"ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ" ЗРЕЊАНИН

Ул. Гундулићева 8
23101 Зрењанин
тел: 023/566-120
e-mail: office1@direkcijazr.co.rs
www.direkcijazr.co.rs

ПИБ: 101165196
Матични број: 08314659
Текући рачун: 200-2866970101009-49
Банка: Поштанска штедионица
Шифра делатности: 71.11; 71.12

БРОЈ: 769/2
ДАНА: 11.05.2026.

АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО „НУОВА“ ДОО
Јеврејска 10
23000 Зрењанин

ПРЕДМЕТ: Издавање података о постојећем стању и услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта br. 2 (Су+Вп+1+Пs) и вишепородичног стамбеног објекта br. 3 (Су+Вп+ +1+Пs), на кат. пар. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048, к.о. Зрењанин I и у ул. Иве Војновића бр. 49 и 49а, у Зрењанину, Инвеститора VGS CAPITAL д.о.о., Радоја Домановића 67, Зрењанин.

У складу са Вашим захтевом бр. UP-05-05-2026 од 04.05.2025., заведеним код „ЈП за урбанизам"-Зрењанин под бр. 769/1 од 06.05.2025., за издавањем података о постојећем стању и услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта br. 2 (Су+Вп+1+Пs) и вишепородичног стамбеног објекта br. 3 (Су+Вп+1+Пs), на кат. пар. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048, к.о. Зрењанин I, у ул. Иве Војновића бр. 49 и 49а, у Зрењанину, Инвеститора VGS CAPITAL д.о.о., „ЈП за урбанизам"-Зрењанин, Одељење за путеве и саобраћај, као Управљач пута (општинских путева, улица и некатегорисаних путева), овлашћењима из члана 17. став 1.и 2. Закона о путевима (Сл. гласник РС бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), Закона о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013–одлука УС и 24/2018, 41/2018 и др. закон, 87/2018, 232019, 128/2020- др.закон, 76/2023) и 19/ /2025, Правилника о саобраћајној сигнализацији (Сл. гласник РС бр. 85/17 и 14/21), и Плана генералне регулације „Југоисток" у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина бр. 5/21-пречишћен текст и 21/22), издаје услове за израду техничке документације и прикључење.

Такође, предметни услови се издају на основу чланова 60. и 61. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/ /2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/ /2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/22025), као и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19 и 47/2025).

Постојећа инфраструктура у надлежности Управљача пута: Ул. Иве Војновића, (терцијарна улица), двосмерна, коловоза ширине цца 4,00 м (калдрма-ситна гранитна коцка), обостраних тротоара ширине 1,0-1,2 м, одводњавања коловоза зеленом површином и отвореном кишном канализацијом и ширине регулације улице цца 25 м.
Обухват УП-а се налази у ПГР „Југоисток", урбанистичка целина 3, зона породичног становања (П+1+Пк).

Предвижена је изградња 3 вишепородична стамбена објекта Су+Вп+1+Пс:
Објекат бр. 1 ...14 станова, 12 гаражних места у сутерену (1. фаза изградње) БРГП=1.088,10 м^2.
Објекат бр. 2 ...14 станова, 12 гаражних места у сутерену (2. фаза изградње) БРГП=1.088,10 м^2.
Објекат бр. 3 ...23 стана, 10 гаражних места у сутерену (3. фаза изградње) БРГП=1.583,40 м^2.

Нова три вишепородична стамбена објекта у ул. Иве Војновића, предвиђена су прикључењем на исту (кат. пар. бр. 7058, к.о. Зрењанин I), са једним саобраћајним прикључком ширине 6,00 м, (двосмерни за меродавно возило-комунално возило), са обостраним радијусима прикључења од по 7,00 м.

У оквиру парцеле пројектована је јединствена саобраћајна приступна површина, намењена кретању путничких возила до паркинг места, комуналног возила и пешака до улаза у стамбене објекте. Предвиђена су 27 паркинг-места димензија 2,5 x 5,0 м, од којих су 3 места за особе са инвалидитетом (два места укупних димензија 5,9 x 5,0 м и једно димензија 3,7 x 5,0 м, као и 34 гаражних места, тј. укупно 61 паркинг место на парцелама кат. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048, к.о. Зрењанин I.

