

 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 mob: 062/175-81-93
Подносиоци захтева:	VGS CAPITAL доо, Радоја Домановића бр. 67, Зрењанин	
Објекат:	Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта бр.1, вишепородичног стамбеног објекта бр.2 и вишепородичног стамбеног објекта бр.3 на парцелама кат. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I, у Улици Иве Војновића бр. 49 и 49А у Зрењанину	
Одговорни урбаниста:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14	
Печат:	Потпис:	
Одговорно лице:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.	
Стручни сарадник:	Александра Јашћур, маст. инж. арх.	
Број техничке документације:	УП-05-05-2026	
Место и датум:	Зрењанин, јул 2026. год.	

САДРЖАЈ

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О УПИСУ У РЕГИСТАР ПРАВНИХ ЛИЦА И ПРЕДУЗЕТНИКА ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА ИЗРАДЕ ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА
3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
4. ФОТОКОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ
5. 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“
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
 - 3.1 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
 - 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 4.1 СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
 - 4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА
 - 4.3. ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
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 САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА
4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ЈУГОИСТОК” СА ПОЛОЖАЈЕМ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
2. КОПИЈА ПЛАНА ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
3. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:500
4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА
5. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за послове урбанизма, поступајући у складу са чланом 63 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 испр, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) потврђује да урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта бр.1, вишепородичног стамбеног објекта бр.2 и вишепородичног стамбеног објекта бр.3 на парцелама кат. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I, у Улици Иве Војновића бр. 49 и 49А у Зрењанину није у супротности са важећим планским документом, Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона.

Број:

У Зрењанину, дана:

Грбић Ђурђина, дипл.инж.маш.
Начелник Одељења за урбанизам

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.



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).



Регистар привредних субјеката
Број: 003523019 2025 59005 000 000 300 055
БД 67160/2025



5000237956892

Дана, 22.08.2025. 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, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN, матични број: 21423068, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Регистарски/матични број: 21423068

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

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

Уписује се:

Адреса: ЈЕВРЕЈСКА 10, ЗРЕЊАНИН, 23000 Зрењанин, Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.08.2025. године регистрациону пријаву промене података број БД 67160/2025 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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.

Страна 1 од 2

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. 131/2022 и 107/2024 - усклађени гл. износи)

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 610,00 динара и решење по жалби у износу од 720,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано
Ст. Маглов Миладин
издавалац сертификата:
Јавно предузеће Пошта Србије
22.08.2025. 11:24:35

2.



Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
 САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
 Број: 003588975 2025 14810 006 000 000 001
 Датум: 01.09.2025.г.
 Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN“, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN“, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 024B03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси „ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN“, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869, поднео је, дана 01.07.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам

Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 29.07.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 19.08.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (6 лица),
3. Списак лица која имају личне лиценце (3 лица),
4. Доказ о радном статусу за 6 запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN“**, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. **Кад подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:**
 - 4 лица са стеченим високим образовањем на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, одговарајуће струке (инжењери архитектуре и грађевинарства), и
 - 1 лице са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке УП 02.

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на

основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија“ подносиоцу захтева „ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN“, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

3.

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, 47/2025 и 40/26) доноси

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте за израду

Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта бр.1, вишепородичног стамбеног објекта бр.2 и вишепородичног стамбеног објекта бр.3 на парцелама кат. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I, у Улици Иве Војновића бр. 49 и 49А у Зрењанину, подносиоца захтева VGS CAPITAL доо, Радоја Домановића бр. 67, 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, јул 2026.год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач

4.



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

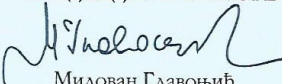
Број лиценце

200 1435 14



У Београду,
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

5.

На основу члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019 , 47/2025 и 40/26), дајем:

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта бр.1, вишепородичног стамбеног објекта бр.2 и вишепородичног стамбеног објекта бр.3 на парцелама кат. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I, у Улици Иве Војновића бр. 49 и 49А у Зрењанину, подносиоца захтева VGS CAPITAL доо, Радоја Домановића бр. 67, Зрењанин, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09–исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21 , 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019 , 47/2025 и 40/26) и Планом генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21– пречишћен текст, 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, 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 „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21 – пречишћен текст, 21/22).

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинским парцелама кат. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I, чија је површина 26а 97m², у Улици Иве Војновића у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације „Југоисток“ 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. 7048, 7058 и 7052/1 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде северозападно пратећи међу између парцеле кат. бр. 7048 и парцела кат. бр. 7052/1 и 7051/3 КО Зрењанин I. Код тачке бр. 2 која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 7048, 7051/3 и 7047/2 КО Зрењанин I граница се ломи под углом од око 90° и иде у смеру југозапада до тачке број 3 на тромеђи парцела кат. бр. 7046/2, 7047/2 и 7046/1 КО Зрењанин I. Код тачке бр. 3 граница обухвата се ломи ка југоистоку пратећи међу између парцеле кат. бр. 7046/2 и парцеле кат. бр. 7046/1 КО Зрењанин I и између парцеле кат. бр. 7045/2 и парцеле кат. бр. 7045/1 КО Зрењанин I до тачке бр. 4. Код тачке бр. 4 граница обухвата се ломи под углом од око 92° ка југозападу пратећи међу између парцеле кат. бр. 7045/2 и парцеле кат. бр. 7045/1 КО Зрењанин I, до тачке бр. 5. Код тачке бр. 5 граница обухвата се ломи под углом од око 90° ка југоистоку пратећи међу између парцеле кат. бр. 7045/2 и парцеле кат. бр. 7045/1 КО Зрењанин I, до тачке бр. 6. која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 7058, 7045/1 и 7045/2 КО Зрењанин I. Код тачке бр. 6 граница се ломи и иде у смеру североистока до почетне граничне преломне тачке бр.1.

Координате преломних тачака обухвата УП-а:

БР.	Х	Y
1	453638.8000	453638.8000
2	453574.8200	5024678.3000
3	453554.6200	5024653.8300
4	453609.9311	5024606.2200
5	453609.0300	5024605.1110
6	453615.7818	5024599.7100

Како је Планом предвиђено да се у зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m² може градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних важећим планским документом и израду урбанистичког пројекта, **предмет урабанистичког пројекта је изградња 3 вишепородична стамбена објекта са већим бројем стамбених јединица, на парцелама 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I.**

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:500 од стране фирме Миленко Симеуновић пр Геодетски биро НЕО ГЕО Арадац.

