управљача јавном расветом града Зрењанина, измештање тог канделабера. Такође је обавезно и измештање киоска иако се исти мора поново прикључити онда се мора изместити и његов прикључак, који би онда био подземни уз полагање прикључног подземног кабла од локације будуће ССКПК поред будуће ТС до локације слободностојећег ормана мерног места (ССОММ) киоска.

Поред предметне парцеле инвеститора јавном површином са западне стране по кат. парц. бр. 8743/1 и 8737/1 КО Зрењанин I пролази траса постојећег СН кабла 20kV кабл типа ЕНР А 3х1х150mm² који је активан у погону и постојећег нисконапонског 0.4kV кабла типа РР00-А 4х120mm² који за сада није у погону али сматрати да је у функцији и погону. Изнад трасе тих каблова се налази киоск и дуж парцеле по траси тих каблова се планира изградња колксе саобраћајнице и паркинга. Путем СН кабла се планира напајање будуће ТС за потребе напајања објекта. Обавезно је измештање траса СН каблова. У зеленом појасу поред планиране саобраћајнице и паркинга извршити полагање нове деонице подземног кабловског 20kV вода од постојеће трафостанице РТС-189 Зрењанин до локације нове ТС и од нове ТС до локације кабловске спојнице у траси постојећег кабла између РТС -189 Зрењанин и РТС-249 Зрењанин. При томе би се делом те трасе положила и нова измештена деоница НН кабла од постојеће трафостанице РТС-189 Зрењанин до локације кабловске спојнице у траси постојећег НН кабла. У случају измештања постојећег киоска на нову локацију траса измештања СН и НН каблова ће зависити и од нове локације киоска за потребу напајања киоска би се приликом полагања СН и НН каблова

извршило и полагање прикључног подземног кабла од локације будуће ССКПК поред ТС до локације ССОММ киоска.

Сви радови на измештању постојећих ЕЕО који представљају предуслов за изградњу и прикључење планираног објекта на ДСЕЕ се регулишу између инвеститора или једнице локалне самоуправе са једне стране и имаоца јавних овлашћења Електродистрибуције са друге стране посебни уговором о припремању земљишта.

На предметног адреси у Панчевачкој бр. 10 као и на суседним кућним бројевима (2, 4, 6 и 8) чије парцеле су припојене заједничкој парцели су сви прикључци са мреже отказани и демонтирани.

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+7 СА 2 ЛАМЕЛЕ (ЛАМЕЛА А И ЛАМЕЛА Б) НА КАТ. ПАРЦ. БР. 19300 КО ЗРЕЊАНИН I, У ЗРЕЊАНИНУ УЛ. ПАНЧЕВАЧКА

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

Према захтеву је Планирана је напојна дистрибутивна ТС на кат. парц. бр. 8743/1 КО Зрењанин I. Планирана очекивана максимална снага објекта према захтеву је 590 kW.

Предложена локација ТС је прихватљива уз услове 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 трансформатором, блоком средњег напона 20 kV и блоком ниског напона 0.4 kV,
- б) Испуњење противпожарних прописа (због ограниченог простора мора бити типа компактна кабловска полуукопана бетонска трафостаница),
- в) Одговарајући степен заштите стамбених и пословних простора у објектима од нејонизујећег зрачења од стране ТС.

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 локације, дају се 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 изградњу надземних електроенергетских водова називног паноа од 1kV до 400kV“ („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).

Технички услови за пројектовање, укрштање и паралелно вођење инсталације јавног осветљења дати су од стране ЈП за урбанизам бр. 88/2 дана 24.01.2023. године:

- На предметном локалитету је изграђена инсталација јавног осветљења на челичним стубовима јавног осветљења висине 10т са јужне стране улице М. Орешковића и са западне стране улице Панчевачка.
- Инсталација је подземна у линији стубова.
- Задржавају се постојећи извори напајања постојеће мреже и инсталације јавног осветљења овог локалитета.
- После завршетка Ваших радова ово јавно осветљење мора да остане у функцији.
- На местима укрштања или паралелног вођења са енергетским кабловима јавног осветљења у непосредно близини ров се мора копати ручно (без употребе механизације) да се не би нарушила стабилност темеља стуба.
- На местима укрштања рова и енергетског кабла јавног осветљења, приликом поновног затрпавања извршити стабилизацију кабла јавног осветљења помоћу песка и воде да би се избегло оштећење кабла услед слегања земљишта.
- Не смеју се уништавати заштитне цеви, пластични штитници, сигналне траке и кабловске ознаке. – враћају се у првобитни положај.
- На местима укрштања поставити одговарајуће ознаке.
- Приликом ископа рова за полагање енергетских каблова, обратити пажњу на челичне стубове јавног осветљења. Обезбедити довољну удаљеност од темеља стубова, да би се сачувала њихова стабилност. Не сме се прекинути заштитна FeZn трака јавног осветљења.
- Уколико дође до оштећења кабла, извођач је дужан, да исти отклони о свом трошку и да о томе обавести управљача јавног осветљења – ЈП за урбанизам" Зрењанин.
- Након завршетка посла, испитати функционалност јавног осветљења.
- Јавно осветљење на предметном локалитетету за приступне путеве и паркинге треба планирати на канделаберским, челичним, поцинкованим стубовима адекватне висине.
- Светиљке треба да буду са LED извором светла снаге према фотометријским прорачунима
- Инсталација јавног осветљења треба да буде подземна, пресека кабла према прорачунима на основу пада напона.
- Паралелно са каблом положити FeZn траку 30x4mm² и везати на сваки појединачни стуб.
- Изнад кабла ставити GAL штитнике, а на коти 0,4, поставити упозорну траку.

