



NUOVA
arhitektonski studio

Jevrejska 10, 23000 Zrenjanin

Matični broj: 21423068

PIB: 111079869

Račun br:

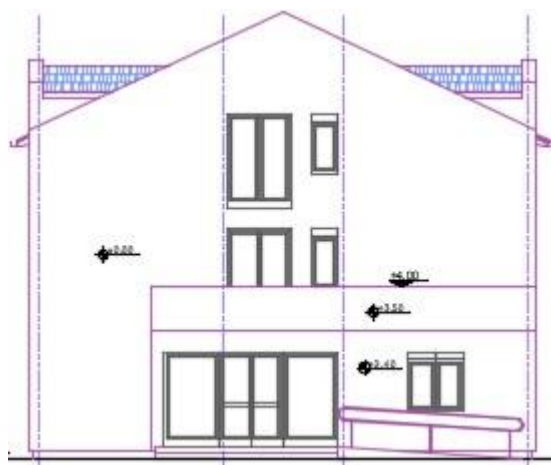
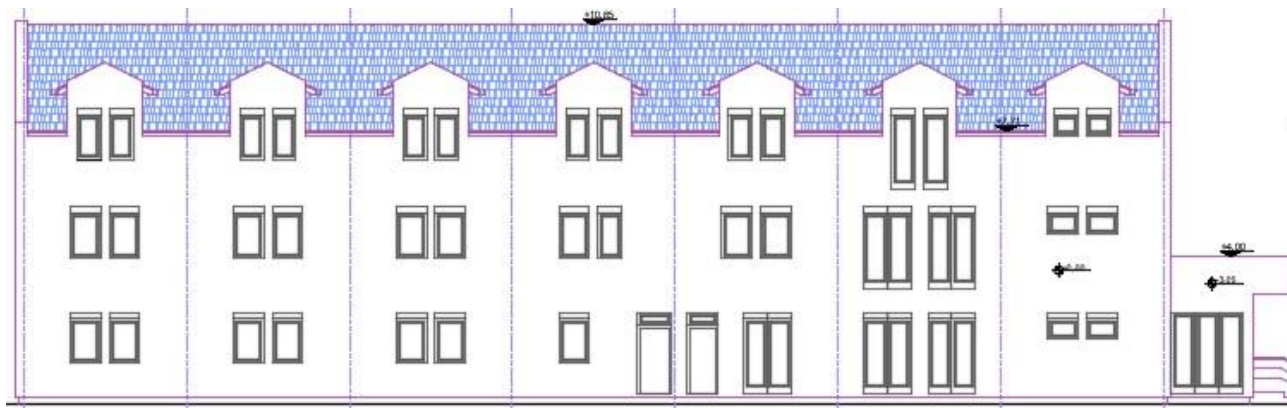
160-0000000523674-66

Banca Intesa

e-mail:

studio.nuova@gmail.com

mob: 062/175-81-93



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ**

**ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ за СТАРА
ЛИЦА (П+1+Пк) у ул. Чарнојевићевој бр.73 у Зрењанину, на
кат.парц.бр.19494 и 5173 К.О. ЗРЕЊАНИН I.**



NUOVA
arhitektonski studio

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:

НСЛ ИНВЕСТ ДОО ЗРЕЊАНИН ул. Чарнојевићева бр.73,
Зрењанин
Стефан Лазаревић ул. Чичина бр.50, Лукићево

Врста урбанистичко техничког документа- Објекат

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ
за СТАРА ЛИЦА (П+1+Пк) у ул. Чарнојевићевој бр.73 у
Зрењанину, на кат.парц.бр.19494 и 5173 К.О. ЗРЕЊАНИН I.

Обрађивач:

АРХИТЕКТОНСКИ STUDIO NUOVA DOO
Јеврејска 10,
23000 Зрењанин,
Матични број: 21423068, PIB: 111079869

Одговорно лице
обрађивача:

Љубица Ђулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.
лиценца бр. 200 1435 14

Одговорни
урбаниста:



Драгица Штимац дипл.инг.арх

лиценца бр.200 1437 14

Стручни
сарадници:

Срђан Неговановић дипл.инж. арх,

Број техничке
документације:
Место и датум:

UP-07-05-2026

Зрењанин, јул 2026. године

ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за послове урбанизма, поступајући у складу са чланом 63 Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС” бр. 72/09, 81/09 испр, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) потврђује да Урбанистички пројекат ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ за СТАРА ЛИЦА (П+1+Пк) у ул. Чарнојевићевој бр.73 у Зрењанину, на кат.парц.бр.19494 и 5173 К.О. ЗРЕЊАНИН I није у супротности са важећим планским документом, Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона.

