

 arhitektonski STUDIO NUOVA Jevrejska 10, 23000 Zrenjanin		Matični broj: 21423068 PIB: 111079869 Račun br: 160-0000000523674-66 Banca Intesa e-mail: studio.nuova@gmail.com tel: 023/512-258 mob: 062/175-81-93
Подносиоци захтева:	ДОО ХК Трговина 028-Зрењанин, Коче Коларова бр. 6, Зрењанин	
Објекат:	Урбанистички пројекат архитектонско- урбанистичке разраде локације за изградњу пословног објекта (П+1), портирнице (П) и трафостанице на парцели кат. бр. 15365/27 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I	
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-03-02/22	
Место и датум:	Зрењанин, април 2026. год.	

САДРЖАЈ

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 “ДОЉА” У ЗРЕЊАНИНУ
 - 2.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ “ЈУГОИСТОК I” 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. САОБРАЋАЈ
 - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

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

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000144477695

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

са следећим подацима:

Пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Скраћено пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO

Регистарски број/Матични број: 21423068

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 111079869

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Датум оснивачког акта: 03.10.2018 године

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

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

Образложење

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

На основу члана 62 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 85 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025) доноси

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

Урбанистичког пројекта архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу пословног објекта (П+1), портирнице (П) и трафостанице на парцели кат. бр. 15365/27 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I

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, април 2026. 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

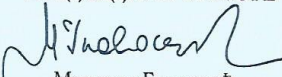
Број лиценце

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 и 47/2025), дајем:

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистички пројекат архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу пословног објекта (П+1), портирнице (П) и трафостанице на парцели кат. бр. 15365/27 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I, подносиоца захтева ДОО ХК Трговина 028-Зрењанин, Коче Коларова бр. 6, Зрењанин, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025) и Планом детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 1/06, 33/17 и 16/21).

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, 52/21, 62/23 и 91/25);

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19 и 47/25).

1.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације „Доља“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 21/20 – пречишћен текст, 21/22 и 28/23) и План детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 1/06, 33/17 и 16/21).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 15365/27 КО Зрењанин I, чија је површина 1ha 41a 88m², у Улици Огњеслава Костовића бб у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације “Доља” у Зрењанину и Плана детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 15365/27, 15365/131 и 15365/82 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцела катастарки број 15365/27 и 15365/82 КО Зрењанин I све до тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 15365/27, 15365/129 и 15365/82 КО Зрењанин I граница се ломи под спољашњим углом од 270° и иде у смеру југозапада према тачки бр. 3. која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 15365/27, 15365/129 и 15370/1 КО Зрењанин I, код тачке број 3 граница се ломи под спољашњим углом од 270° и иде у правцу северозапада пратећи међу између парцела кат. бр. 15365/27 и парц. кат. бр. 15370/1 КО Зрењанин I ка тачки број 4. У тачки број 4 граница се ломи под спољашњим углом од 270° и иде у смеру североистока пратећи међу између парцела кат. бр. бр. 15365/27 и 15365/131 КО Зрењанин I све до почетне граничне преломне тачке бр. 1.

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:500 од стране ВЛАДИМИР ВУКОЈЕВИЋ ПР, БИРО ЗА ГЕОДЕЗИЈУ, ВЕШТАЧЕЊЕ И НЕКРЕТНИНЕ МЕРИДИЈАН, Зрењанин. За тачност података катастарско-топографског плана одговорно ВЛАДИМИР ВУКОЈЕВИЋ ПР, БИРО ЗА ГЕОДЕЗИЈУ, ВЕШТАЧЕЊЕ И НЕКРЕТНИНЕ МЕРИДИЈАН, Зрењанин.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 15365/27 КО Зрењанин I није изграђена. Терен на ком се парцела налази је релативно раван са благим падом ка граници парцеле између међних тачака бр. 1 и бр. 2. Висинска разлика између највише и најниже тачке терена је око 33cm. Апсолутна кота терена предвиђеног за изградњу има вредност од 80.17m надморске висине до 80.50m надморске висине.

Према Плану детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину за неизграђене комплексе у обухвату плана, обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом обухваћен је ПГР “Доља” у Зрењанину и налази се у намени радне зоне. Према Плану, парц. кат. бр. 15365/27 КО Зрењанин се налази у простору за који су правила уређења и грађења дефинисана Планом детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину. Према ПДР “Југоисток I” у Зрењанину парц. кат. бр. 15365/27 се налази у блоку 11 у намени **радне зоне** и за неизграђене комплексе у обухвату плана обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације. На парцели је планирана изградња пословног објекта (П+1), портирнице (П) и трафостанице (П).

Објекти се пројектују у складу са свим важећим правилницима и законима.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ДОЉА” У ЗРЕЊАНИНУ

Према ПГР “Доља” у Зрењанину простор обухваћен урбанистичким пројектом припада Урбанистичкој целини VII – „радна зона Југоисток I”.

Мере заштите културних добара

У оквиру ове целине у делу радне зоне „Југоисток I”, налази се археолошко налазиште „Радна зона Југоисток” (средњи век) – предмети из келтског гроба – некропола из прве половине 15в.

2.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ “ЈУГОИСТОК I” У ЗРЕЊАНИНУ

Урбанистички план радне зоне „Југоисток I” треба да обезбеди услове за квалитетну организацију и уређење простора, и омогући привођење простора планираним наменама. На основу добијених услова на простору обухваћеном планом дефинисане су две зоне: зона забрањене градње и зона ограничене градње. Зона забрањене градње подразумева потпуну забрану било какве градње. Зона ограничене градње подразумева зону забране изградње објеката чија висина не сме да прелази прописану границу сигурности од 125 метара надморске висине, као и објекти који могу угрозити безбедност летења у зонама ваздушних прилаза. Зона забрањене градње и зона ограничене градње представљене су у графичком прилогу 6. План јавног и осталог грађевинског земљишта са елементима за обележавање планираних јавних површина и заштитни појасеви са режимом коришћења.