- Правац и скретање кабла обележити кабловским ознакама.
- Напајање јавног осветљења треба извести према условима Електродистрибуције Зрењанин.
- За напајање јавног осветљења предвидети слободностојећи орман јавног осветљења у степену заштите ИП 54 са командном опремом. Брава ормана треба да буде типа Зрењанин".

5.4. Термоенергетска инфраструктура

Предвиђен је прикључак на топлану. У просторијама за боравак (собе, кухиње,...) су предвиђени чланкасти алуминијумски радијатори. У купатилима цевасти радијатори. Распоред и димензије радијатора се усклађују са ентеријером просторија и висинама парапета испод прозора. Укупни тражени капацитети:

- за потребе грејања станова је потребно 550 kW топлотне енергије,
- локали-сваки локал независну топлотну пумпу

Објекат се прикључује на постојећу мрежу инфраструктур ЈКП „Градска топлана“ Зрењанин према условима бр. 7390/1 од 04.10.2022. године:

- Вреловодна мрежа је на датој локацији укопана на дубини од 0,8m до 1,0m (растојање од коте терена до горње ивице вреловода)
- Код пројектовања других инсталација у односу на вреловодну дистрибутивну мрежу поштовати услове из Правилника о раду дистрибутивног система – члан 38. (Службени лист града Зрењанина бр. 9/08):

-

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	

5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу према условима „Телеком Србија“ број Д210-630491/1-2022 од дана 05.10.2022. године. Телеком Србија на датој локацији не поседује своје ТК инсталације.

Дато је техничко решење за прикључење на телекомуникациону мрежу: Планирати приводну телекомуникациону канализацију (Пе цев Ф110mm) од постојеће трасе до будућег стамбеног објекта. Испред сваког улаза поставити мини окна. Изградња приводне ТКК до ПТП (приступне тачке парцеле) обавеза је Инвеститора објекта, а изградња приводног оптичког кабла којим ће се објекат повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д.

Кућне инсталације треба се одредити по ФТТХ технологији, 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.

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

5.6. Комунално одржавање

Условима ЈКП Чистоћа и Зеленило Зрењанин бр. 03-531/1 од 28.09.2022. г. и бр. 01-554/1 од 11.10.2022. г. дато је:

Потребно је планирати простор за смештај 8 (осам) контејнера запремине 1.1. m³. Контејнери су стандардни и могу се набавити код више произвођача. Положај за смештај контејнера за комунални отпад планиран је на јавној површини, кат. парц. бр. 12895/1 КО Зрењанин I у складу са „Елаборатом о постављању посуда за отпад на јавним површинама“ бр. II-350-181/2022 од 20.12.2022. год.

Сама локација треба да испуњава следеће услове:

- Да су ПТП 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 процедних вода.

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

- Закон о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18 и 95/18);

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите природних добара

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

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

Мере заштите културних добара

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

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

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

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 217-14780/2022 од 09.09.2022. 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 изградити Елаборат геолошких истраживања.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Вишепородични стамбено- пословни објекат је спратности По+П+7. Објекат се састоји од 118 станова, 5 пословних простора у приземљу и заједничке гараже са 98 паркинг места у подрумској етажи и водомера, простора степеништа и лифта и техничких просторија.

ПОДРУМ

У оквиру подрумске етаже вишепородичног стамбено- пословног објекта налази се 98 паркинг места, водомера, техничке просторије и степенишни и лифтовски простор.

Од етаже приземља па до последње спратне етаже објекат је подељен на две ламеле.

ЛАМЕЛА А

Приземље

На етажи приземља у ламели А налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и два локала (ЛОКАЛ бр. 1 и ЛОКАЛ бр. 2).

Спратови 1-7

На свакој од седам типских етажа ламеле А налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и 9 станова (СТАН бр. 1 до СТАН бр. 63).

ЛАМЕЛА Б

Приземље

На етажи приземља у ламели Б налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и три локала (ЛОКАЛ бр. 3, ЛОКАЛ бр. 4 и ЛОКАЛ бр. 5).

Спратови 1-7

На свакој од седам типских етажа ламеле А налази се заједнички простор (ходник, лифт и степениште) и 8 станова (СТАН бр. 1 до СТАН бр. 56).

ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

На катастарској парцели бр. 19300 К.О. Зрењанин I планира се нова изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+7 .

Постоји 12 улаза у објекат. Један колски улаз у подрум објекта планиран је са интерне саобраћајнице на парцели. 5 улаза у локале је планирано са јавне површине док су 4 планирана из дворишта. Пешачке приступне стазе се налазе на коти 0.0m. Планирана су и два улаза у стамбени део објекта, један у ламелу А и један у ламелу Б, ови улази преко ветробрана воде до ходника у ком се налазе лифт и степенишни простор.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА: ОПШТИ ПОДАЦИ О КОНСТРУКЦИЈИ ОБЈЕКТА

Пројектом је предвиђена изградња вишепородичног стамбено – пословног објекта спратности По+П+7 који се састоји из скелетног конструктивног систем са пуним АБ плочама.

Објекат је обликован као сведена, мирна форма, као акценат и нагласак угла и почетка блока у архитектонском смислу, са употребом савремених и дуготрајних материјала на фасади. Велике стаклене површине којима је овај објекат дефинисан доприносе унапређењу визуелног развоја улица којима је овај објекат оивичен. Узимајући у обзир неповољан габарит објекта у приземљу, а све ради постизања боље организације простора, препусти који се налазе према Улици Марка Орешковића у дужини од 24.76m, с тим да не прате основну форму објекта у приземљу него је сваки од еркера организован троугаоно у односу на основну раван фасаде. Рачунајући троугаоне еркере као половину препуста, долази се до дужине од 12.38m, што је 50% од укупне дужине фасаде према Улици Марка Орешковића.

Кров је раван нагибом од 1° покривен мембраном, са одговарајућим подслојевима који обезбеђују адекватну термику. Спратна висина подрума износи 3.0m, спратна висина типске етаже, износи 2.8m односно светла висина 2.7m.

Армирано бетонска плоча подрума је пројектована на једном нивоу, без денивелација. Дебљина плоча је 60cm. Плоча је ослоњена на тампонски слој од камене месавине 30cm. Армирано бетонска плоча приземља је пројектована на једном нивоу, без денивелација д= 20cm. Армирано бетонске плоче спратова 1-7 су пројектоване на једном нивоу д= 20cm.

Спољни, фасадни зидови су од КлимаБлок-а дебљине д=25 cm и изолацијом д=10cm, укупна дебљина зида је дз=35cm. На фасади је планирана комбинација плочастих композитних материјала и демит фасаде са великим отворима од алуминијумских профила и флот стаклом са високом термичкимкарактеристикама.

Унутрашњи преградни зидови између Стамбено пословних јединица су од АкуБлок-а д=25 cm. Преградни зидови у становима су од Клима блока 10cm. Објекат се укрућује АБ платнима д=15, 20 и 30 cm по ободу ламела и у зони вертикалних комуникација.

Кров је раван нагибом од 1° покривен мембраном, са одговарајућим подслојевима који обезбеђују адекватну термику.

ВЕРТИКАЛНА КОМУНИКАЦИЈА

За вертикални транспорт корисника објекта предвиђени су АБ степениште и електрични лифтови за 6(шест) особа према графичкој документацији. На свакој етажи у ламели А пројектован је лифт као и степенишни простор са двокраким степеништем ширине 265cm, и степенишним косим плочама дебљине 15cm. На свакој етажи у ламели Б пројектован је лифт као и

степенишни простор са једнокраким степеништем ширине 130cm, и степенишним косим плочама дебљине 15cm.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

Сви унутрашњи зидови се малтеришу машинским малтером и глетују, затим крече полудисперзивном белом бојом. Зидови купатила и кухиња се облажу керамичким плочицама, док се подови облажу такође керамичким плочицама у купатилима, кухињама и терасама, док собе и ходнике облажу паркетом.

Улазна врата су сигурносна. Сигурносно закључавање омогућује специјална сигурносна брава најновије генерације. Сигурносна врата треба да испуњавају све релевантне захтеве везане за противпожарну заштиту, акустику и безбедност. Унутрашња столарија је дрвена у боји бељеног храста. Ограде на терасама и прозорима су делимично зидане а делимично стаклене транспарентне.

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 објект, 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 „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 1372/2 од 26.09.2022. године.
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 10/266 од 06.09.2022. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2460800-D-07.13.-7866-22 од 23.02.2022. године и бр. 2460800-D-07.13.-390993-22 од 16.09.2022. године.
- Услови ЈКП „Градска топлана“ Зрењанин бр. 7390/1 од 04.10.2022. године.
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-630491/1-2022 од дана 05.10.2022. године.
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. 09/12/1 број 217-14780/2022 од 09.09.2022. године.
- Услови ЈКП Чистоћа и Зеленило Зрењанин бр. 03-531/1 од 28.09.2022. године и бр. 01-554/2 од 11.10.2022. године.
- Услови „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 88/2 од 24.01.2023. године.

Одговорни урбаниста:

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