

 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:	"Compressor & Engine Services" д.о.о. Зрењанин, Пожешка бр. 15а, Зрењанин	
Објекат:	Урбанистички пројекат архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу производног објекта са складиштем и управним делом на парцели кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I	
Одговорни урбаниста:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14	
Печат:	Потпис:	
Одговорно лице:	Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.	
Стручни сарадник:	Александра Јашћур, маст. инж. арх.	
Број техничке документације:	УП-10-12/22	
Место и датум:	Зрењанин, мај 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 "ДОЉА" У ЗРЕЊАНИНУ
 - 2.4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГОИСТОК I" У ЗРЕЊАНИНУ
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
 - 3.1 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
 - 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 4.1 СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
 - 4.2 ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 4.3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 5.1. САОБРАЋАЈ
 - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА 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
5. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000144477695

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

са следећим подацима:

Пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Скраћено пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO

Регистарски број/Матични број: 21423068

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 111079869

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Датум оснивачког акта: 03.10.2018 године

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

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

Образложење

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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



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 дин. 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. Maglov Miladin
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.

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

РЕШЕЊЕ
о одређивању одговорног урбанисте за израду

Урбанистичког пројекта архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу производног објекта са складиштем и управним делом на парцели кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I

одређује се
Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.
лиценца бр. 200 1435 14

Именована је дужна да се при изради Урбанистичког пројекта придржава свих важећих закона, подзаконских акта, прописа, правилника, норматива и стандарда.

У Зрењанину, мај 2026. год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Љубица Ј. Ћулибрк

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 07583053290

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

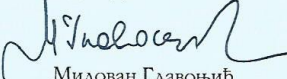
Број лиценце

200 1435 14



У Београду,
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

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

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистички пројекат архитектонско-урбанистичке разраде локације за изградњу производног објекта са складиштем и управним делом на парцели кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I у радној зони Југоисток I, подносиоца захтева „Compressor & Engine Services“ д.о.о. Зрењанин, Пожешка бр. 15а, Зрењанин, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025) и Планом детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 1/06, 33/17 и 16/21).

Одговорни урбаниста:

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

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19 и 47/25).

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

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I, чија је површина 1ha 03a 93m², у Улици Огњеслава Костовића бб у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације “Доља” у Зрењанину и Плана детаљне регулације радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 15365/102, 15365/103 и 15365/82 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцела катастарки број 15365/102 и 15365/82 КО Зрењанин I све до тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 која се налази на међи парцела кат. бр. 15365/102 и 15365/82 КО Зрењанин I граница се ломи под спољашњим углом од 226° и иде у смеру југа према тачки бр. 3. која се налази на међи парцела кат. бр. 15365/102 и 15365/82 КО Зрењанин I, код тачке број 3 граница се ломи под спољашњим углом од 224° и иде у правцу југозапада пратећи међу између парцела кат. бр. 15365/102 и 15365/82 КО Зрењанин I до тачке бр. 4 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 15365/102, 15365/82 и 15365/111, у тачки број 4 граница се ломи под спољашњим углом од 270° и иде у смеру северозапада пратећи међу између парцела кат. бр. 15365/111 и парц. кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I преко тачке број 5 на међи парцела кат. бр. 15365/110 и 15365/102, у тачки број 6 граница се ломи под спољашњим углом од 271° и иде у смеру североистока пратећи међу између парцела кат. бр. бр. 15365/102 и 15365/103 КО Зрењанин I све до почетне граничне преломне тачке бр. 1.

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

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

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 15365/102 КО Зрењанин I није изграђена. Терен на ком се парцела налази је релативно раван са благим падом ка граници парцеле између међних тачака бр. 1 и бр. 2. Висинска разлика између највише и најниже тачке терена је око 65cm. Апсолутна кота терена предвиђеног за изградњу има вредност од 80.00m надморске висине до 80.65m надморске висине.

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

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом обухваћен је ПГР "Доља" у Зрењанину и налази се у намени радне зоне. Према Плану, парц. кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин се налази у простору за који су правила уређења и грађења дефинисана Планом детаљне регулације радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину. Према ПДР "Југоисток I" у Зрењанину парц. кат. бр. 15365/102 се налази у блоку 24 у намени **радне зоне** и за неизграђене комплексе у обухвату плана обавезна је израда Урбанистичког пројекта- урбанистичко архитектонске разраде локације. Планирана је изградња у две фазе. Прва фаза подразумева изградњу објекта од осе 1 до осе 4, и изградња привременог зида који ће се уклонити приликом изградње друге фазе објекта. У првој фази се планира изградња свих прикључака.

Друга фаза подразумева наставак изградње објекта од осе 5 до осе 8. У другој фази се планира завршетак комплетног објекта, спајање са првом фазом у осама 4 и 5, где је предвиђена дилатација објекта између фазе 1 и фазе 2 и уклањање привременог зида. Објекат се пројектује у складу са свим важећим правилницима и законима.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ДОЉА" У ЗРЕЊАНИНУ

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

Мере заштите културних добара

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

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

Урбанистички план радне зоне „Југоисток I“ треба да обезбеди услове за квалитетну организацију и уређење простора, и омогући привођење простора планираним наменама. На основу добијених услова на простору обухваћеном планом дефинисане су две зоне: зона забрањене градње и зона ограничене градње. Зона забрањене градње подразумева потпуну забрану било какве градње. Зона ограничене градње подразумева зону забране изградње објекта

чија висина не сме да прелази прописану границу сигурности од 125 метара надморске висине, као и објекти који могу угрозити безбедност летења у зонама ваздушних прилаза. Зона забрањене градње и зона ограничене градње представљене су у графичком прилогу 6. План јавног и осталог грађевинског земљишта са елементима за обележавање планираних јавних површина и заштитни појасеви са режимом коришћења.