За тачност података катастарско-топографског плана је одговоран Миленко Симеуновић пр Геодетски биро НЕО ГЕО Арадац.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 7045/2 КО Зрењанин I је изграђена.

Према изводу из базе података катастра непокретности бр. 3055 на парцели кат.бр. 7045/2 КО Зрењанин I се налазе следећи објекти

- породична стамбена зграда -објекат бр. 1, спратности П, површине 44m²,
- помоћна зграда-објекат бр.2, приземне спратности (П), површине 24m².

Објекти су срушени у претходном периоду.

На парцелама кат.бр. 7048 и 7045/2 КО Зрењанин I се налазе нелегално изграђени објекти, чије је рушење планирано.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у намени породично становање према важећем планском документу, а у текстуалном делу плана је наведено да се на грађевинским парцелама преко 2000 m² може градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних важећим планским документом и израду урбанистичког пројекта.

Објекти се пројектују у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Службени гласник РС" бр. 58/12, 74/15 и 82/15) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15) који се примењује на зграде које имају преко 10 станова.

За парцелама 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за **зону породичног становања.**

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“

Правила грађења за зоне породичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити

У зони породичног становања могу се градити:

- стамбени објекти;
- пословни објекти;
- пословно-стамбени објекти (више од 50% објекта пословна намена);
- стамбено-пословни објекти (више од 50% објекта стамбена намена);

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:

- трговине;
- комерцијални објекти;
- занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.;
- угоститељске делатности;

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила грађења.

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

У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m² може се градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом и израду урбанистичког пројекта.

По врсти, објекти могу бити :

Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.

Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката –дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

Прекинут низ подразумева низ објеката који чине два (двојни објекат), три или неколико објеката који нису у низу дуж целе улице или блока и објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, дрвара, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, директно или индиректно преко друге катастарске парцеле, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте у зони породичног становања је 225 m² , минимална ширина парцеле је 9m .

Минимална површина парцеле за објекте у непрекинутом низу у је 180 m² , минимална ширина парцеле је 7 m.

Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу у је 240 m² , минимална ширина парцеле је 12 m.

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5m од регулационе линије. За објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму минимално растојање између грађевинске и регулационе линије објекта је до 7m.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле одређује се на основу прописаних удаљења и положаја постојећих објеката:

- слободностојећи објекти морају бити удаљени мин. 0,6m бочне границе парцеле, односно мин. 2,4m од наспрамне бочне границе парцеле;
- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле мин. 3m;
- за објекте у улицама где преовладава изградња објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.
- главни објекат, објекат производног занатства и магацини за пословне услуге који се граде у дну парцеле мора бити удаљен мин. 0,6m бочне границе парцеле, односно мин. 2,4m од наспрамне бочне и задње границе парцеле.
- помоћни објекти који се граде у дну парцеле морају бити удаљени мин. 0,6 m од задње границе парцеле и бочних граница парцеле;

Објекти се могу постављати на мањој удаљености од граница суседних парцеле уз сагласност власника суседних парцела.

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте спратности, у дужини постојећег зида.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости износи мах. 60%.

Највећа дозвољена спратност

Максимална спратност објеката у зони породичног становања је П+1+Пк, По+П+1+Пк и Су+ВП+1+Пк.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Могућа је изградња повучене спратне етаже.

На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Најмања међусобна удаљеност објеката

У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m² када се гради више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, најмања међусобна удаљеност главних објеката на парцели износи половину висине вишег објекта, али не мање од 6m.

Објекти који се граде уз задње границе парцеле, могу се градити на мин.удаљености од 0,60m од границе суседне парцеле. Изградња на мање од 0,60m, може се дозволити, ако се обезбеди писмена сагласност власника суседне парцеле.

Сви објекти се могу постављати на мањој удаљености од суседне границе парцеле уз сагласност власника суседне парцеле, уз напомену да заједнички обезбеде све противпожарне услове обе парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Максимална површина настрешница које се граде као слободностојећи објекат је 40m² и урачунава се у заузетост парцеле.

Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и $\frac{1}{2}$ оgrade према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела. Може се дозволити и посебна врста ограђивања уколико се на грађевинској парцели планира изградња или се налази више објеката различитих намена или за јавне или пословне објекте.

Грађевински елементи објекта

Приликом изградње породичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20m 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;
- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,50 m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

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 3m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;
- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађ. линија удаљена 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.

Степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта висине 15 cm и ширине 30 cm, за реконструисани објекат – промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3 m;

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

- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50m;

- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;

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

Положај нових објекта у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објекта. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату. Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0,-мање од 2,4 m, могу се предвидети отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе, вешернице и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степеништог простора.

Изузетно се уз сагласност суседа могу постављати отвори на другим просторијама са парапетом 1,80 m од готовог пода или мање.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари;

- манипулативне саобраћајне површине,

- паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом СРПС У.С4.234:2005.

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

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине. Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за објекте инфраструктуре- саобраћајне површине.

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објекта непољопривредних домаћинстава могу имати директан или индиректан приступ са јавног пута.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објекта непољопривредних домаћинстава, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на

јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3m, али не мања од 2,4m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, 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. За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу – једна стамбена јединица–једно паркинг место или гаражно место.

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).

Постојећи некатегорисани путеви и прилази (пролази) користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области.

Озелењавање парцела

Проценат учешћа зеленила је мин. 20%. Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

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

За градњу објеката предвидети савремене материјале. 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. За успостављање

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

Услови за доградњу и реконструкцију објекта

Објекти у зони породичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, побољшања услова становања до максималних параметара прописаних овим Планом.

Реконструкција и доградња се могу врши у циљу:

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони породичног становања;
- промена намене целог објекта из стамбеног у пословни или пословног у стамбени;
- на објектима спратности до П+1: доградња једне поткровне етаже уз израду статичког прорачуна стабилности објекта и носивости тла, уз прикључење на постојећу инсталацију у оквиру објекта.

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа. Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа на објектима са косим кровом –поткровна етажа уз прикључење на постојећу мрежу инфраструктуре у оквиру парцеле и статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

Предмет пројекта је изградња вишепородичног стамбеног објекта бр.1, вишепородичног стамбеног објекта бр.2 и вишепородичног стамбеног објекта бр.3, на парцелама кат. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена планираних објеката

Планирани објекти су вишепородични стамбени објекти са више стамбених јединица. Планира се изградња 3 објекта у 3 фазе изградње. Вишепородични стамбени објекат бр. 1 је планиран у 1. фази изградње, вишепородични стамбени објекат бр. 2 је планиран у 2. фази изградње, а вишепородични стамбени објекат бр. 3 је планиран у 3. фази изградње.