Правила уређења

Основном мрежом саобраћајница које се везују на постојећи државни пут Зрењанин-Београд (магистрални М-24) и планираном обилазницом, цео комплекс подељен је на 31 блок, површине 51,00Ха. Зависно од саобраћајница и потребе за проласком примарне инфраструктуре, дефинисане су ширине регулације од 30м између блокова, сем простора између блокова 2, 3, 6, 7, 10 и 11, где је дефинисана ширина регулације од 40м (планирана обилазница). Сваки блок опслужују саобраћајнице истог хијерархијског значаја ширине 6м, сем блокова 2, 3, 6, 7, 10 и 11 које једним делом опслужује саобраћајница ширине 7,70(планирана обилазница), што је довољно за обављање блоковског саобраћаја. На концепцију просторног решења овог простора утицали су и ограничавајући фактори – инфраструктурни коридор-далеководи високог напона који пролазе кроз блокове: 5, 6, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 и услови добијени од Министарства одбране – Сектор за материјалне ресурсе-управа за инфраструктуру, где су дефинисане две зоне: зона забрањене градње и зона ограничене градње. Подручје обухваћено планом налази се на просечној надморској висини 79.45м-80.92м. За неизграђене комплексе у обухвату плана, обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације. Свака радна парцела поред производног дела треба да има око 25% површине под зеленилом.

Правила грађења

Врста и намена објеката који се могу градити:

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

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Грађевинска парцела имаће облик и површину који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из Урбанистичког пројекта, да прими све садржаје условљене технолошким процесом, пратеће садржаје уз обезбеђење довољног степена заузетости и индекса изграђености. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину. Код формирања парцела тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен. Предлаже се минимална површина парцеле од 2000m².

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

У даљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5m, с тим што грађевинска линија може имати и већу удаљеност од регулационе ако то захтева технологија или други закони и прописи који се морају испоштовати израдом пројектне документације. При изградњи управних, репрезентативних простора и портирница, регулациона и грађевинска линија могу да се поклопе.

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50 %, зависно од технолошких, саобраћајних и еколошких потреба. Индекс изграђености је од 0,5 до максимално 2 за пословне објекте и трговину и угоститељство.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Како се ради углавном о објектима намењеним индустрији, објектима за складиштење и магацини предвиђена спратност је високо приземље (ВП), приземље (П), приземље+поткровље (П+Пк). Могућа је и већа спратност из технолошких разлога. За пословне објекте на овом локалитету предвиђена спратност је приземље (П) и приземље+спрат+поткровље (П+1+Пк), као и приземље+спрат +спрат + поткровље (П+2+Пк). Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1.80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Хоризонтални габарити објеката

Грађевински елементи на нивоу приземља према регулационој линији, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то: - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3 m; - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1 m од спољне ивице тротоара на висину 3 m; - конзолне рекламе мање од 1,2m на висини изнад 3 m. Испад на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошки оправданог објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог Плана. Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона може се извести у виду живе или металне транспарентне оgrade, као и зиданом оградом висине до 2,2 m. Ограда и стубови оgrade морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и паркирања возила

Колски и пешачки прилаз на грађевинску парцелу извести у складу са условима из Плана и условима управљача пута, а минималне ширина колског прилаза мора бити 4 m, са минималним радијусом унутрашње кривине од 7 m. Минимална ширина пешачког прилаза је 1.50 m. Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2005. За пословне објекте обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора. За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње и формирања градилишта своје и суседне објекте обезбедити у погледу статичке стабилности. Уз ободне ивице парцела формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова. Одвод атмосферских падавина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско обликовање објеката

Складишта, магацини и производни објекти:

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

Озелењавање парцеле

Унутар грађевинске парцеле зеленило заузима око 25%. Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине затравити.

Заштита животне средине

Приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (Службени

гласник Републике Србије број 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16 и 76/18). Мерама заштите и уређења простора обезбедити очување квалитета животне средине, у фази изградње и експлоатације предметних објеката, усаглашавањем решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађивања са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита земљишта, подземних вода, ваздуха, заштита од буке, отпада и других чиниоца животне средине. Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватају мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и друге мере које могу утицати на спречавање или смањење штетних утицаја на животну средину.

Мере за заштиту квалитета ваздуха

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору обухвата плана обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха (Службени гласник Републике Србије број 36/09 и 10/13) и Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (Службени гласник Републике Србије број 11/10, 75/10 и 63/13). Мере заштите квалитета ваздуха су:

- спровођење континуалног мониторинга како би се обезбедиле информације за катастар загађивача;
- контролисати рад индустријских постројења и стимулисати коришћење гаса у радним зонама;
- применити савремене технологије које испуњавају прописане стандарде животне средине;
- између планираних блокова, дуж саобраћајница потребно је обезбедити зелене површине и њиховом уређењу посветити посебну пажњу, а избор врста за озелењавање засновати на комбинацији еколошко-функционалних и декоративних.
- заштитно зеленило и проценат зеленила унутар парцела извести у складу са планским решењима.

Мере заштите од комуналне буке

У току извођења радова, инвеститори су дужни да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до прекомерне буке током извођења радова, али и током рада. Поштовати савремене стандарде заштите и применити мере техничке заштите од буке при пројектовању и коришћењу инфраструктуре, објеката и постројења у којима се очекује настајање буке у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Службени гласник Републике Србије број 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник Републике Србије број 75/2010) и другим подзаконским актима. Корисници простора током обављања планираних активности морају да обезбеде, да бука која се емитује не прекорачи прописане граничне вредности у складу са законом, уредбом и Одлуком о одређивању акустичких зона, а које износе за дан и вече 65 dB(A) и

55 dB(A) за ноћ (дан траје од 6 до 18 часова, вече од 18 до 22 часа и ноћ траје 8 часова од 22 до 6 часова).

Мере заштите вода

Отпадне воде контролисати у складу са Законом о водама (Службени гласник Републике Србије број 30/10, 93/12 и 101/16, 95/2018 и 95/2018 и др. закони) и другим подзаконским актима. Није дозвољено упуштање непречишћених вода у крајњи реципијент. У циљу заштите вода предлажу се мере:

- заштита подземних вода одговарајућим режимима заштите;
- изградња и реконструкција канализационе мреже;
- изградња и реконструкција атмосферске канализације;
- индустријска постројења треба да спроводе примарно пречишћавање, ремонтом или изградњом нових уређаја;
- квалитет пречишћених вода мора да задовољи критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију, односно у крајњи реципијент;
- вршити испитивање параметара квалитета отпадних вода;
- прихват зауљених отпадних вода вршити преко сепаратора за уља и масти.