Правила уређења

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

Правила грађења

Врста и намена објеката који се могу градити:

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

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Грађевинска парцела имаће облик и површину који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из Урбанистичког пројекта, да прими све

садржаје условљене технолошким процесом, пратеће садржаје уз обезбеђење довољног степена заузетости и индекса изграђености. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајну јавну површину. Код формирања парцела тежити да парцела има што правилнији облик како би простор био што функционалније и рационалније искоришћен. Предлаже се минимална површина парцеле од 2000m².

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености

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

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

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

Хоризонтални габарити објекта

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

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошки оправданог објекта, са наменом дозвољеном по плану, а по правилима грађења овог Плана. Ограђивање грађевинских парцела на којим се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских

зона може се извести у виду живе или металне транспарентне оgrade, као и зиданом оградом висине до 2,2 m. Ограда и стубови оgrade морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и паркирања возила

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

Услови заштите суседних објеката

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

Архитектонско обликовање објеката

Складишта, магацини и производни објекти:

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

Озелењавање парцеле

Унутар грађевинске парцеле зеленило заузима око 25%. Озелењавање комплекса подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја. Избор дендролошког

материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине затравити.

Заштита животне средине

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

Мере за заштиту квалитета ваздуха

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

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

Мере заштите од комуналне буке

У току извођења радова, инвеститори су дужни да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до прекомерне буке током извођења радова, али и током рада. Поштовати савремене стандарде заштите и применити мере техничке заштите од буке при пројектовању и коришћењу инфраструктуре, објеката и постројења у којима се очекује настајање буке у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Службени гласник Републике Србије број 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним

вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник Републике Србије број 75/2010) и другим подзаконским актима. Корисници простора током обављања планираних активности морају да обезбеде, да бука која се емитује не прекорачи прописане граничне вредности у складу са законом, уредбом и Одлуком о одређивању акустичких зона, а које износе за дан и вече 65 dB(A) и 55 dB(A) за ноћ (дан траје од 6 до 18 часова, вече од 18 до 22 часа и ноћ траје 8 часова од 22 до 6 часова).

Мере заштите вода

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

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

Мере заштите земљишта

Заштита земљишта подразумева одрживо коришћење земљишта као ресурса, унапређење постојећег стања квалитета земљишног бонитета и заштите од загађења и деструкције. Корисници простора дужни су да обезбеде техничке мере за испуштање загађујућих материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта у складу са Законом о заштити земљишта (Службени гласник Републике Србије број 112/15). Заштиту земљишта обезбедити адекватним одвођењем отпадних вода, као и предузимањем превентивних мера. Посебно пратити сакупљање и одлагање свих врста отпада и његово збрињавање треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом (Службени гласник Републике Србије број 36/09, 88/01 и 14/16), Локалним планом управљања отпадом града Зрењанина (Службени лист града Зрењанина број 14/10), како не би дошло до загађивања земљишта. Инвеститор је у обавези да све отпадне материје сакупи и на грађевинским парцелама предвиди и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Израдом техничке документације испројектовати таква решења, која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане законима и прописима у области заштите животне средине, предузети одговарајуће мере техничке заштите, уградњом одговарајуће опреме, редовним прегледом и одржавањем опреме и инсталација, адекватним степеном обучености радника и спровођењем свих мера заштите животне средине и личне заштите у току редовног рада, најефикаснији је начин да се сачува животна средина и постојећи односи у њој.

Мере заштите животне средине код изградње инфраструктуре подразумевају придржавање законских и других прописа, норматива и стандарда који се примењују при изградњи, као и услова добијених од надлежних органа и организације. Сва опрема мора да буде атестирана, прописно заштићена, обележена, са упутствима за рад. Уколико се планирани објекти налазе на списку у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник Републике Србије број 144/08) израђиваће се Студија о процени утицаја на животну средину. Уколико у складу са Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник Републике Србије број 84/05), постројења и објекти који се граде подлежу обавези прибављања интегрисане дозволе, пре пуштања постројења у рад, прибавиће се интегрисана дозвола. Према законима и прописима јавност има право да буде исправно и правовремено обавештена о планским активностима на одређеном простору које могу имати последицу утицаја на околину.

Заштита природних и културних добара

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

Мере заштите од елементарних непогода

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

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара подразумева низ мера са циљем спречавања настанка пожара и ублажавања последица уколико до њега дође. Урбанистичке мере заштите од пожара односе се на изграђеност парцеле, на међусобну удаљеност објеката, тако да и после урушавања саобраћајнице буду проходне. Угроженост

од пожара у многоне зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја. Опрема, средства и уређаји за гашење пожара пројектоваће се на основу процене угроженог пожарног оптерећења и на основу важећих законских прописа. Пројектовање свих инсталација и опреме биће изведено тако да омогући несметано функционисање система ППЗ као и кретање ватрогасне службе, уколико се укаже потреба. Систем заштите од пожара чине и превентивне мере (периодично испитивање опреме, контрола исправности противпожарне опреме, обука запослених) и оперативне мере (гашење пожара, учествовање у санацији у случају опасности). Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник Републике Србије број 111/09, 20/15, и 87/18 и др. закони), Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Службени гласник Републике Србије број 87/18) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња производног објекта за производњу миксера за биогасна постројења и сервисом за одржавање истих. Састоји се од производног дела (радионице) у којој би се склапали миксери, складишта за лагровање репроматеријала и компоненти као и лагровање готових мотора, као и управног – пословног дела.