Број:

У Зрењанину, дана:

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

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији
- Решење о упису у регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта
2. Обухват урбанистичког пројекта и подаци о локацији
 - 2.1 Опис постојећег стања
 - 2.2 Намена и карактер постора
 - 2.3 Извод из планског документа-ПГР Доља у Зрењанину
3. Услови изградње планираног 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, индекс заузетости
 - 4.2 Проценат зелених површина и начин уређења слободних зелених површина
 - 4.3 План препарцелације
5. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
 - 5.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 5.2. Хидротехничка инфраструктура
 - 5.3. Електроенергетска инфраструктура
 - 5.4. Термоенергетска инфраструктура
 - 5.5. Телекомуникациона инфраструктура
 - 5.6. Комунално одржавање
6. Мере заштите животне средине
7. Мере заштите непокретних културних и природних добара
8. Мере заштите од пожара
9. Инжењерскогеолошки услови
10. Технички опис објекта
11. Степен инфраструктурне и комуналне опремљености, и услови за формирање грађевинске парцеле
12. Услови јавних предузећа
13. Мере за реализацију урбанистичког пројекта

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско топографски план са обухватом урбанистичког пројекта и приказом постојећег стања
2. Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења локације са диспозицијом објекта
3. Ситуациони приказ саобраћајних површина
4. Ситуациони приказ инфраструктуре са прикључцима
5. Планирана парцелација

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из планског документа- Плана генералне регулације “ДОЉА” У Зрењанину са положајем простора обухваћеног Урбанистичким пројектом
- Копија плана подземних инсталација
- Катастарско-топографски план-оверен
- Извод из листа непокретности

- УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

- Услови Електродистрибуција Србије, бр. 2561200-Д.07.13-388360-25, од 28.11.2025. године
- Услови Јавног предузећа за урбанизам, број: 1479/2, од: 30.9.2025. године
- Услови „СРБИЈАГАС” д.о.о. Нови Сад, РЈ „Дистрибуција” Зрењанин, број: 05-02-2-17-2/1005-1 од: 07.10.2025. године
- Услови Телеком Србија, АД, број: Д210-425585/1-2025 од 26.09.2025
- Услови МУПа-Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину 07.12.1 број 217- 3-1113/2025 од 24.9.25
- Услови ЈКП “Водовод и канализација” бр: 11-287/25 од 23.09.2025
- Услови Завода за заштиту споменика културе бр: I-130-4/25 од 08.10.2025

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ изградње објекта (ИДР) које садржи 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

Страна 1 од 3

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).



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000237956892

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

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



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. Код 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.

 NUOVA arhitektonski studio 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
--	--

На основу члана 62 став 2 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 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-др. Закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), и чл.85 ст. 2 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/19, 47/25 и 40/26) доносим:

РЕШЕЊЕ
О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА ИЗРАДУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ за СТАРА ЛИЦА
(П+1+Пк)

Подносиоци захтева: НСЛ ИНВЕСТ ДОО ЗРЕЊАНИН ул. Чарнојевићева бр.73,
Зрењанин, и
Стефан Лазаревић ул. Чичина бр.50, Лукићево

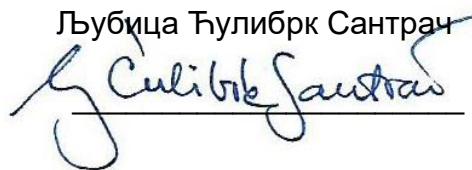
Место градње: Чарнојевићева бр.73, кат.парц.бр.19494 и 5173 К.О. ЗРЕЊАНИН I

Одређује се одговорни урбаниста који у погледу стручне спреме и праксе испуњава Законом прописане услове за израду урбанистичко – техничког документа, и то:

Драгица Штимац дипл. инг. арх.
бр. лиценце 200 1437 14

Одговорни урбаниста је дужан да се при изради наведеног Урбанистичкопројекта придржава свих важећих закона, подзаконских акта, прописа, правилника, норматива, стандарда и важећег планског документа.