Мере заштите земљишта

Заштита земљишта подразумева одрживо коришћење земљишта као ресурса, унапређење постојећег стања квалитета земљишног бонитета и заштите од загађења и деструкције. Корисници простора дужни су да обезбеде техничке мере за испуштање загађујућих материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта у складу са Законом о заштити земљишта (Службени гласник Републике Србије број 112/15). Заштиту земљишта обезбедити адекватним одвођењем отпадних вода, као и предузимањем превентивних мера. Посебно пратити сакупљање и одлагање свих врста отпада и његово збрињавање треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом (Службени гласник Републике Србије број 36/09, 88/01 и 14/16), Локалним планом управљања отпадом града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина број 14/10), како не би дошло до загађивања земљишта. Инвеститор је у обавези да све отпадне материје сакупи и на грађевинским парцелама предвиди и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Израдом техничке документације испројектовати таква решења, која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане законима и прописима у области заштите животне средине, предузети одговарајуће мере техничке заштите, уградњом одговарајуће опреме, редовним прегледом и одржавањем опреме и инсталација, адекватним степеном обучености радника и спровођењем свих мера заштите животне средине и личне заштите у току редовног рада, најефикаснији је начин да се сачува животна средина и постојећи односи у њој. Мере заштите животне средине код изградње инфраструктуре подразумевају придржавање законских и других прописа, норматива и стандарда који се примењују при изградњи, као и услова добијених од надлежних органа и организације. Сва опрема мора да буде атестирана, прописно заштићена, обележена, са упутствима за рад. Уколико се планирани објекти налазе на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена

утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник Републике Србије број 144/08) израђиваће се Студија о процени утицаја на животну средину. Уколико у складу са Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник Републике Србије број 84/05), постројења и објекти који се граде подлежу обавези прибављања интегрисане дозволе, пре пуштања постројења у рад, прибавиће се интегрисана дозвола. Према законима и прописима јавност има право да буде исправно и правовремено обавештена о планским активностима на одређеном простору које могу имати последицу утицаја на околину.

Заштита природних и културних добара

Уколико би се у току извођења грађевинских и других радова наишло на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошкопалеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика), извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин или надлежном Министарству, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

Мере заштите од елементарних непогода

Подручје простора обухваћеног планом може бити угрожено од олујних ветрова, снежних наноса, изненадних провала облака и земљотреса. Код мера заштите од елементарних непогода објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Службени гласник Републике Србије број 87/18) и другим прописима и стандардима: – морају имати добру оријентацију, – морају бити предвиђени на максимални удар ветра, – градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра, – ради заштите од поплава и подизања подземних и процедурних вода све техничке уређаје предвидети на безбедној коти, – зимска служба у граду решаваће питање снежних наноса и леда. Сва просторна решења прилагодиће се потребама заштите од елементарних и других непогода и сва планирана изградња мора бити изведена у складу са законском регулативом.

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође. Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост од пожара у многостави зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја. Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се

укаже потреба. Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности). Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник Републике Србије број 111/09, 20/15, и 87/18 и др. закони), Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Службени гласник Републике Србије број 87/18) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња пословног објекта (П+1), портирнице (П) и трафостанице.

Поред наведених објеката планирана је стаза за пешаке, интерна саобраћајница са 39 паркинг места и ограда.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена планираних објеката

Објекат бр. 1-Пословни објекат

Пословни објекат (П+1) је вишенаменски објекат по садржају.

Концепт објекта је такав да објекат поседује више намена: продавницу малопродаје, пекару, ресторан, перионицу, смештајни део за запослене и канцеларијски део објекта.

Ниво приземља је на 0,22m изнад терена.

ПРИЗЕМЉЕ

А. Продавница малопродаје-мини маркет

Б. Пекара

Ц. Ресторан

Д. Перионица

І СПРАТ

Е. Смештајни део за запослене

Ф. Канцеларијски део

А. Продавница малопродаје-мини маркет

Планирана је продавница малопродаје-мини маркет као вид трговинског формата у ком се обавља трговина на мало и чије су битне одлике:

- 1) нето продајни простор мањи од 200 м²;
- 2) продаја доминантно прехрамбених производа;
- 3) широк, али плитак асортиман;
- 4) узак асортиман фреквентних непрехрамбених производа;
- 5) самоуслуживање као систем продаје.

Продавница садржи следеће просторије: улазни ветробран, продајни простор, ходник, магацин и гардеробу са тоалетом.

Б. Пекара

Планирана је мини пекара за производњу пецива, хлеба и других пекарских производа.

Пекара мора имати простор за складиштење и чување сировина и репроматеријала, за припрему и одвијање производње, као и за складиштење, чување и испоруку пекарских производа.

Величина пекаре је таква да омогућава несметан рад људи и несметан приступ уређајима у току рада и одржавања.

Продавница малопродаје и пекара имају заједички економски улаз, док су за посетиоце-купце засебни улази.

Ц. Ресторан

У оквиру објекта у нивоу приземља пројектовати ресторански део за вршење угоститељске услуге-припремање и услуживање хране, пића и напитака. Угоститељски објекат је функционално повезан, посебно уређен и опремљен простор који успуњава минимално техничке и саниитарно-хигијенске услове за обављање угоститељске делатности у складу са законом којим се уређује област туризма односно угоститељства.

Услуге исхране и пића ће се пружати услуживањем у просторији.

Ресторан садржи следеће просторије: услужну зону ресторана-простор за госте, тоалете (мушки,женски и кориснике са специјаним потребама), гардеробе, санитарне чворове и тушеве за запослене (мушки и женски), магацине (хране, воћа, поврћа, пића), расхладне коморе, просторије за термичку припрему и просторије без термичке припреме хране, чишћење и прање посуђа, просторија за одлагање отпада и просторију за хигијену.

Д. Самоуслужна перионица

Планирана је самоуслужна перионица гардеробе и тоалета за хигијену људи.

Е. Смештајни део

Услужни део за смештај се састоји од просторије односно простора за пријем гостију (рецепције) и смештајних јединица. Смештајне јединице су састављене од соба, кухињске нише, купатила и улазног дела са плакарима.

Поред смештајних јединица, предвиђене су и сервисно-техничке просторије. То су просторије које служе за санитарне, хигијенске потребе смештајних јединица и друге потребе запосленог особља за тај део објекта.

Ф. Канцеларијски део

Канцеларијски део се састоји из блока канцеларија, санитарних чворова, кухиње и степенишног дела са обезбеђењем. Овај део објекта се налази на спрату са засебним улазом преко степеништа.

Бруто обрачун површина објекта – приземље: 1.040,66m²,

Бруто обрачун површина објекта – спрат: 1.040,66m²,

Бруто обрачун површина објекта – укупно: 2.081,32m².

Нето обрачун површина објекта – приземље: 859,02 m²,

Нето обрачун површина објекта – спрат: 873,08 m²,

Нето обрачун површина објекта – укупно: 1.732,1m²

Објекат бр. 2-портирница

Портирница (П) је изграђена у зони иза пословног објекта. Намена објекта је обезбеђење и чување пословног објекта, као и контрола улаза људи, возила и робе.