У објекту бр.1 је планирано 14 станова, заједнички простор, 8 гаражних места и 4 појединачне гараже. У објекту бр.2 је планирано 14 станова, заједнички простор, 8 гаражних места и 4 појединачне гараже. У објекту бр.3 је планирано 23 станова, заједнички простор, 7 гаражних места и 2 појединачне гараже. Сви планирани објекти су спратности Су+ВП+1+ПС (сутерен, високо приземље, спрат и повучени спрат). Укупан број станова у планираним објектима је 51.

Кота најнижег дела сутерена свих објеката је на -0,50m у односу на коту терена, кота приземља је на +2,40m у односу на коту терена, први спрат је на

коти 5,35m у односу на коту терена, док је повучени спрат на коти 8,50m у односу на коту терена.

Кота највише тачке фасадног платна свих објеката је на висини 8,69m у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта и одређена је у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Објекат бр. 1

Вишепородични стамбени објекат– објекат бр. 1 је спратности Су+ВП+1+ПС, површине у основи 376,40m². У објекту бр.1 планирано је 14 станова, 8 гаражних места и 4 појединачне гараже, као и заједнички простор који се састоји од ветробрана, ходника, степенишног простора, лифта, техничке просторије (просторије за одржавање и смештај појачивача притиска у хидрантској мрежи) и оставе.

ОБЈЕКАТ БР. 1			
Сутерен	Високо приземље	Спрат	Повучени спрат
Гаража бр. 1	Стан бр. 1	Стан бр. 6	Стан бр. 11
Гаража бр. 2	Стан бр. 2	Стан бр. 7	Стан бр. 12
Гаражно	Стан бр. 3	Стан бр. 8	Стан бр. 13
место бр. 1	Стан бр. 4	Стан бр. 9	Стан бр. 14
Гаражно	Стан бр. 5	Стан бр. 10	
место бр. 2			
Гаражно			
место бр. 3			
Гаражно			
место бр. 4			
Гаражно			
место бр. 5			
Гаражно			
место бр. 6			
Гаражно			
место бр. 7			
Гаражно			
место бр. 8			
Гаража бр. 3			
Гаража бр. 4			

Објекат бр. 2

Вишепородични стамбени објекат– објекат бр. 2 је спратности Су+ВП+1+ПС, површине у основи 376,40m². У објекту бр.2 планирано је 14 станова, 8 гаражних места и 4 појединачне гараже, као и заједнички простор који се састоји од ветробрана, ходника, степенишног простора, лифта, техничке просторије (просторије за одржавање и смештај појачивача притиска у хидрантској мрежи) и оставе.

ОБЈЕКАТ БР. 2			
Сутерен	Високо приземље	Спрат	Повучени спрат
Гаража бр. 1	Стан бр. 1	Стан бр. 6	Стан бр. 11
Гаража бр. 2	Стан бр. 2	Стан бр. 7	Стан бр. 12
Гаражно	Стан бр. 3	Стан бр. 8	Стан бр. 13
место бр. 1	Стан бр. 4	Стан бр. 9	Стан бр. 14
Гаражно	Стан бр. 5	Стан бр. 10	
место бр. 2			
Гаражно			
место бр. 3			
Гаражно			
место бр. 4			
Гаражно			
место бр. 5			
Гаражно			
место бр. 6			
Гаражно			
место бр. 7			
Гаражно			
место бр. 8			
Гаража бр. 3			
Гаража бр. 4			

Објекат бр. 3

Вишепородични стамбени објекат– објекат бр. 3 је спратности Су+ВП+1+ПС, површине у основи 499,50m². У објекту бр.3 планирано је 23 станова, 7 гаражних места и 2 појединачне гараже, као и заједнички простор који се састоји од ветробрана, ходника, степенишног простора, лифта, техничке просторије (просторије за одржавање и смештај појачивача притиска у хидрантској мрежи) и оставе.

ОБЈЕКАТ БР. 3			
Сутерен	Високо приземље	Спрат	Повучени спрат
Гаража бр. 1	Стан бр. 4	Стан бр. 11	Стан бр. 18
Гаража бр. 2	Стан бр. 5	Стан бр. 12	Стан бр. 19
Гаражно	Стан бр. 6	Стан бр. 13	Стан бр. 20
место бр. 1	Стан бр. 7	Стан бр. 14	Стан бр. 21
Гаражно	Стан бр. 8	Стан бр. 15	Стан бр. 22
место бр. 2	Стан бр. 9	Стан бр. 16	Стан бр. 23
Гаражно	Стан бр. 10	Стан бр. 17	
место бр. 3			
Гаражно			
место бр. 4			
Гаражно			
место бр. 5			
Гаражно			
место бр. 6			
Гаражно			
место бр. 7			
Стан бр. 1			
Стан бр. 2			
Стан бр. 3			

Регулација

Објекат бр. 1 је постављен на удаљењу 0,09m од регулационе линије.

Положај објеката

Објекат бр. 1 је од регулације удаљен 0,09m. Објекти се према суседним парцелама постављају на следећи начин:

–објекат бр. 1 је удаљен од границе са суседном парцелом кат.бр. 7045/1 КО Зрењанин I 12,07m, а од границе кат. парц. бр. 7052/1 удаљен је 0,94m,

–објекат бр. 2 је удаљен од границе са суседном парцелом кат.бр. 7046/1 КО Зрењанин I 11,80m, а од границе са суседном кат. парц. бр. 7052/1 удаљен је 0,60m,

–објекат бр. 3 је удаљен од границе са суседном парцелом кат.бр. 7046/1 КО Зрењанин I 4,45m, од границе са суседном кат. парц. бр. 7051/3 удаљен је 0,60m, а од границе са суседном кат. парц. бр. 7047/2 КО Зрењанин I удаљен је 3,35m.

Објекти бр. 1 и 2 су међусобно удаљени 7,90m. Између објеката бр. 1 и 2 планирана су паркинг мест и зелене површине. Објекти бр. 2 и 3 су међусобно удаљени 9,95m. Између објеката бр. 2 и 3 планирана су паркинг места, дечије игралиште и зелене површине.