На основу ситуационог приказа решења локације са диспозицијом свих објеката, саобраћајних површина и паркинг места у парцели приказаног новог прикључка, на ул. Иве Војновића, Идејног решења, као и извода из планског документа претежне намене простора Плана генералне регулације „Југоисток" и остале документације, издајемо **услове:**

- Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати мин. један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине, од **3,00 до 6,00 м**.
- Све грађевинске парцеле у овој намени могу имати више колских приступа-прикључака прилазних путева на јавни пут.
- Нови прикључак прилазног пута (кат. пар. бр. 7058, к.о. Зрењанин I), заједно са новопланираном саобраћајном површином и паркинг места унутар парцела кат. пар. бр. 7045/2, 7046/2 и 7048 к.о. Зрењанин I), дефинисати за меродавно возило-теретно (комунално) возило.
- Нови саобраћајни прикључак ка коловозу у ул Иве Војновића, пројектовати са обостраним радијусима прикључења, у овом случају, од **мин 7,00 м.**
- Трагове будућег кретања меродавног возила приказати на свим трасама.
- Прикључак прилазног пута, планирати и пројектовати до постојећег регулационе линије у ул. Иве Војновића и за осовинско оптерећење од **мин. 6,50 т**.
- Препорука је да се саобраћајни прикључак прилазног пута, предвиди од бетона или са асфалтним застором на одговарајућој носећој подконструкцији.
- Тротоаре у овиру парцеле предвидети са бетонским елементима 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.
- Одводњавање прилагодити условима терена, профилу пута и спровести до зелених површина и/или планиране затворене кишне канализације, са једностраним или двостраним падовима од **мин 2%.**
- Уклапање прикључка прилазног пута предвидети са падовима од **мин 2%** без надвишења, у односу на постојећи тротоар и саобраћајну површину унутар парцеле.
- Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцела, по принципу један стан-једно паркинг или гаражно место.
- Планира гаража може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.
- Изградити сва паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. и стандардима приступачности.
- У текстуалном и графичком прилогу је потребно извршити детаљну анализу паркирања и дефинисати меродавно возило за које се врши планирање, пројектовање и обликовање паркинга.
- Паркинг-места у парцели Инвеститора и гаражи, планирати и пројектовати за осовинско оптерећење од мин. **6,50 т** за путничка возила.
- Паркинг-места од зелених и саобраћајних површина одвојити ивичњацима које је неопходно уградити у постојеће границе истих.
- Прикључак прилазног реализовати тако да нема штетних последица за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у ул. Иве Војновића.

- Техничка документација изградње свих објеката је неопходно да се уклопи у постојећи саобраћај и иста да третира сву неопходну техничку документацију хоризонталне и вертикалне **радне** 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.
- Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану осталу комуналну инфраструктуру одређују имаоци јавног овлашћења, у складу са важећим законима и прописима из тих области.
- Све наведено је потребно приказати текстуално и графички у Урбанистичком пројекту урбанистичко-архитектонске разраде локације.

НАПОМЕНЕ:

- Стварни трошкови издавања ових услова, у поступцима ван обједињене процедуре, су 8.500,00 динара без ПДВ-а, на основу Програма пословања „Јавног предузећа за урбанизам" за 2026. годину – Прилог 18-члан 11/22.
  Износ накнаде са 20% ПДВ–а је 10.200,00 динара.
- Број рачуна на који треба уплатити износ накнаде: 200-2866970101009–49 код Банке Поштанске штедионице, АД Зрењанин.
- Трошкове фактурисати на: VGS CAPITAL д.о.о., Радоја Домановића 67, 23000 Зрењанин, ПИБ: 115521134 МБ: 22169777

Обрадио: Љубомир Станков
дипл.инж.грађ.

В.д. директора
Горан Фијат