Бруто обрачун површина објекта : $17,64\text{m}^2$

Нето обрачун површина објекта: $11,19\text{m}^2$

Објекат бр. 3- трафостаница

Планирана је изградња трафостанице на лицу места димензије $5,16\text{m} \times 4,40\text{m}$ од Утонг блока $d=20\text{cm}$. Капацитет трафостанице је 630 KW. Објекат је предвиђен се састоји из два дела тако да постоји могућност инсталације опреме $2 \times 630\text{ KW}$ уколико се укаже потреба у будућности.

Бруто обрачун површина објекта : $22,70\text{m}^2$

Нето обрачун површина објекта: $19,04\text{m}^2$

Ограда

Планира се ограда која се састоји од бетонског темеља, бетонског зидића висине $h=20\text{cm}$ изнад терена и жичане ограде са стубовима од алуминијских профила.

Ограда је предвиђена са задње и леве границе парцеле. Предњи део парцеле није ограђен. Предвиђена је и физичко одвајање са капијама и жичаном оградом без темеља између два дела , предњег дела парцеле и задњег дела парцеле на којем није планирана изградња објекта.

Десна граница парцеле има већ изграђену ограду.

Регулација

Грађевинска линија се поставља према улици Огњеслава Костовића ка објекту бр. 3 на удаљености од $0,0\text{m}$ у односу на регулациону линију, односно грађевинска линија се поставља на регулациону линију. Грађевинска линија пословног објекта бр.1 је на удаљености $5,0\text{m}$ у односу на регулациону линију према улици Огњеслава Костовића, док је грађевинска линија објекта бр.2 на удаљености $33,30\text{m}$ у односу на регулациону линију према улици Огњеслава Костовића.

Положај објекта

Положај објекта у односу на регулациону линију и суседне парцеле:

Објекат бр. 1

Према улици Огњеслава Костовића објекат бр. 1 се поставља на удаљености од $5,0\text{m}$ у односу на регулациону линију. У односу на суседну парцелу 15365/131 КО Зрењанин I објекат се поставља на удаљености од $16,98\text{m}$. У односу на суседну парцелу 15365/129 КО Зрењанин I објекат се поставља на удаљености од $22,02\text{m}$.

Објекат бр. 2

У односу на суседну парцелу 15365/129 КО Зрењанин I објекат се поставља на удаљености од 20,91m. У односу на објекат бр. 1 објекат се поставља на удаљености од 12,80m.

Објекат бр. 3

Грађевинска линија (североисточна страна објекта бр. 3) се налази на регулационој линији према Улици Огњеслава Костовића. У односу на суседну парцелу 15365/131 КО Зрењанин I објекат се поставља на удаљености од 9,79m.

Нивелација

Терен на ком се парцела налази је релативно раван са благим падом ка граници парцеле између међних тачака бр. 1 и бр. 2. Висинска разлика између највише и најниже тачке терена је око 33cm. Апсолутна кота терена предвиђеног за изградњу има вредност од 80.17m надморске висине до 80.50m надморске висине. Кота 80.80m се узима за апсолутну нулу 0 – кота готовог пода приземља објекта бр.1. Кота спрата објекта бр.1 је на 4,20m (85,00m).

Атмосферске воде са кровова се сливају директно у олучне прихватне лонце, а потом у олучне вертикале те се системом ригола, затворених канала и ревизионих шахтова спроводе до мреже јавне атмосферске канализације. Отпадне воде са саобраћајних површина се прикупљају и системом ригола, затворених канала и ревизионих шахтова спроводе до мреже јавне атмосферске канализације са претходним пречишћавањем на сепаратору нафтних деривата.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Планирана су два двосмерна колска приступа на парцелу кат. бр. 15365/27 КО Зрењанин I, ширина 6,50m из улице Огњеслава Костовића. Пешачки прилази парцели се остварују уз колски приступ из улице Огњеслава Костовића. Приступ парцели је обезбеђен у складу са условима управљача пута. Оба колска прикључка из улице Огњеслава Костовића су двосмерна, ширине 6,50m, са лепезом радијуса кривине 13,5m. Интерном саобраћајницом се приступа унутрашњем дворишту на ком се налази 39 паркинг места на парцели за путничка возила (од којих је 3 за особе са инвалидитетом).

Паркинг места унутар парцеле и тротоари се поплочавају "бехатон" коцкама. За потребе корисника планираног објекта обезбеђен је потребан број паркинг места. Број паркинг места је одређен према важећим нормативима:

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

Укупна корисна површина пословног објекта и портирнице је 1.743,29 m². Укупно је потребно 25 паркинг места за пословање. У комплексу се планира 39 паркинг места. Од планираних 39 паркинг места на парцели, три је предвиђено за особе са инвалидитетом и смештено је у близини улаза у објекат.

Пројектованим унутрашњим саобраћајницама испуњен је услов за пролаз меродавних возила. Путање меродавних возила су дате у графичком прилогу. Ширина двосмерне саобраћајнице је пројектована на 6,5m, у најширем делу и на 6,0m у најужем делу. Паркирање је пројектовано у складу са стандардом SRPS U.S4.234 април 2020. Омогућено је кретање противпожарног возила саобраћајницом око објекта бр. 1. Предвиђено је кретање тако што возило парцели приступа преко једног двосмерног прикључка из улице Огњеслава Костовића, након интервенције возило кружи двосмерном саобраћајницом око објекта бр. 1 и напушта парцелу преко другог прикључка двосмерног прикључка из улице Огњеслава Костовића.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцеле кат. бр. 15365/27 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је **1ha 41a 88m²**.

Дозвољени параметри из ПДР радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину за парцелу кат.бр. 15365/27 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 50%,
- Зеленило минимално 25%.