Поред објекта производње на парцели је планирана стаза за пешаке, интерна саобраћајница са 23 паркинг места, ограда и плато за истовар/утовар.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Планирани производни објекат је спратности приземље и два спрата (П+2). Објекат садржи производни део, складнишни део и административни део. Објекат је правоугаоног облика у основи. Бруто површина приземља објекта је 1113,65m², првог спрата 544,45m², а другог спрата 269,44m². Бруто развијена грађевинска површина објекта је 1.927,54m², док је укупна нето корисна површина 1.717,52m². За релативну нулту коту производног објекта узета је кота приземља која се налази на 80,40m надморске висине, први спрат се налази на коти од 3,82m (84,22m), а други спрат на коти 7,65m (88,05m).

Предвиђена је фазна изградња објекта у две фазе:

Прва фаза:

Изградња објекта од осе 1 до осе 4 и изградња привременог зида који ће се уклонити приликом изградње друге фазе објекта. У првој фази се планира изградња свих прикључака воде, канализације (феклане и атмосферске), прикључак за струју и гас, прикључак на пут из улице Огњеслава Костовића са југоисточне стране и изградња првог дела интерне саобраћајнице и 8 паркинг места.

Друга фаза:

Изградња објекта (наставак изградње) од осе 5 до осе 8.

Друга фаза подразумева наставак изградње објекта од осе 5 до осе 8. У другој фази се планира завршетак комплетног објекта, спајање са првом фазом у

осама 4 и 5, где је предвиђена дилатација објекта између фазе 1 и фазе 2 и уклањање привременог зида. У другој фази је планирана изградња два двосмерна прикључка на пут из улице Огњеслава Костовића са североисточне стране и планирана је изградња другог дела интерне саобраћајнице и 15 паркинг места. У овој фази предвиђено је и спајање свих инсталација друге фазе на инсталације и прикључке изграђене у првој фази.

Ограђивање

Парцела са две стране поседује ограду од суседних парцела која се задржава. Предвиђа се ограђивање парцеле у другој фази изградње. Грађевинска парцела се ограђује транспарентном оградом са рампом за контролисани улаз/излаз са парцеле.

Укупна БРГП:

ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ СА СКЛАДИШТЕМ И УПРАВНИМ ДЕЛОМ (П+2)

ПРОИЗВОДНИ ДЕО ОБЈЕКТА СА СКЛАДИШТЕМ

1113.65m² - приземље

258.01m² - I спрат

0.00m² - II спрат

1371.66m²

ПОСЛОВНИ ДЕО

0.00m² - приземље

286.44m² - I спрат

269.44m² - II спрат

Од тога:

1099.23m² - фаза 1

828,31m² - фаза 2

УКУПНО - 1927.54m².

Укупна НЕТО површина:

ПРОИЗВОДНИ ДЕО ОБЈЕКТА СА СКЛАДИШТЕМ

1007.02m² - приземље

222.53m² - I спрат

0.00m² - II спрат

1229.55m²

ПОСЛОВНИ ДЕО

0.00m² - приземље

250.97m² - I спрат

237.00m² - II спрат

487.97m²

Од тога:

972.89m² - фаза 1

744.63m² - фаза 2

УКУПНО - 1717,52m².

Регулација

Према ул. др Ђорђа Радића грађевинска линија (југоисточна страна објекта бр. 1) производни објекат се налази на удаљености од 21,49m у односу на регулациону линију. Грађевинска линија (североисточна страна објекта бр. 1)

према Улици Огњеслава Костовића се налази на удаљености од 11,19 од регулационе линије.

Положај објекта

Положај објекта бр. 1 у односу на суседне парцеле:

- објекат се у односу на кат. парц. бр. 15365/110 КО Зрењанин I, југозападна граница парц. кат. бр. 15365/102, поставља на удаљености од 19,83 – 20,30m;
- објекат се према кат. парцели бр. 15365/103 КО Зрењанин I, северозападна граница парц. кат. бр. 15365/102, поставља на удаљености од 71,41 – 71,51m.

Нивелација

Терен на ком се парцела налази је релативно раван са благим падом ка граници парцеле између међних тачака бр. 1 и бр. 2. Висинска разлика између највише и најниже тачке терена је око 65cm. Апсолутна кота терена предвиђеног за изградњу има вредност од 80.00m надморске висине до 80.65m надморске висине. Кота 80.40m се узима за апсолутну нулу 0 – кота готовог пода приземља објекта. Кота првог спрата објекта је на 3,82m (84,22m), а кота другог спрата је на 7,65m (88,05m).

Атмосферске воде са кровова се сливају директно у олучне прихватне лонце, а потом у олучне вертикале путем којих се слива у зелене површине око објекта. Отпадне воде са саобраћајних површина се системом ригола, затворених канала и ревизионих шахтова спроводе до мреже јавне атмосферске канализације.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Планирана су три колска приступа на парцелу кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I, један, ширине 6,0m из улице др Ђорђа Радића и два, ширине 7,0m из улице Огњеслава Костовића. Пешачки прилази парцели се остварују уз колски приступ из улице др Ђорђа Радића. Приступи парцели су обезбеђени у складу са условима управљача пута. Колски прикључак из улице Огњеслава Костовића је двосмерни, ширине 7,0m, са лепезом радијуса кривине 13,0m. Колски прикључак из улице др Ђорђа Радића је двосмерни, ширине 6,0m, са лепезом радијуса кривине 13,0m. Интерном саобраћајницом се приступа унутрашњем дворишту на ком се налази 23 паркинг места на парцели за путничка возила (од којих једно за особе са инвалидитетом) и платоу за утовар/истовар и маневрисање теретних возила капацитета до 18t.