Нивелација

Терен је у благом паду ка дну парцеле. Кота тротоара на површини јавне намене и кота околног терена је на 80,40m надморске висине. Кота сутерена свих објеката након уласка у гаражу је за 0,50m нижа у односу на ову коту. Кота високог пружемља објекта бр.2 је на $h=2,40m$ у односу на приступну коту терена. Атмосферске воде са парцеле и са кровова се прикупљају и одводе до зелених површина на предметним парцелама.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Планиран је колски и пешачки приступ уз југоисточну границу урбанистичког пројекта из Улице Иве Војновића. Приступ парцели је обезбеђен у складу са условима управљача пута.

Пројектован је нови прикључак на јавну саобраћајницу ширине 6,0m са обостраним радијусима прикључења од по 7,0m намењен за двосмерни саобраћај. Меродавно возило је теретно (комунално) возило. Постојећи прикључак се уклања и претвара у зелену површину.

За потребе корисника планираних објекта обезбеђен је потребан број паркинг места на припадајућој парцели. Број паркинг места за намену вишепородично становање је одређен према важећим нормативима:

–по принципу – једна стамбена јединица једно паркинг место или гаражно место.

У оквиру парцеле планирана је интерна саобраћајнице, тротоари ширине мин. 2m и 27 паркинг места (од којих 3 за особе са инвалидитетом). У оквиру објекта бр.1 планирано је 8 гаражних места и 4 појединачне гараже, у оквиру објекта бр.2 планирано је 8 гаражних места и 4 појединачне гараже, а у објекту бр.3 је планирано 7 гаражних места и 2 појединачне гараже. У гаражама су пројектована укупно 23 гаражна места и 10 гаража. Димензије паркинг места којима се приступа са интерне саобраћајнице су 2,5x5,0m, а димензије паркинга

за особе са инвалидитетом су 5,9х5,0m за два паркинг места и 3,7х5,0m за једно паркинг место. Паркирање је предвиђено као управно паркирање ходом уназад. Укупан број места за паркирање у оквиру парцеле је 60, што је више од потребних 51 паркинг места за пројектоване станове (1 стан једно паркинг место).

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Укупна површина парцела кат. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I на којима је планирана изградња је **26а97m²**.

Дозвољени параметри из ПГР "Југоисток" за парцеле кат.бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I су:

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

Површине под планираним објектима:

Планирани стамбени објекат бр. 1	376,40m ²
Планирани стамбени објекат бр. 2	376,40m ²
Планирани стамбени објекат бр. 3	499,50m ²

Укупна површина под објектима:

1252,30m²

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	2697m²	2697 m²	мин. 2000 m²
Вишепородични стамбени објекат -објекат бр. 1	Земљиште испод објекта у нивоу приземља 376,40 m²	-	Мах. 60%
	Хоризонтална пројекција 382,90 m²		
Вишепородични стамбени објекат -објекат бр. 2	Земљиште испод објекта у нивоу приземља 376,40 m²	-	Мах. 60%
	Хоризонтална пројекција 382,90 m²		
Вишепородични стамбени објекат -објекат бр. 3	Земљиште испод објекта у нивоу приземља 499,50 m²	-	Мах. 60%
	Хоризонтална пројекција		

	506,03 m ²		
Објекти - Укупно	1252,30 m² Земљиште испод објеката у нивоу приземља	47,16% под објектима (Хоризонтална пројекција)	Мах. 60%
	Хоризонтална пројекција 1271,83 m ²		
Саобраћајне површине Укупно	803,02 m²	29,77%	*Планом није дефинисан минимум или максимум
1.саобраћајнице	423,12m ²	-	-
2. паркинзи	348,00 m ²	-	-
3. тротоари и рампе	31,90 m ²	-	-
Зелене површине	600,90 m²	22,28%	Min. 20%
Комуналне површине	21,25 m²	0,79%	
Спратност Објекат бр.1	Су+ВП+1+ ПС	-	Су+ВП+1+Пк (или повучен спрат)
Спратност Објекат бр.2	Су+ВП+1+ ПС	-	Су+ВП+1+Пк (или повучен спрат)
Спратност Објекат бр.3	Су+ВП+1+ ПС	-	Су+ВП+1+Пк (или повучен спрат)
висина објекта бр. 1 у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта у односу на фасаду објекта постављеној према улици	8,69m	-	Није дефинисана
висина објекта бр. 2 у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта у односу на фасаду објекта постављеној према улици	8,69m	-	Није дефинисана

висина објекта бр. 3 у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта у односу на фасаду објекта постављеној према улици	8,69m	-	Није дефинисана
апсолутна кота највише тачке фасадног платна објекта бр. 1:	89,09	-	Није дефинисана
апсолутна кота највише тачке фасадног платна објекта бр. 2	89,09	-	Није дефинисана
апсолутна кота највише тачке фасадног платна објекта бр. 3	89,09	-	Није дефинисана
Бруто развијена грађевинска површина-надземно	3756,90 m²	-	
Објекат бр. 1	1129,20 m²	-	
Објекат бр. 2	1129,20m²	-	
Објекат бр. 3	1498,50m²		
Положај објекта бр. 1 према регулационој линији	0,09 m	-	0-5 m
Решење паркирања			
Планирани број паркинг места	60 паркинг места на парцели од чега: 23 гаражна места, 10 појединачних гаража и 27 паркинг места на парцели		Сваки стан - једно паркинг место
Архитектонско обликовање	Објекти су пројектовани у духу савремене архитектуре		У архитектонском смислу, наклонити се

			на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.
Пад крова врста кровног покривача	Објекат бр.1- нагиб крова 1%, хидроизолациона пвц мембрана, објекат бр.2- нагиб крова 1%, хидроизолациона пвц мембрана, објекат бр.3- нагиб крова 1%, хидроизолациона пвц мембрана		Није дефинисано

Спратност и висина планираних објеката:**Објекат бр. 1** – спратности Су+ВП+1+ ПС**Објекат бр. 2** – спратности Су+ВП+1+ ПС**Објекат бр. 3** – спратности Су+ВП+1+ ПС**Планирана заузетост:**

Заузетост парцеле износи **47,16%**, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објеката.