Овлашћено лице:

Љубица Ђулибрк 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

Драгица М. Штимац

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 10553017264

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1437 14



У Београду,
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

На основу чл. 77 став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/19 ,47/25 и 40/26), и важећег планског документа дајем:

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

**ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ за СТАРА ЛИЦА
(П+1+Пк)**

У ул.Чарнојевићева бр.73, НА ПАРЦЕЛИ БР.19494 и 5173 К.О. ЗРЕЊАНИН I

**Инвеститора: НСЛ ИНВЕСТ ДОО ЗРЕЊАНИН ул. Чарнојевићева бр.73,
Зрењанин и
Стефан Лазаревић ул. Чичина бр.50, Лукићево**

израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09-исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019 ,47/25 и 40/26) и Планом генералне регулације „Доља“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, број 21/20-пречишћен текст, 21/22 и 28/23).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:


Драгица Штимац

Лиценца бр. 200 143 71

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На захтев Инвеститора NSL INVEST ДОО ЗРЕЊАНИН ул. Чарнојевићева бр.73, Зрењанин и Стефана Лазаревића ул. Чичина бр.50, Лукићево, приступило се изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ за СТАРА ЛИЦА (П+1+Пк), у ул.Чарнојевићева бр.73, на парцелама кат. бр.19494 и 5173 К.О. Зрењанин I у Зрењанину.

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Број захтева: УР-07-05-2026

Датум подношења: јул 2026

Инвеститор: NSL INVEST DOO ZRENJANIN ул. Чарнојевићева бр.73, Зрењанин
Стефан Лазаревић ул. Чичина бр.50, Лукићево

Идејно решење израђено од стране " ARHITEKTONIKA-PROING, " Зрењанин.

Катастарско топографски план израђен од стране Геодетског бироа
"СТАМБОЛИЈА-биро" Д.О.О Зрењанин

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Место: Зрењанин, Чарнојевићева бр.73, кат.парц.бр.19494 и 5173 К.О.

ЗРЕЊАНИН I

Катастарска општина: К.О. ЗРЕЊАНИН I

Број парцеле: к.п.19494 и 5173

Зона и намена према планском документу:

-Намена према планском документу : Зона породичног становања

1.ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду и потврђивање Урбанистичког пројекта:

- члан 60, 61, 62 и 63а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 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- др.Закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25),

- члан 76, 77, 85-95 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/19, 47/25 и 40/26).

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ - Плански основ за израду урбанистичког пројекта је:

- План генералне регулације Доља ("Сл. лист града Зрењанина", број 21/20-пречишћен текст, 21/22 и 28/23) у зони која је одређена као Зона породичног становања.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ЛОКАЛИТЕТА

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели катастарски број 19494 к.о. Зрењанин I, површине 1.266 м², и грађевинској парцели катастарски број 5173 к.о. Зрењанин, површине 1.221 м²

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

Парцела кат бр. 19494- правни статус:

- градско грађевинско земљиште,
- уписана у Лист непокретности бр. 25586 КО Зењанин I,
- улица: Чарнојевићева бр.73,
 - површина парцеле је 1266 м² од чега је :
 - земљиште под зградом бр.1 површине 171 м² (породична стамбена зграда-порушена)
 - земљиште под објектом бр.2 површине 35 м² (помоћна зграда-порушена)
 - земљиште под објектом бр.3 површине 28 м² (помоћна зграда-порушена)
 - земљиште под објектом бр.4 површине 17 м² (помоћна зграда-порушена)
У ул. Дане Пајића 34-згр. бр.5
 - земљиште под зградом бр.5 површине 151 м² (породична стамбена зграда)
 - део бр.6-земљиште уз зграду површине 500м²
 - део бр.7-њива 1. класе површине 364м²

На парцели је као власник земљишта (приватна својина) уписан DNSL INVEST DOO ЗРЕЊАНИН са обимом удела 1/1 дела.