Паркинг места се планирају од растер плоча, а пешачки приступи се планирају од бетонских плоча.

За потребе корисника планираног објекта обезбеђен је потребан број паркинг места. Број паркинг места је одређен према важећим нормативима:

- За пословне објекте 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.
- За производни, складишни, магацински и индустријски објекат треба обезбедити 1 паркинг место на 200 m² корисног простора.

Укупна корисна површина објекта је 1717,52 m², од чега је производни део 1229.55 m², а пословни део 487.97 m². Укупно је потребно 14 паркинг места, 7 за производни део и 7 паркинг места за пословни део објекта. У комплексу се

планира 23 паркинг места, што је више од потребног броја паркинг места. Од планираних 23 паркинг места на парцели, једно је предвиђено за особе са инвалидитетом и смештено је у близини улаза у објекат.

Пројектованим унутрашњим саобраћајницама испуњен је услове за пролаз меродавних возила. Путање меродавних возила су дате у графичком прилогу. Ширина двосмерне саобраћајнице којој се приступа из илице Огњеслава Костовића је пројектована на 7,0m. Ширина саобраћајнице код управног паркирања је минималне ширине 5,0m и у складу је са стандардом SRPS U.S4.234 април 2020.

Пројектованим унутрашњим саобраћајницама испуњен је услове за пролаз меродавних возила. Путање меродавних возила су дате у графичком прилогу. Омогућено је кретање противпожарног возила једносмерно, саобраћајницом око објекта бр. 1. Предвиђено је кретање тако што возило парцели приступа преко двосмерног прикључка из улице др Ђорђа Радића. Након интервенције возило напушта парцелу преко истог прикључка.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцеле кат. бр. 15365/102 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је **1ha 03a 93m²**.

Дозвољени параметри из ПДР радне зоне "Југоисток I" у Зрењанину за парцелу кат.бр. 15365/102 су:

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

Површина под планираним објектом:

Производни објекат бр.1-**1.197,32 m²**

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупно површина (m ²)	Проценат учешћа (%)	
	планирано	Урбанистички пројекат	Према ПДР радне зоне Југоисток I
Површина парцеле	10393m ²	10393m ²	мин. 2000 m ²
Површина под објектима	1.197,32 m ²	11,52 %	Мах. 50%
1.Производни објекат бр. 1	1.197,32 m ²		
Саобраћајне површине Укупно	3.605,61 m ²	34,69%	Није дефинисано

1. саобраћајнице и платои	3.075,66 m ²	-	-
2. паркинзи	294,80 m ²	-	-
3. тротоари	235,15 m ²	-	-
Зелене површине	5.588,27m²	53,77%	Min. 25%
Површина за контејнере	1,80 m²	0,02%	Није дефинисано
Спратност производног објекта бр. 1	П +2		П+2+Пк
Максимална висина венца од коте приступа	6,27 m 86,52 m надморска висина		Није дефинисано Планом
Висина слемена (венца, слеме, повучени спрат и др.)	11,87 m 92,12 m надморска висина		125 метара надморске висине
Бруто развијена грађевинска површина	1.927,54 m²		
Фазност изградње	2 фазе		
Решење паркирања	23 места на парцели (од којих једно за инвалиде)		1 ПМ на 200 m² корисног простора за производни обј. и 1 ПМ на 70 m² корисног простора за пословн. обј.
Пад крова врста кровног покривача	6°, 17°, 28°, 40°, 51° Префабриковани армирано бетонски елемент сендвич типа са 20cm термоизолације, преко ког је ПВЦ мембрана		Није дефинисано

Спратност и висина планираних објеката:

- Пословни објекат бр. 1: П+2 (приземље са два спрата) висина слемена 11,87 m (у односу на коту тротоара).

Планирана заузетост:

Заузетост парцеле износи **10,72%**.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА**Анализа паркирања:**

Укупне потребе за паркирањем су 14 ПМ, а пројектом су предвиђена 23 ПМ од чега је 5% (1) паркинг место за особе са инвалидитетом.

Паркингзи су пројектовани у складу са стандардом SRPS U.S4.234 април 2020. Сва паркинг места су предвиђена за управно паркирање ходом уназад. Сва паркинг места су димензија 2,5 x 5,0m и 3,9 x 5,0m – паркинг место за особе са инвалидитетом. Укупна површина простора намењеног за паркирање путничких возила је 294,80m².

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

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

Према ПДР радне зоне “Југоисток I” у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 25%. Озелењавање комплекса је потребно подредити условима из домена саобраћајне и остале инфраструктуре, како не би дошло до негативних утицаја. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Све слободне површине је потребно затравити. Уз ободне ивице парцела је потребно формирати зелене површине које ће имати функцију изолације и умањење буке и задржавање прашине и издувних гасова. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају **53,77%**.

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**5.1. Саобраћај**

У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 567/2 од 14.04.2026. године пројектована су три двосмерна прикључка на јавни пут. Један, ширине 6,0m из улице др. Ђорђа Радића и два из улице Огњеслава Костовића. Пешачки прилази парцели се остварују уз колски приступ из улице др. Ђорђа Радића, ширина прилаза је 1,50m. Радијуси кривина пројектовани су за меродавно возило-тегљач са радном полуприколицом, R= 13,0m. Координате осовинских тачака саобраћајница су приказане у табели.