Дозвољена су одступања у БРГП од вредности исказаних овим пројектом, која могу настати код разраде пројекта за грађевинску дозволу као последица смањења или повећања конструктивних елемената.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА**Анализа паркирања:**

Укупне потребе за паркирањем су одређене по принципу један стан-једно паркинг место и у складу са тим је предвиђено укупно 60 паркинг места на предметним парцелама (од којих 3 за особе са инвалидитетом). У оквиру објекта бр.1 планирано је 8 гаражних места и 4 појединачне гараже, у оквиру објекта бр.2 планирано је 8 гаражних места и 4 појединачне гараже, а у објекту бр.3 је планирано 7 гаражних места и 2 појединачне гараже. У гаражама су пројектована укупно 23 гаражна места и 10 гаража. Осим гаражних места и појединачних гаража, на предметним парцелама је предвиђено и 27 паркинг места. Димензије паркинг места којима се приступа са интерне саобраћајнице су 2,5х5,0m, а димензије паркинга за особе са инвалидитетом су 5,9х5,0m за два паркинг места и 3,7х5,0m за једно паркинг место. Паркинг места за особе са инвалидитетом представљају 5% од укупног броја паркинг места, и пројектована су у близини улаза у објекте.

Паркирање је планирано као управно паркирање ходом уназад под углом од 90 степени.

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. ПРОЦЕНА УЧЕШЋА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Према ПГР „Југоисток“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20%. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 22.28%.

Зелене површине треба тако планирати да остваре два основна циља, а то су еколошки и естетски.

Слободне површине припремити и засејати смешом траве. Приликом озелењавања користити аутохтоне врсте (природно распрострањене код нас). Забрањена је садња инвазивних биљних врста. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл. лист СРЈ бр. 11/01) спречити ширење и по потреби преузети мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење угрожава природну вегетацију и повећава трошкове одржавања зелених површина. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopa japonica*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености:

- водовода 1,5 m;
- канализације 1,5 m;
- електрокабла 2,0 m;
- ЕК и кабловске мреже 1,5 m;
- гасовода 1,5 m;
- коловоза 2.50 m;
- објекта 5.00 m

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1 Друмски саобраћај

У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 769/2 од 11.05.2026. године, пројектован је нови прикључак на јавну саобраћајницу ширине 6,0m са обостраним радијусима прикључења од по 7,0m намењен за двосмерни саобраћај. Меродавно возило је теретно (комунално) возило. Постојећи прикључак се уклања и претвара у зелену површину.

У оквиру парцеле планирана је интерна саобраћајнице, тротоари ширине мин. 2m и 27 паркинг места (од којих 3 за особе са инвалидитетом). У оквиру објекта бр.1 планирано је 8 гаражних места и 4 појединачне гараже, у оквиру објекта бр.2 планирано је 8 гаражних места и 4 појединачне гараже, а у објекту бр.3 је планирано 7 гаражних места и 2 појединачне гараже. У гаражама су пројектована укупно 23 гаражна места и 10 гаража. Димензије паркинг места којима се приступа са интерне саобраћајнице су 2,5х5,0m, а димензије паркинга за особе са инвалидитетом су 5,9х5,0m за два паркинг места и 3,7х5,0m за једно паркинг место. Паркирање је предвиђено као управно паркирање ходом уназад. Укупан број места за паркирање у оквиру парцеле је 60.

Координате осовинских тачака саобраћајница:

ОТ	X	Y
1	453632.4726	5024599.1140
2	453604.1861	5024623.0466
3	453611.9388	5024632.2097
4	453576.5370	5024646.4400

Прикључак на пут се врши у складу са следећим условима:

- Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката, а имају директан приступ са јавног пута, имају мин. један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине, од 3,00 до 6,00 m.
- Нови прикључак прилазног пута, заједно са ново- планираном саобраћајном површином и паркинг места унутар парцела кат. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I), дефинисани су за меродавно возило-теретно (комунално) возило.
- Нови саобраћајни прикључак ка коловозу у ул. Иве Војновића, пројектован је са обостраним радијусима прикључења, у овом случају 7,00m.
- Трагови будућег кретања меродавног возила приказани су на трасама у оквиру графичких прилога.
- Прикључак прилазног пута, планиран је и пројектован до постојеће регулационе линије у ул. Иве Војновића, за осовинско оптерећење од мин. 6,50 т.
- Препорука је да се саобраћајни прикључци прилазног пута и унутрашње саобраћајнице, предвиде од бетона или са асфалтним застором на одговарајућој носећој подконструкцији.
- Тротоаре у оквиру парцеле предвидети од бетонских елемената, са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.
- Пешачки приступ је обезбеђен са постојећег тротоара у ул. Иве Војновића.
- Уклапање прикључка прилазног пута предвидети са падовима од мин 2% без надвишења, у односу на постојећи тротоар и саобраћајну површину унутар парцеле.
- Одводњавање се прилагођава условима терена, профилу пута и спроводи до зелених површина, са једностраним или двостраним падовима од мин 2%.
- Простор за паркирање возила је обезбеђен у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг или гаражно место.
- Планиране гараже су у сутеренским етажама објеката.
- Паркирање је управно ходом уназад под углом од 90 степени.

- Изградити сва паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. и стандардима приступачности.
- Паркинг места на предметним парцелама и у гаражи планирана су и пројектована за осовинско оптерећење од мин. 6,50 т за путничких возила.
- Прилаз паркинг местима је од зелених и саобраћајних површина се одвајају ивичњацима које је неопходно уградити у постојеће границе истих.
- Прикључак прилазног пута реализовати тако да нема штетних последица за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у улици Иве Војновића.
- Предвиђен је одређени број паркинг или гаражних места за паркирање возила инвалидних лица одговарајућих димензија и која су лоцирана у близини улаза у објекте, прописно се обележавају и испројектована су у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности тј. у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС, бр. 22/2015).
- Техничка документација изградње свих објеката се уклапа у постојећи саобраћај и иста третира сву неопходну техничку документацију хоризонталне и вертикалне радне и сталне саобраћајне сигнализације, која ће бити неопходна да се изради, током поступка прибављања грађевинске дозволе.
- Прикључке прилазног пута реализовати у свему према важећим законима, правилницима и стандардима који регулишу ову област.

5.2.Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11-101/26 од 07.05.2026. године

Снабдевање водом

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

Прикључење објеката на постојећу водоводну мрежу ДН Ø 100 предвиђа се на цевоводу АЦЦ Ø 100 mm у улици Иве Војновића на кат. пар. 7058 КО Зрењанин I. Шахт са водомерима (одвојено за хидрантску мрежу Ø80, за објекат бр.1 -Ø50, за објекат бр.2 -Ø50 и објекат бр.3 -Ø50) одређених унутрашњих димензија (1,5mх1,5m) се планира на удаљености око 0,30m од регулационе линије, на приступачном месту.