Површине под планираним објектима:

Пословни објекат бр.1-.....1.040,66 m²

Портирница објекат бр.2-.....17,64 m²

Трафостаница бр.3-.....22,70 m²

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m ²)	Проценат учешћа (%)	
	планирано	Урбанистички пројекат	Према ПДР радне зоне Југоисток I
Површина парцеле	14188m ²	14188m ²	мин. 2000 m ²
Површина под објектима	1.081,00 m ²	7,62 %	Мах. 50%
1.Пословни објекат бр. 1	1040.66m ²		
2.Портирница објекат бр. 2	17,64m ²		
3.Трафостаница објекат бр. 3	22,7m ²		
Саобраћајне површине Укупно	2.308,55 m ²	16,27%	Није дефинисано

1. саобраћајнице и платои	1.272,03 m ²	-	-
2. паркинзи	524,00 m ²	-	-
3. тротоари	512,52 m ²	-	-
Зелене површине	10.769,61m²	75,91%	Min. 25%
Површина за контејнере	28,84 m²	0,20%	Није дефинисано
Спратност пословног објекта бр. 1	П +1		П+2+Пк
Спратност портирнице и ТС	П		П
Максимална висина од коте приступа			125 метара надморске висине
Пословни објект бр. 1	9,82 m (90,40m nv)		
Портирница	3,20m (83,40m nv)		
Трафостаница	3,15 m (83,73m nv)		
Бруто развијена грађевинска површина	2.121,66 m²		
Решење паркирања	39 места на парцели (од којих 3 за инвалиде)		1 ПМ на 70 m² корисног простора за пословн. обј.
Пад крова врста кровног покривача	5°- пословни објект Поцинковани лим		Није дефинисано

Спратност и висина планираних објеката:

- Пословни објект бр. 1: П+1 (приземље са спратом) висина слемена 9,82 m (у односу на коту тротоара),
- Портирница објект бр. 2: П (приземље) висина слемена 3,20 m (у односу на коту тротоара),
- Трафостаница објект бр. 3: П (приземље) висина слемена 3,15 m (у односу на коту тротоара).

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи **7,62%**.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су 25 ПМ, а пројектом су предвиђена 39 ПМ од чега је 5% (3) паркинг места за особе са инвалидитетом.

Паркингзи су пројектовани у складу са стандардом SRPS U.S4.234 април 2020. Паркинг места су предвиђена за управно паркирање. Паркинг места од броја 4 до 13 су димензија 2,5 x 5,0m, паркинг места од броја 14 до 39 су димензија 2,5 x 5,4m, док је једно место за инвалиде димензија 3,7 x 5,0m, а два паркинг места за особе са инвалидитетом су димензија (2,2+1,5+2,2) x 5,0 m. Укупна површина простора намењеног за паркирање путничких возила је 524m².

На комплексу се не предвиђа задржавање теретних возила, те из тог разлога није предвиђен паркинг простор за теретна возила. Утовар и истовар у теретна возила се врши виљушкарима, на манипулативном платоу испред објекта.

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

Према ПДР радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 25%. Озелењавање комплекса је потребно подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине је потребно затравити. Уз ободне ивице парцела је потребно формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 75,91%.

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1. Саобраћај

У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 399/2 од 13.03.2026. године пројектована су два двосмерна прикључка на јавни пут. Прикључак су планирани из улице Огњеслава Костовића, сваки је ширине 6,50m. Пешачки прилази парцели се остварују уз колски приступ из улице Огњеслава Костовића. Радијуси кривина пројектовани су за меродавно возило-тегљач са радном полуприколицом, R= 13,50m. Координате осовинских тачака саобраћајница су приказане у табели.

Координате осовинских тачака саобраћајница:

ОТ	x	y
1	7455672.8562	5022604.1719
2	7455661.1469	5022595.3761
3	7455637.8795	5022577.8982
4	7455630.7647	5022572.5524
5	7455581.6563	5022652.7611
6	7455573.6609	5022648.5681
7	7455604.9231	5022670.2068
8	7455616.7211	5022679.0514

Услови за пројектовање прикључака на пут:

- Предметни прикључак се предвиђа за осовинско оптерећење од 11.5 t.
- Обострани или једнострани попречни пад прикључка је max. 2.5%.
- Колске приступе-прикључке прилазних путева на јавни пут реализовати тако да немају штетне последице за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у улици Огњеслава Костовића.
- Препорука је да се прикључци прилазног пута предвиде од армираног бетона, или са асфалтним застором преко одговарајуће подконструкције.
- Укрштање са линијским објектима инфраструктуре пројектовари по условима осталих имаоца јавних овлашћења.
- Одводњавање прилагодити условима терена и спровести до система затворене кишне канализације.
- Прикључке прилазног пута реализовати у свему према важећим законима, правилницима и стандардима који регулишу предметну област и то: Закону о планирању и изградњи, Закону о путевима, Закону о безбедности саобраћаја на путевима и Условима осталих имаоца јавних овлашћења.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11/065 од 28.02.2025. године.

Снабдевање водом

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

Планирани објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу на цевовод VPL Ø200mm који се налази на катастарској парцели 15365/82 КО Зрењанин I у улици Огњеслава Костовића. Шахт са водомерима, унутрашњих димензија (1,9m x 2,85m) поставља се на приступачном месту ради лакшег читавања, а најдаље 4,0m од регулационе линије унутар парцеле.

Спољна хидрнатска мрежа ће се изградити у виду прстенасте мреже, око објекта. На њој ће се поставити одговарајући број хидраната који ће омогућити потпуну заштиту спољашњих делова објеката. Предвиђа се изградња

армиранобетонског резервоара противпожарне воде капацитета $V=220\text{m}^3$ и шахте за смештај уређаја за подизање притиска у мрежи.

Унутар објекта изградиће се **унутрашња хидрантска мрежа**.

Одвођење отпадних вода

Прикључење на јавну канализацију санитарних отпадних вода $\varnothing 250\text{ mm}$ (фекалну канализацију) ће се извести на шахт (80.24-77.43) FPL250 mm приказаним у ситуацији, на кат.пар 15365/82 КО Зрењанин I, у улици Огњеслава Костовића.

Одвођење атмосферских вода

Прикључење на атмосферску канализацију $\varnothing 200\text{mm}$ ће се извршити на постојећу мрежу у улици Огњеслава Костовића, на шахт (80.16-77.94) APL 250 mm. У јавну атмосферску канализацију није дозвољено упуштање отпадних вода које садрже штетне и отровне материје у количинама које могу штетно деловати на здравље људи, инсталације, објекте и уређаје канализације и на процесе прочишћавања отпадних вода. Зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предтретмана истих (сепаратор уља и таложник за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса и затим их упустити у атмосферску канализациону мрежу). 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).

5.3.Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктуре планира се у складу са условима ЕПС дистрибуција Огранак Електродистрибуција Зрењанин број 2581200-D.07.13.-116953-26 од 15.04.2026. године.

Прикључење објекта на ДСЕЕ и нисконапонски расплет на парцели:

За изградњу објекта потребна је изградња сопствене трафостанице (ТС), која ће се сместити уз регулациону линију парцеле у складу са графичким прилогом. На парцели 15365/27 КО Зрењанин I, односно регулационој линији парцела 15365/27 и 15365/82 КО Зрењанин I, предвиђен је минимални простор $6\times 8\text{m}$ за смештај надземног кабловског вода и трафостанице (као саставни део пословног објекта). Смештањем ТС уз регулацију омогућен је приступ надлежним службама Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд (ЕДС) са површине јавне намене.