Координате осовинских тачака саобраћајница:

ОТ	x	y
1	7455318.5291	5023076.0669
2	7455306.7810	5023067.2129
3	7455254.8310	5023028.0619
4	7455271.5978	5023005.7924
5	7455323.5399	5023044.8932
6	7455335.2959	5023053.7429
7	7455347.1617	5022941.8309
8	7455331.0143	5022963.3286
9	7455351.7052	5022978.8496
10	7455353.6895	5022991.7539
11	7455339.7020	5023010.4283
12	7455326.8187	5023012.1777
13	7455295.9588	5022989.0274
14	7455293.0223	5022975.1677
15	7455306.7878	5022956.7902
16	7455320.1897	5022955.2087

Услови за пројектовање прикључака на пут:

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

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11-077/26 од 08.04.2026. године.

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

Планирани објекат се прикључује на постојећу водоводну мрежу на цевовод V5PL Ø200mm који се налази на катастарској парцели 15365/82 КО Зрењанин I. Шахт са водомерима, (одвојено за санитарну Ø5/4" и хидрантску мрежу Ø80) одређених унутрашњих димензија (1,5m x 1,5m) поставља се на приступачном месту ради лакшег читавања, а најдаље 4,0m од регулационе линије унутар парцеле.

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

Унутар објекта изградиће се **унутрашња хидрантска мрежа**. Неопходна количина воде обезбедиће се из уличне мреже. Поред прикључка планира се изградња шахта у ком ће се сместити уређај за повишење притиска у хидранатској мрежи.

Одвођење отпадних вода

Прикључење на јавну канализацију санитарних отпадних вода Ø160 mm (фекалну канализацију) ће се извести на шахт (80.06-77.18) FPL400 mm приказан на ситуацији, на кат.пар 15365/82 КО Зрењанин I, у улици Огњеслава Костовића.

Одвођење атмосферских вода

Прикључење на атмосферску канализацију Ø200mm ће се извршити на постојећу мрежу у улици Огњеслава Костовића, на шахт (80.08-79.56-76.92) APL 800 mm, у јавну атмосферску канализацију није дозвољено упуштање отпадних вода које садрже штетне и отровне материје у количинама које могу штетно деловати на здравље људи, инсталације, објекте и уређаје канализације и на процесе прочишћавања отпадних вода. Зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предтретмана истих (сепаратор уља и таложник за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса и затим их упустити у атмосферску канализациону мрежу). Унутрашња канализација атмосферских вода, са свим уређајима, мора бити пројектована и изграђена тако да задовољава услове водонепропусности, уз подужни пад који осигурава отицање вода из објекта (парцеле).

5.3. Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура планира се у складу са условима ЕПС дистрибуција Огранак Електродистрибуција Зрењанин број 2581200-D.07.13.-161413-26 од 13.05.2026. године.

За изградњу објекта није потребна изградња сопствене трафостанице (ТС), објекти ће се прикључити на један од слободних извода нисконапонског блока постојеће трафостанице РТС-260 на парцели кат. бр. 15365/111 КО Зрењанин I.

За планирани објекат је очекивана једновремена ангажована снага мања од 200kW уз кориштење нисконапонског блока у постојећој трафостаници РТС-260 „Зрењанин“.

Могуће место прикључења на електродистрибутивну мрежу будућег објекта на парцели 15365/102 к.о. Зрењанин I, за максималну једновремену снагу целог објекта мању од 200 kW (у овом случају 43,47 kW) је нисконапонски блок у постојећој трафостаници РТС-260 „Зрењанин“, уз опремање једног слободног извода нисконапонског блока трафостанице.

На регулационој линији парцеле, предвиђа се простор за смештај ормана мерног места ПОМ-2Х, на типском постољу САБП/600 које је опремљено са одговарајућим типском кабловском прикључном кутијом КП ЕВ-1П. Ел. инсталацију и развод објекта прилагодити кабловском прикључењу у типском орману мерног места. Димензије ормана са типским темељом САБП-600 су 1665 x 600 x 220 mm (висина x ширина x дубина).

Остали услови за извођење прикључка:

Потребно је формирање новог НН извода из РТС-260, које обухвата следеће: опремање слободног извода у НН блоку трафостанице НБ осигурачима до 200А, полагање кабловског вода типа РР00-А 4x150 mm² од НН блока РТС-260 до ССКПК ЕВ-1П; изградња ССКПК ЕВ-1П на бетонском постољу САБП-600 које се налази у улици Огњеслава Костовића испред к.п. 15365/111, К.О. Зрењанин.

Услови за потребе напајања будућих објекта се дају посредством надлежног органа кроз поступак обједињене процедуре као Услови за пројектовање и прикључење, у зависности од захтеване максималне снаге, положаја објекта.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона и стандарду SRPS HD 60364-4-41:2012), као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити, мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 50 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

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

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

5.4. Термоенергетска инфраструктура

Објекти се прикључују на постојећу дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска на кат. парц. бр. 15365/82 КО Зрењанин I, према условима Србијагас бр. 05-02-2-17-2/303-1 од дана 22.04.2026. године.

Прикључак извести према следећим условима:

1. Приликом израде Пројекта потребно је придржавати се важећих техничких прописара и услова који су дати у "Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar" (Сл. Гласник РС бр. 86/15).

2. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода $MOP \leq 4bar$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила		1,50

3. Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен.
4. Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.
5. У близини гасовода ископ вршити ручно. У случају оштећења гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора.
6. Евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора.
7. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП "Србијагас". Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом у обавези сте обавестити ЈП "Србијагас" Нови Сад.

5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу је према условима „Телеком Србија“ број Д210-163666/1-2026 од дана 15.04.2026. год. Прикључак на постојећу телекомуникациону мрежу је предвиђен на углу улица др Ђорђа Радића и Огњеслава Костовића.