Одвођење отпадних вода

Прикључење на јавну канализацију отпадних вода Ø200, планирано је на шахт (80.427-77.75) на кат.пар. 7058 КО Зрењанин I. Подрумске и сутеренске просторије, из безбедоносних разлога, не могу се прикључити директно на шахт.

Одвођење атмосферских вода

Условно чисте атмосферске воде са кровова и саобраћајница се одводе на зелену површину у оквиру парцела 7045/2, 7046/2 и 7048 КО Зрењанин I.

5.3.Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. **2581200-D.07.13-198207.1-26 од 10.06.2026. године. и бр. 2581200-D.07.13-198207.2-26 од 12.06.2026.**

Постојеће стање

На предметној парцели постоји прикључак на електроенергетску инфраструктуру, шифра купца 5002987797/3611616545, број бројила 10891467 одобрене снаге 5,75kW.

Планирано стање

Планирано је искључење (трајни раскид уговора о снабдевању) постојећег прикључка из разлога што су у претходном периоду уклоњени сви легални објекти на предметним парцелама и планирано је уклањање постојећих нелегалних објеката.

Прикључење објеката бр.1,2 и 3 предвиђено је заменом постојећег НН блока са 8 исвода новим НН блоком са 12 исвода у РТС-69 „Зрењанин“.

ОБЈЕКАТ БР. 1

Од опремљеног НН исвода у оквиру новог нисконапонског блока постојеће РТС-69 „Зрењанин“ до будуће кабловске прикључне кутије типа КПК ЕВ-1П на фасади објекта бр.1 за напајање ОММ-1, ОММ-2 и ОММ-3 положити кабловски вод типа РР00-А 4x150mm². Слог осигурача у КПК ЕВ-1П намењен за ОММ-1 опремити НВ осигурачима 3x100/160А, други слог осигурача намењен за ОММ-2 опремити НВ осигурачима 3x63/160А. Од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-1 положити кабловски вод РР00 4x70mm², док од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-2 положити кабловски вод РР00 4x35mm².

Непосредно уз КПК ЕВ-1П формирати КПК ЕВ-1П (ПП) намењену за напајање противпожарног прикључка (ОММ-3). Везу између КПК ЕВ-1П и КПК ЕВ-1П (ПП) изградити каблом типа РР00 4x25 mm².

Орман мерног места за ПП прикључак поставити изнад КПК ЕВ-1П (ПП). КПК ЕВ-1П (ПП) опремити са једним слогом осигурача НВ0 3x32А. Од КПК ЕВ-1П (ПП) до ОММ типа ПОММ-1 који се поставља у зид стамбеног објекта, изградити прикључни вод ННХН-Ј FE180 4x6mm².

ОБЈЕКАТ БР. 2

Простор за смештај типских кабловских прикључних кутија и ормана мерних места се планира у приземљу објекта бр.2. Простор мора бити стално приступачан одговорним лицима Електродистрибуције Зрењанин приликом читавања и осталим радовима из надлежности Електродистрибуције.

Од КПК-ЕВ-1П на објекту број 1 до будуће кабловске прикључне кутије типа КПК ЕВ-1П на фасади објекта бр.2 за напајање ОММ-1 и ОММ-2 положити

кабловски вод типа РР00-А 4x150mm². Слог осигурача у КПК ЕВ-1П на објекту број 2, намењен за ОММ-1 опремити НВ осигурачима 3x100/160А, други слог осигурача намењен за ОММ-2 опремити НВ осигурачима 3x63/160А. Од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-1 положити кабловски вод РР00 4x70mm², док од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-2 положити кабловски вод РР00 4x35mm².

ОБЈЕКАТ БР. 3

Простор за смештај типских кабловских прикључних кутија и ормана мерних места се планира у приземљу објекта бр.3. Простор мора бити стално приступачан одговорним лицима Електродистрибуције Зрењанин приликом читавања и осталим радовима из надлежности Електродистрибуције.

Од опремљеног НН извода у оквиру новог нисконапонског блока постојеће РТС-69 „Зрењанин“ до будуће кабловске прикључне кутије типа КПК ЕВ-2П на фасади објекта бр. 3 за напајање ОММ-1 и ОММ-2 положити кабловски вод типа РР00-4 4x150mm². Слог осигурача у КПК ЕВ-2П намењен за ОММ-1 опремити НВ осигурачима 3x160/160А, други слог осигурача намењен за ОММ-2 опремити НВ осигурачима 3x63/160А. Од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-1 положити кабловски вод РР00 4x70mm², док од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-2 положити кабловски вод РР00 4x35mm².

5.4.Термоенергетска инфраструктура

Планиран је прикључак на гасну дистрибутивну мрежу. Грејање објеката је подно, а вода у систему загрева се помоћу гасног котла у сваком објекту.

Према условима Србијагас **05-02-2-17-2/364-1 од дана 26.05.2026.** године на предметној локацији постоји дистрибутивна мрежа ниског притиска која није заштићена.

Приликом израде пројекта придржавати се следећих услова:

1. За дистрибутивне гасоводе поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ . Правилник је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015. године.
2. Минимална дозвољена хоризонтална растојања дистрибутивних подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

	MOP ≤ 4 bar (m)	4 bar < MOP ≤ 10 bar (m)	10 bar < MOP ≤ 16 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од ПЕ цеви	1	3	-

Ова растојања се могу изузетно смањити на мин. 1m уз примену додатних мера заштите, при чему се не сме угрозити стабилност гасовода.

3. У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- За ПЕ и челичне гасоводе $MOP \leq 4\text{bar}$ – по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- За челичне гасоводе $4\text{bar} < MOP \leq 10\text{bar}$ – по 2 m од осе гасовода на обе стране;
- За ПЕ гасоводе $4\text{bar} < MOP \leq 10\text{bar}$ – по 3 m од осе гасовода на обе стране;
- За челичне гасоводе $10\text{bar} < MOP \leq 16\text{bar}$ – по 3 m од осе гасовода на обе стране;

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друго активности изузев пољопривредној радова дубине 0,5 m без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

4. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4\text{bar}$, челичних гасовода $10\text{bar} < MOP \leq 16\text{bar}$ и челичних и ПЕ (полиетилских) гасовода $4\text{bar} < MOP \leq 10\text{bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4 (0,6**)
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,2 (0,3**)	0,4 (0,6**)
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,2 (0,3**)	0,4 (0,5**)
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		
** важи за челичне гасоводе 10 bar < MOP ≤ 16 bar и челичне и ПЕ (полиетиленске) гасоводе 4 bar < MOP ≤ 10 bar		