У грађевинском објекту сопствене ТС предвиђен је простор за смештај 20 kV расклопног постројења (који је инвеститор у обавези да означи), који је саставни део прикључка и који ће након изградње постати део дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд.

Расклопно постројење представља саставни део прикључка.

Предвиђа се уградња 20 kV расклопног постројења следеће конфигурације: 2x Водна ћелија + 1x Спојна ћелија + 1x Мерна ћелија + 1x Трафо ћелија, $V_{дсее1} + V_{дсее2} + C_n + M_k + K_T$.

Право проласка на средњем напону задржава Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд.

Минимални простор који се предвиђа у оквиру грађевинског дела ТС за уградњу расклопног постројења: 3900 x 2000 x 750mm (Ш x В x Д).

Минимални манипулативни простор у случају постављања СН расклопног постројења наспрам НН блока у оквиру заједничке просторије грађевинског дела ТС, је 1200mm, а у случају постављања СН расклопног постројења у низу са НН блоком 1000mm.

Услови које је потребно обезбедити за изградњу прикључка:

- Изградња сопствене трафостанице (ТС) 20/0,4 kV, са енергетским трансформатором ТС 20/0,4 kV, потребне снаге
- У ТС предвидети простор за смештај СН блока у саставу: две доводно-одводне ћелије, спојна, мерна ћелија, трафо ћелије ($2 \cdot V + C + M + 1 \cdot T$)
- На грађевинском делу ТС предвидети засебна врата за приступ расклопном постројењу и мерном месту надлежним службама ЕДС са јавне површине.
- Обезбедити коридор за прикључни 20kV кабловски вод, од места везивања до сопствене ТС.
- Инвеститор прикључног вода и СН блока је ОДС, Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Зрењанин
- Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зрењанин ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра, за изградњу и редовну употребу прикључних водова 20kV, расклопног постројења и ормана мерног места.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:

Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, СРПС Н.В2.741), Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити (према тачки 5.1.3.4. СРПС Н.В2.741), мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Потребно је предвидети и испројектовати заштиту енергетских трансформатора и остале опреме која је у надлежности Инвеститора објекта, у циљу

обезбеђивања селективности заштите средњенапонских извода и очувања континуалног рада осталих корисника ДСЕЕ у случају кvara у инсталацији предметног објекта.

Инвеститор има искључиво одговорност у погледу примене одговарајућих заштитних уређаја који ће обезбедити да догађаји као што су: испади, кратки спојеви, земљоспојеви, несиметрије напона и други поремећаји у ДСЕЕ не проузрокују штетно деловање на уређаје и опрему у инсталацији Инвеститора.

Целокупна инсталација иза места мерења испоручене ел.енергије је у надлежности и према потребама корисника.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: увод кабла у водну ћелију.

Место везивања прикључка на систем: Постојећи 20kV кабловски вод на парцели 15365/82, извод „РТС-278“ из ТС 110/20/10 „Зрењанин 4“.

Опис прикључка до мерног места: На погодном месту извршити расецање постојећег средњенапонског 20kV кабловског вода на парцели 15365/82. Од места расецања кабловског вода до одговарајућих водних ћелија средњенапонског 20kV расклопног постројења смештеног у ТС на парцели 15365/27 КО Зрењанин I положити двоструки кабловски вод типа ХНЕ-49Az 3x(1x150)mm² 12/20kV.

Двоструки средњенапонски вод увезује се у водне ћелије В_{ДСЕЕ1} и В_{ДСЕЕ2}. Приликом спајања и увезивања кабловских водова, користити одговарајући кабловски прибор. На местима укрштања кабловског вода са саобраћајницом и осталом инфраструктуром, кабл заштитити тврдим ПВЦ цевима Ø160mm.

На овај начин ће постојећа ТС бити прикључена на ДСЕЕ по принципу улаз-излаз.

Мерни уређај: Индиректна мерна група за мерење електричне енергије је трофазна, тросистемска, електронска (статичка). Мерна група треба бити у складу са "Функционалним захтевима и техничким спецификацијама АМИ/МДМ система" укључујући све обавезне допунске функције које се односе на бројила. Мерна група такође треба да поседује и све опционе допунске функције које се односе на бројила, односно ниво заштите за бројило може бити најмање IP 51.

Мерна група мора бити опремљена GPRS модемом у складу са спецификацијама дефинисаним поменути документом. Мерна група за мерење електричне енергије омогућује регистровање профила оптерећења у интервалима од 15 минута за активну и реактивну 15-минутну средњу снагу.

Мерни уређај за обрачунско мерење се смешта нови орман димензија 600x600x220 mm (ширина x висина x дубина) који је монтира зид унутар ТС. Мерни уређај се повезује са струјним и напонским трансформаторима за мерење у мерној ћелији у склопу 20 kV расклопног постројења на месту прикључења на ДСЕЕ. Наведени орман мерног места се монтира на зид унутар ТС.

За мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи мери се активна електрична енергија, реактивна електрична енергија и вршно оптерећење бројилом активне електричне енергије најмање класе тачности 0,5 S, односно индекса класе C и бројилом реактивне електричне енергије најмање класе тачности 3.

Бројила електричне енергије морају поседовати могућност двосмерне комуникације. Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 333 (KW) мора да буде 15/5 A/A, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи мора да буде најмање класе 0,5.

Заштитни уређаји: Заштита вода са стране ДСЕЕ ће бити обезбеђена из 20 kV изводне ћелије у ТС 110/20 KV „Зрењанин 4“.

Заштита 20KV водова у ДСЕЕ изводи се као:

- краткоспојна заштита са тренутним деловањем,
- прекострујна заштита са временским затезањем,
- усмерена земљоспојна.

Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: увод кабла у водну ћелију.

Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Максимално дозвољена субтранзијентна снага трополног кратког споја на сабирницама 20 kV у ТС 110/20 Kv/kV износи 500 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2s$. Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV напона је ограничена на вредност 300 А. Вредност струје једнофазног земљоспоја у мрежама са изолованом неутралном тачком 20 kV напона је ограничена на вредност 14,5 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 сек. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

5.4. Термоенергетска инфраструктура

Објекти се не прикључују на дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска, а према условима Србијас бр. 05-02-2-17-2/147-1 од дана 11.03.2025. године на парцели 15365/27 КО Зрењанин I нема гасних објеката, с тога ни посебних услова надлежног јавног предузећа.

5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу према условима „Телеком Србија“ број Д210-77520/1-2025 од дана 28.02.2025. год. Телеком Србија на датој локацији не поседује своје ТК инсталације.