Телеком Србија на датој локацији поседује своје ТК инсталације и то:

- Кабловска канализација
- Оптички кабл

Техничко решење за прикључење на телекомуникациону мрежу

Потребно је положити ПЕ цев $\varnothing 40\text{mm}$ од будућег објекта до ПТП (приступна тачка парцели). Изградња приводне ТКК до ПРП (приступне тачке) обавеза је инвеститора објекта а изградња приводног оптичког или бакарног кабла је обавеза Телекома Србије. Крај цеви код ПТП-а обавезно затворити чепом а у згради да завршава у дистрибутивном орману који треба сместити на погодно приступачно место на улазу у објекат.

- Приликом извођења предметних радова, инвеститор и извођач радова морају да воде рачуна да не проузрокују сметње на ТТ водовима. У случају сметњи проузрокованих извођењем радова, инвеститор и извођач су дужни да сnose трошкове отклањања сметњи и за губитке у саобраћају.
- Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објеката неопходно је проверити положај истих ручним ископом.

5.6. Комунално одржавање

На парцели је предвиђен простор димензија 1.5m x 1.2m за један контејнер за одлагање комуналног отпада, у складу са условима ЈКП „Чистоћа и зеленило“ Зрењанин бр. 03-213/2 од дана 09.04.2026. Позиција контејнера је дата у графичком прилогу. Контејнер је постављен на непосредној удаљености од прикључка на пут ради несметаног и брзог приступа комуналног возила за одношење отпада.

Потребно је:

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

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

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

- Закон о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18, 95/18 и 94/2024-др.закон);

6. 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

Према условима „Завода за заштиту споменика културе Зрењанин“ бр. I-45-4/26 од 14.04.2026. год. потребно је придржавати се следећих правила:

- Током извођења земљаних радова на изградњи, обавезан је повремени археолошки надзор;
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или археолошки предмет, извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

Ако посоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, Завод ће привремено обуставити радове док се на основу Закона о културним добрима не утврди да ли је односна непокретност или ствар културно добро или не.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Сматра се да су основни захтеви заштите од пожара испуњени уколико су спроведени захтеви заштите од пожара:

- 1) утврђени посебним прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;
- 2) утврђени проценом ризика од пожара, којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима.

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

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закон).
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 54/15),
- Објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- Предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. Гласник РС", бр. 3/18).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о тех. нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).
- Правилник о техничким нормативима за заштиту индустријских објекта од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18 и 81/2023)
- Обезбедити сигурну евакуацију из објекта конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар (SRPS U.J1.050), постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарајућом дужином путева евакуације,
- свака фаза мора представљати технолошко-економску целину,
- предвидети поделу објекта на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтално и вертикално вођење, инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд),
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“ бр.36/09),
- електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности.

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације 07.13.1 бр. 217-3-399/2026 од 15.4.2026. 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 погледу мера заштите од пожара.

9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен Урбанистичким пројектом припада зони 8 MCS скале; степен сеизмичности – VIII.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“ бр. 89/2019, 52/2020 и 122/2020) и другим законима и прописима.

За потребе израде даље техничке документације неопходно је израдити Елаборат геолошких истраживања.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

На основу пројектног задатка Инвеститора пројектован је Производни објект са складиштем и управним делом, интерном саобраћајницом са паркинг местима.

Предвиђена је фазна изградња објекта у две фазе:

Прва фаза:

Изградња објекта од осе 1 до осе 4 и изградња привременог зида који ће се уклонити приликом изградње друге фазе објекта. У првој фази се планира изградња свих прикључака воде, канализације (феклане и атмосферске), прикључак за струју и гас, прикључак на пут из улице Огњеслава Костовића са југоисточне стране и изградња првог дела интерне саобраћајнице и 8 паркинг места.

Друга фаза:

Изградња објекта (наставак изградње) од осе 5 до осе 8.

Друга фаза подразумева наставак изградње објекта од осе 5 до осе 8. У другој фази се планира завршетак комплетног објекта, спајање са првом фазом у осе 4 и 5, где је предвиђена дилатација објекта између фазе 1 и фазе 2 и уклањање привременог зида. У другој фази је планирана изградња два двосмерна прикључка на пут из улице Огњеслава Костовића са североисточне стране и планирана је изградња другог дела интерне саобраћајнице и 15 паркинг места. У овој фази предвиђено је и спајање свих инсталација друге фазе на инсталације и прикључке изграђене у првој фази.

КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

125102 – Индустријске зграде – Наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за

монтажу итд.- радионица преко 400m² - Производни објект са складиштем и управним делом

Категорија објекта: В

122012 – Пословне зграде - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.) – Преко 400m² или П+2

Категорија објекта: В

1.2. ЛОКАЦИЈА И НАМЕНА

Објект радионице са пословним делом спратности П+2 је лоциран у Зрењанину на К.П. 15365/102 К.О. Зрењанин I. Намена објекта је производни објект са складиштем и управним делом (п+2).

Светски тренд је омасовљавање алтернативних извора енергије, Електране на Биомасу су карактеристичне за наше поднебље, а компанија “Compressor & Engine Service” д.о.о. је увелико присутна у готово свим електранама како у земљи тако и у иностранству. Миксери за Биогасна постројења су се до сада увозили, али због поменуте експанзије поменутих постројења створила се потреба за лиценцираном производњом истих због брзине оспособљавања електране, цене и прилагођавање разним пројектним захтевима. Технологија производње представља процес склапања

готовог миксера допремљеним деловима снабдевача-„суплајера“. Дакле сви електромеханички склопови који представљају заштићене патенте се допремају и складиште у наменским складиштима и магацинима, као и део механичких делова као што су лопатице и кућишта док се главни и пратећи носачи дизајнирају и израђују у погону од метала. Цео склоп се пушта у пробни рад са пројектованим оптерећењима помоћу специјалних алата те се испоручује крајњем кориснику.