Ова растојања се могу изузетно смањити на кратким деоницама дужине 2 m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

5. Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.
6. Дозвољено је постављање тротоара, бициклистичких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцака, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бициклистичка стаза или паркинга изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.
7. **Забрањено је изнад транспортних и дистрибутивних гасовода градити, као и постављати привремене, трајне, покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката.**
8. У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1m до 3m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима („шлицовањем“) недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП „Србијасгас“ на терену.
9. Део гасовода на којем се приликом извођења радова планира прелазак тешких и других машина преко њега, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5m у правцу управном на цев, тј 1.25m лево и десно од осе гасовода. Армирано-бетонска плоча треба да има минималну дебљину 20cm, и да буде обострано армирана арматуром квалитета B500B. Плоче треба да буду постављене на растојању већим од 1m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неопходно је гасовод заштитити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће

„опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилем који је већи од пречника цеви, или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на ланијеске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити. Уколико није могуће заштитити гасовод на наведени начин, гасовод је потребно изместити у складу са тачком 14.

10. Део гасовода који остаје испод саобраћајнице, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5m у правцу управном на цев, тј. 1,25m лево и десно од осе гасовада. Армирано-бетонска плоча треба да има минималну дебљину 20cm, и да буде обострано армирана арматуром квалитета B500B. Плоче треба да буду постављене на растојању већим од 1m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неопходно је гасовод заштитити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће „опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилем који је већи од пречника цеви, или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на ланијеске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити. Уколико није могуће заштитити гасовод на наведени начин, гасовод је потребно изместити у складу са тачком 14.
11. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијагас“ ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
12. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
13. Евентуална измештања и додатна заштита гасовода вршиће се о трошку инвеститора.
14. На основу услова ЈП „Србијагас“ не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са ЈП „Србијагас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Измештање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијагас“ мора бити инвеститор измештања, а предузеће по чијем захтеву ради измештање финансијер.
15. Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко нашег гасовода на местима где није заштићен.
16. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

17. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођења гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozapaљeњу.
18. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијасгас“. Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом обавеза је инвеститора да обавести ЈП „Србијасгас“.
19. За капацитет од $3 \times 6 \text{ Sm}^3/\text{h}$ постоје технички услови за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу, а место трошкови и начин прикључења ће одредити надлежно предузеће ЈП „Србијасгас“ након подношења Захтева за одобрење за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу.

5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу је на постојећу мрежу телекомуникационе инфраструктуре у улици Иве Војновића (место прикључења је приказано у оквиру графичких прилога) према условима „Телеком Србија“ број **Д210-207831/1-2026** од дана **13.05.2026. године** Телеком Србија на датој локацији не поседује своје ТК инсталације.

Планира се приводна ТТК ПЕ цев Ф40мм за телекомуникациону канализацију од постојеће трасе до будућих стамбених објеката. Изградња приводне ТТК до ПТП обавеза је Инвеститора објекта, а изградња приводног оптичког кабла којим ће се објекат повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д.

Активну опрему односно оптички разделник (ОДФ) треба монтирати у одвојеном, за то предвиђеном простору у улазним деловима зграда. Приликом димензионисања кабинета за ОДФ предвидети могућност накнадног додавања сплитера. Развод каблова и капацитет реализовати у складу са условима надлежног предузећа.

1. 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.

а) услова са надземном мрежом: 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.

b) 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, да 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.

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

5.6. Комунално одржавање

У складу са условима ЈКП Чистоћа и Зеленило Зрењанин бр. 03-274/1 од дана 07.05.2026. године на парцели је предвиђен простор површине 21,25m² за смештај 4 контејнера запремине 1,1m³. Планирани положај посуда за комунални отпад је такав да им несметано могу прићи корисници и комунална возила за одношење отпада. Подлога на коју се постављају контејнери је планирана као равна, тврда, попличана у нивоу прилазног пута, са обезбеђеним одвођењем атмосферских и процедурних 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. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - 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 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 објеката, 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 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 Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. гласник РС 22/2019),
- 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, Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину, Одсека за превентивну заштиту од пожара и експлозија бр.07.13.1 број 217-3-525/2026 од 08.05.2026. 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 о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/1988 и 52/90) и другим законима и прописима.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

На катастарским парцелама бр. 7045/2, 7046/2 и 7048, КО Зрењанин 1 у ул. Иве Војновића бр. 49 и 49 А у Зрењанину планира се изградња 3 објекта у 3 фазе изградње.

Градиће се следећи објекти:

1. Вишепородични стамбени – Су+ВП+1+Пс (објекат 1) са 14 станова, 8 гаражних места и 4 гараже у заједничкој малој гаражи у сутерену објекта – 1. фаза изградње,
2. Вишепородични стамбени – Су+ВП+1+Пс (објекат 2) са 14 станова, 8 гаражних места и 4 гараже у заједничкој малој гаражи у сутерену објекта – 2. фаза изградње,
3. Вишепородични стамбени – Су+ВП+1+Пс (објекат 3) са 23 стана, 7 гаражних места и 2 гараже у заједничкој малој гаражи у сутерену објекта – 3. фаза изградње.

Укупан број станова у објектима 1, 2 и 3 је 51.

Макролокација објекта

Објекти се налазе у зони породичног становања.

Објекти се налазе у 8. зони сеизмичности, у континенталној климатској зони.

Локација и карактеристике објеката

Парцела на којој је предвиђена изградња објеката налази се на равном терену. На простору у околини објеката постоје објекти који ће служити као заштита од ветра.

Објекат 1 је удаљен мин. 0.09m од регулационе линије улице Иве Војновића. Од десне бочне границе парцеле објекат је удаљен мин. 0.94m. Од леве бочне границе парцеле објекат је удаљен 12.07m. Кота високог приземља је на h=2.4m у односу на околни терен. Кота високог приземља је на 82.80 мнв, кота околног терена је на коти 80.40 мнв. Кота највише тачке фасадног платна је на висини 8.69m у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Изнад највише тачке фасадног платна пројектована је транспарентна метална ограда.

Објекат има своје степениште и лифт који повезују станове са улазом и гаражом у сутерену. Објекат има 14 станова. У сутерену објекта пројектована је заједничка надземна, мала гаража са 8 гаражних места и 4 гараже. Отвори су са жалузинама. Евакуација из гараже је преко степенишног простора.

У сутерену је предвиђена и просторија за одржавање објекта у коју се смешта уређај за повећање притиска у противпожарној хидрантској мрежи. На улазу у просторију предвиђена су противпожарна врата.