Техничко решење за прикључење на телекомуникациону мрежу:

Потребно је изградити приводну канализацију од приступне тачке (ПТ) до будућег објекта. У ископан ров димензије 80x40 положити ПЕ цев ф40mm кроз који ће се провући телекомуникациони кабл. Крај цеви треба да заврши у улазу у објект или у техничкој просторији, где завршавају унутрашње инсталације. Унутрашње инсталације потребно је изградити по ФТТХ технологији. Изградња приводне ТКК од приступне тачке до објекта је у обавези инвеститора објекта, а изградња привредног оптичког кабла је обавеза Телекома Србије.

- 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 сносе трошкове отклањања сметњи и за губитке у саобраћају.
- Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.
- Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

5.6. Комунално одржавање

На парцели је предвиђен простор површине 28,84m² за постављање контејнера за одлагање комуналног отпада, у складу са условима ЈКП „Чистоћа и зеленило“ Зрењанин бр. 03-108/1 од дана 26.02.2025. Позиција контејнера је дата у графичком прилогу. Контејнер је постављен уз интерну саобраћајницу и обезбеђен је несметан приступ комуналног возила за одношење отпада.

Потребно је:

- Обезбедити један контејнер запремина 1.1m^3 који је потребно поставити у оквиру парцеле.
- Обезбедити приступни пут којим се креће комунално возило за пражњење посуда мин. ширине 3.5m и слободне висине 3.7m . Пут треба да је од тврде асфалтне бетонске подлоге или поплочан.
- Да су ПТТ и електро водови подигнути мин. 4.0m од подлоге.
- Да су посуде за привремено одлагање отпада лако доступне корисницима и да не ометају њихово кретање.
- Да је подлога на којој се постављају посуде је тврда и равна, асфалтирана, бетонирана или поплочана у нивоу прилазног пута.
- Да 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, 95/18–др.закон, 95/18–др.закон и 94/2024–др.закон);

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 природну 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

Према условима „Завода за заштиту споменика културе Зрењанин“ бр. I-106-4/25 од 28.08.2025. год. и изменом услова бр. I-106-6/25 од 15.09.2025. год. у близини локације обухвата Урбанистичког пројекта налази се регистрован археолошки локалитет. Локалитет је истраживан у периоду од 2009 до 2016 године када су откривени предмети из „келтског“ периода, о чему је дат детаљан опис у књизи „Археолошки локалитети зрењанинског подручја“, аутора Наде Бењоцки.

Због близине и важности археолошког локалитета, одређује се мера заштитног археолошког ископавања у зони десет метара од археолошког налазишта. За преостали део парцеле одређује се мера сталног археолошког надзора.

У случају потребе обављања земљаних радова у зони археолошког надзора, обавезује се инвеститор да се Заводу јави због утврђивања динамике и спецификације средстава за археолошко ископавање, шест месеци пре планираних радова. Ископавање ће се обавити о трошку инвеститора, у реализацији Завода за заштиту споменика културе Зрењанин

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 објекта од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).
- Обезбедити сигурну евакуацију из објекта конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар (SRPS U.J1.050), постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације,
- предвидети поделу објекта на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтално и вертикално вођење, инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд),
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“ бр.36/09),
- електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са

одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности.

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр. бр. 07.12.1 број 217-3-209/2025 од 25.02.2025. 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 у 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 неопходно је изградити Елаборат геолошких истраживања.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Намена планираних објеката

Пословни објекат, I фаза

Пословни објекат (П+1) је вишенаменски објекат по садржају.

Концепт објекта је такав да објекат поседује више намена: продавницу малопродаје, пекару, ресторан, перионицу, смештајни део и канцеларијски део објекта.

Ниво приземља је на 0,22m изнад терена.

ПРИЗЕМЉЕ се састоји од следећих целина:

А. Продавница малопродаје–мини маркет

Б. Пекара

Ц. Ресторан

Д. Перионица

I СПРАТ

Е. Смештајни део

Ф. Канцеларијски део

А. Продавница малопродаје–мини маркет

Планирана је продавница малопродаје–мини маркет као вид трговинског формата у ком се обавља трговина на мало и чије су битне одлике:

1) нето продајни простор мањи од 200 м²;

2) продаја доминантно прехрамбених производа;

- 3) широк, али плитак асортиман;
- 4) узак асортиман фреквентних непрехрамбених производа;
- 5) самоуслуживање као систем продаје.

Продавница садржи следеће просторије: улазни ветробран, продајни простор, ходник, магацин и гардеробу са тоалетом.

Б. Пекара

Планирана је мини пекара за производњу пецива, хлеба и других пекарских производа.

Пекара мора имати простор за складиштење и чување сировина и репроматеријала, за припрему и одвијање производње, као и за складиштење, чување и испоруку пекарских производа.

Величина пекаре је таква да омогућава несметан рад људи и несметан приступ уређајима у току рада и одржавања.

Продавница малопродаје и пекара имају заједички економски улаз, док су за посетиоце-купце засебни улази.

Ц. Ресторан

У оквиру објекта у нивоу приземља пројектовати ресторански део за вршење угоститељске услуге-припремање и услуживање хране, пића и напитака. Угоститељски објекат је функционално повезан, посебно уређен и опремљен простор који успуњава минимално техничке и саниитарно-хигијенске услове за обављање угоститељске делатности у складу са законом којим се уређује област туризма односно угоститељства.

Услуге исхране и пића ће се пружати услуживањем у просторији.

Угоститељски објекат мора да буде опремљен и уређен на начин којим се омогућава рационално коришћење простора, несметано и сигурно кретање и боравак гостију и запосленог особља и несметан пренос ствари.

Ресторан садржи следеће просторије: услужну зону ресторана-простор за госте, тоалете (мушки, женски и кориснике са специјаним потребама), гардеробе, санитарне чворове и тушеве за запослене (мушки и женски), магацине (хране, воћа, поврћа, пића), расхладне коморе, просторије за термичку припрему и просторије без термичке припреме хране, чишћење и прање посуђа, просторија за одлагање отпада и просторију за хигијену.

Д. Самоуслужна перионица

Планирана је самоуслужна перионица гардеробе и тоалета за хигијену људи.

Е. Смештајни део за запослене

Услужни део за смештај запослених се састоји од просторије односно простора за рецепцију и смештајних јединица. Смештајне јединице су састављене од соба, кухињске нише, купатила и улазног дела са плакарима.

Поред смештајних јединица, предвиђене су и сервисно-техничке просторије. То су просторије које служе за санитарне, хигијенске потребе смештајних јединица и друге потребе запосленог особља за тај део објекта.