Алат који се користе при производњи носача су 3Д штампачи, ласери и „water jet“ постројења мале радне снаге.

Површина парцеле је 10.393m². Парцела има облик неправилног правоугаоника, излази на два крака

Ул.Огњеслава Костовића. Дужина уличног фронта износи 71.38m+13.86m+116.46m+84.23m+126.24m.

Терен на ком се гради је раван. Парцела је неизграђена и није комунално опремљена - без прикључака на инфраструктуру.

На парцели је предвиђена изградња:

Производни објект са складиштем и управним делом (П+2).

Бруто површина приземља Р=1.113,65m².

Бруто површина спрата Р=544,45m².

Бруто површина другог спрата Р=269,44m².

БРГП свих етажа објекта износи БРГП=1.927,54m².

Ограђивање парцеле:

Парцела са две стране поседује ограду од суседних парцела која се задржава. Предвиђа се ограђивање парцеле у другој фази изградње.

Грађевинска парцела се ограђује транспарентном оградом са рампом за контролисани улаз/излаз са парцеле. Пешачка капија је у складу са општим изгледом ограде.

Функционалне карактеристике

Парцела има директан приступ на две стране саобраћајнице у улици Огњеслава Костовића која се у катастарском оперативном води као К:П: 15365/82. К.О. Зрењанин I.

Висина слемена је 11.72m, мерено од коте пода приземља.

Новопроектовани објект има један главни, два евакуациона излаза из производног дела. Производни део поседује и седам великих ролних врата.

Главни разводни орман се налази у ходнику код улазних врата.

КОНСТРУКЦИЈА

Објект је темељен на две темељне контрагреде, ширине стопе 200cm и дубине фундирања ~0.90m.

Контрагреде су повезане армирано-бетонском плочом дебљине 15cm.

Спољашњи зидови и унутрашње преграде су темељене на темељним тракама централно постављеним у односу на зидове, према статичком прорачуну за дато оптерећење. Подна плоча унутар целог објекта је армирано-бетонска плоча дебљине 15cm.

СТАТИЧКИ СИСТЕМИ

Плашт хале објекта је полигоналног облика, правоугаоне основе, изграђен од префабрикованих танких армирано-бетонских елемената правоугаоног облика, димензије 2.25 x 3.75m. Зидови су вертикални до висине ~6.00m одакле почињу префабриковани елементи који чине кров хале. На сваких 8m осовински у подужном правцу је предвиђено армиранобетноско платно које прима утицаје армирано бетонских лукова који монолитизују префабриковане елементе.

Елементи су префабриковани, трослојни, армирано-бетонски, монтажни, термоизоловани, „сендвич“ типа. Основа елемената израђена је од армираног бетона у облику правоугаоне љуске дебљине 3cm, ојачане ребрима по ивицама, А1 класе реакције на пожар. Други слој је ватроотпорни термоизолациони слој дебљине 20cm од лаког стиробетона, који обезбеђује да је коефицијент провођења топлоте елемената $k < 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$. Трећи слој је танка, заштитна армиранобетонска плоча, А1 класе реакције на пожар.

Након зидања фасадних зидова у подужном правцу, као и изливања серклажа и армиранобетонских платана, монтажа елемената се врши подизањем елемента и ређањем један на други на претходно монтирану помоћну челичну скелу. Скела је челична, полулучног облика која мора пренети пројектовано оптерећење од мин 29.600kg по сегменту постављених елемената, осовински на 4m. Скела мора поседовати, могућност прецизног подешавања геометрије, газшта и безбедан простор за комуникацију људи по скели а све у сврху како се не би нарушила лучна геометрија објекта и елементи правилно монтирани на безбедан начин.

Помоћна скела мора поседовати извештај о испитивању од акредитоване лабораторије.

Помоћна скела је монтажно демонтажна и може се користити више пута у току извођења радова. Скела се прецизно поставља на већ изливену подну плочу на растојању да када се на њу поставе два реда елемената они буду на пројектованом растојању и формирају простор за монолитизацију елемената

изливањем армирано-бетонског лука. Тако постављени елементи формирају двострану бочну оплату за армирано-бетонски лук. Након што се постави унутрашња и спољашња оплата приступа се додавању арматуре за лукове и бетонирању армирано-бетонских лукова. Док бетон не очврсне, приступа се монтажи следећа два „лука“ скеле и монтажи новог реда елемената где се процес понавља. Након што бетон очврсне, скидају се по два „лука“ скеле и преносе се на следећа поља.

Елементи су монолитизовани у два правца: у попречном правцу, лучним носачима од армираног бетона попречног пресека ширине 24-36cm, висине 50-65cm, који уједно чине и носећу конструкцију хале заједно са конструкцијом фасадних зидова и армиранобетонских платана, а у подужном правцу гредама (четири греде) од армираног бетона, као и гредама интегрисаним у елемент попречног пресека ширине 6-16 cm, висине 28 cm који представљају подужно укрућење конструкције.

У попречном пресеку, облик хале је полигоналан, док је полукружни део крова са заравњеним средишњим делом, спољна диманзија објекта је 22.40m, а заједно са платнима која излазе из фасадних зидова 26.21m. Кровни део у попречном правцу чини 11 међусобно спојених и монолитизованих елемената, а у подужном правцу, кров хале чини 12 једнаких ламела, осовинског растера $L=4,00$ m. Предвиђена је фазна изградња у две фазе. I фаза од осе 1 до осе 4 и II фаза од осе 5 до осе 8. Објекат је дилатиран између оса 4 и 5. Два калканска зида су полигоналног облика, висине 11,07 m, класично зидана стандардним елементима за зидање зидова и укрућена са вертикалним и хоризонталним серкложима према статичком прорачуну.