Објекат 2 је увучен 28.28m у односу на регулациону линију улице Иве Војновића. Од десне бочне границе парцеле објекат је удаљен мин. 0.60m. Од леве бочне границе парцеле објекат је удаљен 11.80m. Објекат 2 је удаљен 7.90m од Објекта 1. Кота високог приземља је на $h=2.4m$ у односу на околни терен. Кота високог приземља је на 82.80 мнв, кота околног терена је на коти 80.40 мнв. Кота највише тачке фасадног платна је на висини 8.69m у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Изнад највише тачке фасадног платна пројектована је транспарентна метална ограда. Објекат има своје степениште и лифт који повезују станове са улазом и гаражом у сутерену. Објекат има 14 станова. У сутерену објекта пројектована је заједничка надземна, мала гаража са 8 гаражних места и 4 гараже. Отвори су са жалузинама. Евакуација из гараже је преко степенишног простора.

У сутерену је предвиђена и просторија за одржавање објекта.

Објекат 3 је увучен 58.54m у односу на регулациону линију улице Иве Војновића. Од десне бочне границе парцеле објекат је удаљен мин. 0.60m. Од леве бочне границе парцеле објекат је удаљен мин. 4.45m. Од задње границе парцеле објекат је удаљен мин. 3.35m. **Објекат 3** је удаљен 9.95m од **Објекта 2**. Кота високог приземља је на $h=2.4m$ у односу на околни терен. Кота високог приземља је на 82.80 мнв, кота околног терена је на коти 80.40 мнв. Кота највише тачке фасадног платна је на висини 8.69m у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Изнад највише тачке фасадног платна пројектована је транспарентна метална ограда.

Објекат има своје степениште и лифт који повезују станове са улазом и гаражом у сутерену. Објекат има 23 стана.

У сутерену објекта пројектована је заједничка надземна, мала гаража са 7 гаражних места и 2 гараже. Отвори су са жалузинама. Евакуација из гараже је преко степенишног простора. У сутерену је предвиђена и просторија за одржавање објекта.

На парцели 7045/2 К.О. Зрењанин 1 укњижени су објекти 1 и 2 који су у Претходном периоду срушени. Сви остали бесправно изграђени објекти ће бити уклоњени.

ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Предвиђен је раван кров са кровним покривачем од хидроизолационе синтетичке мембране у светлосивој боји.

Завршна обрада фасадних зидова високог приземља и спратова је племенитим фасадним малтером. На фасади су пројектовани хоризонтални украси у зони таванице. Фасада сутерена обрађује фасадним панелима израђеним од тврдог полистирена са заштитним слојем од композитног малтера. Панели се боје силиконским фасадним бојама.

За изградњу објекта биће примењени традиционални грађевински материјали као што су керамички термо блок, акустик блок, бетон, термичка изолација од стиропора и камене вуне, фасадни декоративни малтер, пвц столарија са термоизолационим стаклом, итд.

Прикључак на јавну саобраћајницу Пројектован је нови прикључак на јавну саобраћајницу од коловоза до тротоара ширине 6м са радијусима прикључења 7м израђен од бетона. Мерадавно возило је путнички аутомобил. Није предвиђен улаз комуналних и противпожарних возила унутар парцеле. Постојећи прикључак се уклања и претвара у зелену површину.

Паркирање аутомобила у оквиру парцеле

У оквиру парцеле обезбеђено је 27 паркинг места, од којих су 3 за особе са посебним потребама. Димензија стандардних паркинг места за управно паркирање је 2.5m x 5.0m.

За особе са посебним потребама пројектована су два паркинг места укупних димензија 5.9m x 5.0m и једно паркинг место димензија 3.7m x 5.0m. Паркинг места су поплочана шупљим растер плочама, а паркинг места за особе са посебним потребама бетонским растер плочама.

У гаражама су пројектована укупно 23 гаражна места и 10 гаража. Укупан број места за паркирање је 60 што је више од потребних 51 паркинг места за пројектоване станове (1 стан једно паркинг место).

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

У оквиру парцеле пројектоване су интерне саобраћајнице ширине 6m, паркинзи, тротоари и зелене површине.

Тротоари ће бити изведени од бетонских префабрикованих растер коцки. Интерне саобраћајнице биће изведене од бетонских префабрикованих растер коцки. Паркинзи ће бити изведени од растер плоча са испуном од хумуса и засадом траве.

Зелене површине предвиђене су са засадом траве и партерног зеленила. У једном делу предвиђено је дечије игралиште.

Одлагање смећа предвиђено је у 4 контејнера запремине 1,1m³ у оквиру парцеле.

РЕЖИМ ГРЕЈАЊА

Инсталација грејања свих објеката ће бити изведена као инсталација подног грејања, као топловодна – нискотемпературна инсталација са принудном циркулацијом топле воде путем циркулационе пумпе радног режима 35 / 27 (°C). Инсталација подног грејања се израђује у свим грејаним просторијама. Грејни кругови подног грејања су повезани у станске ормане. Стански ормани имају предвиђен простор за уградњу калориметара за регистровање потрошње сваког стана појединачно. У објектима 1 и 2 је предвиђен по један гасни котао снаге 32kW а у објекту 3 два гасна котла снаге 24kW.

ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

У објектима је предвиђена санитарна водоводна инсталација хладне и топле воде а израђује се од ППР цеви.

У гаражама објеката предвиђена је унутрашња противпожарна хидрантска мрежа израђена од поцинкованих цеви са зидним пожарним хидрантима.

У објектима је предвиђена инсталација санитарне фекалне канализације израђена од пвц цеви пречника од Ø50 до Ø160.

У објектима је предвиђена електроинсталација, инсталација интернета, кабловске телевизије и инсталација интерфона.

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 објеката.

Стамбени објекти са већим бројем стамбених јединица 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. 769/2 од 11.05.2026. године
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11-101/26 од 07.05.2026. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2581200-D.07.13-198207.1-26 од 10.06.2026. године. и бр. 2581200-D.07.13-198207.2-26 од 12.06.2026.
- Услови Србијагас бр.05-02-2-17-2/364-1 од дана 26.05.2026. године
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-207831/1-2026 од дана 13.05.2026. године
- Услови ЈКП „Чистоћа и зеленило“ Зрењанин број 03-274/1 од дана 07.05.2026. године
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.07.13.1 број 217-3-525/2026 од 08.05.2026. године.

Одговорни урбаниста:

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