Ф. Канцеларијски део

Канцеларијски део се састоји из блока канцеларија, санитарних чворова, кухиње и степенишног дела са обезбеђењем. Овај део објекта се налази на спрату са засебним улазом преко степеништа.

Конструкција

Предвиђени су армирано-бетонски тракасти темељи код пословног објекта. Темељни зидови су изоловани стиродуром $d=3\text{cm}$.

Спољни зидови код пословног објекта су предвиђени да се гради од "клима блока" $d=25\text{cm}$. Зидови су у зиданом делу у међусобном склопу са армирано-бетонским вертикалним и хоризонталним серкложима и гредама, чиме је постигнута сеизмичка стабилност објекта. Преградни зидови су од "клима" блока $d=12\text{cm}$, гипс-картонских зидова $d=10\text{cm}$ и преградних носећих зидова $d=25\text{cm}$.

Зидови и подови код стамбеног објекта су хидро и термоизоловани.

Међуспратна конструкција је полумонтажна „ферт“ таваница $d=20\text{cm}$ код објекта, термоизолована $d=20\text{cm}$ изнад спрата.

Кровна конструкција код објекта је предвиђена са металним решеткама. Кровни покривач је самоуклапајући профилисани бојени поцинковани лим. Испод лима је хидроизолација и осб плоче $2,2\text{cm}$ и металне рожњаче.

Кров је кос, нагиба 5° .

Сви унутрашњи зидани зидови код пословног објекта су предвиђени да се малтеришу, глетују и боје дисперзивном бојом у тону по избору инвеститора. Зидови од гипс картонских плоча се глетују и крече дисперзивном бојом. Зидови у купатилима, санитарним чворовима и у кухињском радном делу и на свим осталим предвиђеним местима где хигијенски технички услови захтевају ову врсту облоге облажу се керамичким плочицама.

Плафони се такође на делу "ферт" таванице малтеришу, глетују и боје дисперзивном бојом. У појединим деловима објекта се ради спуштени гипсани плафони са уградном лед расветом, који се негде глетују и боје дисперзивном бојом. У појединим просторијама су спуштени „амстронг“ плафони са растером плоча $60\times 60\text{cm}$. Подови се раде од гранитне керамике или итисона.

ПРОЗОРИ И ВРАТА

Сви прозори су предвиђени од алуминијских профила. Спољашња улазна врата су алуминијска. Унутрашња врата су од медијапана и прохромског лима.

Оков је првокласан. Спољно застакљивање је двоструким термоизолованим нискоемисионим стаклом испуњеним аргоном $d=4+15+4\text{mm}$.

СПОЉНА ОБРАДА

Завршна обрада спољних зидова је предвиђена у складу са елаборатом енергетске ефикасности објекта.

Спољни фасадни зидови пословног објекта (П+1) су термоизоловани каменом вуном $d=15\text{cm}$.

Темељи се хидроизолују и термоизолују стиродуром $d=3\text{cm}$. Завршна обрада темеља је кулирпласт.

Објекат бр. 2-портирница

Портирница (П) је изграђена у зони иза пословног објекта. Намена објекта је обезбеђење и чување објекта складишта и пословног објекта, као и контрола улаза људи, возила и робе.

Унутрашњи зидови код портирнице се глетују и боје дисперзивном бојом, сем у делу санитарног чвора где су на зиду керамичке плочице. Подови се раде од гранитне керамике. Предвиђени су тракасти армирано-бетонски темељи испод зидова.

Спољни зидови се граде од "клима блока" д=25см. Зидови су у зиданом делу у међусобном склопу са армирано-бетонским вертикалним и хоризонталним серклажима и гредама, чиме је постигнута сеизмичка стабилност објекта.

Зидови и подови код стамбеног објекта су хидро и термоизоловани.

Међуспратна конструкција је полумонтажна „ферт“ таваница д=20см код објекта, термоизолована д=20см изнад спрата. Кровна конструкција код објекта је предвиђена са металним решеткама. Кровни покривач је самоуклапајући профилисани бојени поцинковани лим. Испод лима је хидроизолација и осб плоче 2,2см и металне рожњаче. Кров је кос, нагиба 7°.

Унутрашњи зидови код портирнице се глетују и боје дисперзивном бојом, сем у делу санитарног чвора где су на зиду керамичке плочице.

Подови се раде од гранитне керамике.

Објекат бр. 3,- трафостаница

Планирана је изградња трафостанице на лицу места димензије 5,16mх4,40m од Утонг блока д=20см. Капацитет трафостанице је 630 KW. Објекат је предвиђен се састоји из два дела тако да постоји могућност инсталације опреме 2х630 KW уколико се укаже потреба у будућности.

Планирани објекат је од зиданих зидова од Утонг блока дебљине 20см и арм. бетонске плоче изнад од водонепропусног бетона.

Унутрашњи зидови код трафостанице се малтеришу.

Подови се раде од армираног бетона.

ОГРАДА – ограда је урађена од бетонског темеља, бетонског зидића висине h=20см изнад терена и жичане ограде са стубовима од алуминијских профила.

Ограда је предвиђена са задње и леве границе парцеле. Предњи део парцеле није ограђен. Предвиђена је и физичко одвајање са капијама и жичаном оградом без темеља између два дела, предњег дела парцеле и задњег дела парцеле на којем није планирана изградња објекта у овој фази.

Десна граница парцеле има већ изграђену ограду.

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

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

Објекти у радним зонама и пословним комплексима морају бити опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, електронске

комуникације, водоводне инсталације, фекалне канализације и атмосферске канализације.

На јавној површином у близини предметне парцеле се налазе инфраструктурне мреже: саобраћаја, телекомуникације, електричне енергије, термоенергетике, воде, атмосферске и фекалне канализације. Планирано је да се објекат прикључи на сву постојећу инфраструктуру.

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. 399/2 од 13.03.2026. године
- Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11-065 од 28.02.2025. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2581200-D.07.13.-116953-26 од 15.04.2026. године.
- Услови Србијагас бр. 05-02-2-17-2/147-1 од дана 11.03.2025.
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-77520/1-2025 од дана 28.02.2025. год
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације бр. 07.12.1 број 217-3-209/2025 од 25.02.2025. године,
- Услови „Завода за заштиту споменика културе Зрењанин“ бр. бр. I-106-4/25 од 28.08.2025. год. и изменом услова бр. I-106-6/25 од 15.09.2025. год
- Услови ЈКП „Чистоћа и зеленило“ Зрењанин бр. 03-108/1 од дана 26.02.2025. године.

Одговорни урбаниста:

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