Постоје два типа елемената: пуни и елемент са отвором за прозор 90cm x 90cm, који омогућава природно осветљење хале. Такве елементе садржи свака ламела према захтевима унутрашњих просторија. Стакла су сигурносна, трослојни термо пакет. Питање термоизолације је решено типом елемената, уз додаток заштите термичких мостова на местима монолитизације и калканским зидовима, чиме се постиже елиминација термичких мостова целог објекта.

Степеништа су армирано-бетонска, ливено на лицу места.

ХИДРОИЗОЛАЦИЈА

Хидроизолација је предвиђена преко плоче на тлу (хидроизолациона мембрана) а додатно се поставља хидроизолациони пенетрирајући премаз делом преко унутрашње подне плоче и наноси се унутрашњом страном свих унутрашњих зидова у висини од 20cm.

Испод целог објекта и око темеља са унутрашње и спољне стране врши се засипање и замена тла шљунчаним тампоном, који уједно има и улогу процеђивања и одвођења (дренирања) површинских вода у дубље слојеве тла, а тиме и заштиту темеља од влаге узроковане површинским водама.

Спољну страну хале чини спољашњи слој елемената који већ има висок ниво водоотпорности, и додатно типлује и лепи ПВЦ мембрана према упутству произвођача.

ТЕРМОИЗОЛАЦИЈА И ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Усвојени полигонални облик хале боље решава проблем статике, а истовремено за трећину смањује утрошак цемента и челика за изградњу у поређењу са квадратном формом. Овим обликом за исту површину пода

смањена је површина спољашњих зидова за приближно 20%, а самим тим и топлотни губици у истом односу. Полуцилиндрична форма крова истовремено омогућава приближно три пута мању површину стаклених површина (прозора) за исту јачину осветљаја унутрашњости објекта, чиме су топлотни губици кроз стаклене површине знатно смањени.

Испод пода целог објекта је предвиђена термоизолација стиродуром $d=5\text{cm}$. Питање термоизолације је решено самим елементима, термоизолационим слојем од лаког стиробетона дебљине 15 cm који обезбеђује да је коефицијент провођења топлоте елемената $k<0,25\text{ W/m}^2\text{K}$. Предвиђено је затварање термичких мостова на делу монолитизованих спојева конструкције (преко армирано-бетонских лукова и греда) минералним термоизолационим плочама (типа Мултипор или одговарајући), А1 класе реакције на пожар, и дебљине $d=5\text{cm}$. Фасадни и калкански зидови су израђени од опекарских блокова и изоловани минералним термоизолационим фасадним плочама дебљине 15cm, које су такође ватроотпорне.

Спољашња врата су алуминијумска са термопрекидом, а столарија петокоморна пвц. На фиксним прозорима на плашту хале стакла су троослојна пуњена аргоним и са ув заштитом док су на прозорима на калкалним зидовима двослојна.

Објекат је предвиђен у "Ц" енергетском разреду.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

ПОДОВИ

Подови и подне облоге у објекту дефинисани су у зависности од намене просторија. У производном делу је пројектован као ливени бетон завршно обрађен хеликоптером, док су све остале просторије поплочане керамичким плочицама.

ЗИДОВИ

Калкански фасадни зидови и фасадни зидови у подужном правцу, као и унутрашњи зидови степеништа и зидови у оси 2` и оси 7 су пројектовани као зидови од опекарског блока дебљине $d=25\text{cm}$. Такође, зидови котларнице у приземљу и сви зидови на другом спрату пословног дела инсталационе просторије су од опекарског блока дебљине $d=25\text{cm}$ обострано малтерисани као одвојени пожарни сектори. Сви зидани зидови се завршно малтеришу, глетују и боје дисперзивном бојом у тону по избору Инвеститора, а уз сагласност Пројектанта.

Остали зидови у објекту су предвиђени од гипскартонских плоча на челичној потконструкцији, са испуном од минералне вуне укупне дебљине 10-15cm. Сви преградни зидови се глетују и боје дисперзивном бојом у тону по избору Инвеститора, а уз сагласност Пројектанта.

Зидови у санитарним чворовима су обложени керамичким плочицама.

ПЛАФОНИ

Плафон у хали (фероцементни елементи), као и сви плафони у објекту се глетују и боје се дисперзивном бојом.

ФАСАДЕ

Спољна завршна обрада хале у делу облика полуцилиндра (монтажних термоизолованих армиранобетонских зидних елемената и армирано-бетонских лукова) подразумева постављање термоизолације преко монолитизованих спојева и њену заштиту, а потом типловање и лепљење ПВЦ мембране. Преко фасадних зидова у подужном правцу и калканских зидова се постављају термоизолационе плоче дебљине 15cm и завршно обрађују фасадним малтером у тону по избору Инвеститора.

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. 567/2 од 14.04.2026. године
- Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11-077/26 од 08.04.2026. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2581200-D.07.13.-161413-26 од 13.05.2026. године.
- Услови Србијагас бр. 05-02-2-17-2/303-1 од дана 22.04.2026.
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-77520/1-2025 од дана 28.02.2025. год
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације бр. 07.13.1 број 217-3-399/2026 од 14.04.2026. године,
- Услови „Завода за заштиту споменика културе Зрењанин“ бр. бр. I-45-4/26 од 14.04.2026. год.
- Услови ЈКП „Чистоћа и зеленило“ Зрењанин бр. 03-213/2 од дана 09.04.2026. године.

Одговорни урбаниста:

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