Парцела кат бр. 5173- правни статус:

- градско грађевинско земљиште,
- уписана у Лист непокретности бр.8174 КО Зењанин I,
- улица: Чарнојевићева бр.71,
 - површина парцеле је 1221 м² од чега је :
 - земљиште под зградом бр.4 површине 422 м² (породична стамбена зграда са 2 стана)
 - земљиште под објектом бр.5 површине 25 м² (остале зграде-2 паркинг места)
 - део бр.6-земљиште уз зграду површине 500м²
 - део бр.7-њива 1. класе површине 274м²

На парцели је као власник земљишта и објекта (приватна својина) уписан Лазаревић Стефан из Лукићева са обимом удела 1/1 дела.

Изградња ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ за СТАРА ЛИЦА (П+1+Пк) предвиђа се на простору који обухвата катастарску парцелу број 19494 и 5173. Према Листу непокретности број 25568 КО Зрењанин I, власник парцеле 19494 је DNSL INVEST DOO ZRENJANIN са обимом удела 1/1 дела, а према Листу непокретности број 8174 КО Зрењанин I, власник парцеле 5173 је Лазаревић Стефан из Лукићева са обимом удела 1/1 дела.

Предметне парцеле се са североисточне стране граниче са кат. парцелом бр.5183/3 и 5183/2, са југоисточне стране са кат. парцелом бр. 9631 (Улица Чарнојевићева), са југозападне стране са кат. парцелом бр. 5171/1, а са северозападне стране кат. парцела бр. 5174/1 (Улица Дане Пајића), КО Зрењанин.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта са приказом суседних парцела дата је у графичком прилогу број 1. Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи укупно 2.487м².

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На парцели 19494 КО Зрењанин I која је површине 1.266 м², је изграђено:

Постојећи објекти:

Стамбени објекат бр.1 површине П=171 м² – уклоњен у складу са Решењем о уклањању

Помоћни објекат бр.2 површине П=35 м² – уклоњен услед дотрајалости

Помоћни објекат бр.3 површине П=28 м² – уклоњен услед дотрајалости

Помоћни објекат бр.4 површине П=17 м² – уклоњен услед дотрајалости

Стамбени објекат бр.5 површине П=151 м² – задржава се

На парцели 5173 КО Зрењанин I која је површине 1.221 м², је изграђено:

Стамбени објекат бр.4 са 2 стана површине П=422 м² – задржава се

Помоћни објекат бр.5 површине П=25 м²

– 2 паркинг места која се задржавају

Укупна површина објекта који се задржавају износиће **П=573 м²**.

Урбанистички пројекат је рађен на овереном катастарско топографском плану добијеном у аналогном и дигиталном облику у размери 1:500 од Бироа за геодетске послове “СТАМБОЛИЈА-биро” ДОО Зрењанин.

Шири диспозиција обухвата предметног локалитета приказана је у графичком прилогу: извод из Плана генералне регулације “Доља” са положајем локације која се обрађује.

Парцела је укупне површине 1.266+1.221= 2.487м² и налази се у обухвату градског грађевинског земљишта.

Ширина уличног фронта парцеле 19494 према прилазном путу је 14,75 м, дакле већа од минимално пописаних 12м. Ширина уличног фронта парцеле 5173 према прилазном путу је 21,70 м,

Намена простора према плану је: Зона породичног становања

Катастарске парцеле бр. 19494 и 5173 испуњавају услове за две грађевинске парцеле, међутим међусобна удаљеност објекта од бочних граница условљава спајање ове две парцеле, тако да се овим Урбанистичким пројектом даје и План препарцелације (лист 4). Површина будуће нове парцеле биће 2.487 м².

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом према Плану генералне регулације Доља парцеле број 19494 и 5173 КО Зрењанин I су грађевинске парцеле-изграђено грађевинско земљиште укупне површине 2.487м², а налазе се на земљишту одређеног као **Зона породичног становања**, предвиђеног за изградњу између осталих и **објекта јавне намене-социјалне заштите**.

2.3 ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ ДОЉА ” (“Сл. лист града Зрењанина”, број 21/20-пречишћен текст, 21/22 и 28/23)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Зона становања

На основу постављених циљева у оквиру одређених урбанистичких целина у складу са идентификованим врстама становања на основу постојећег стања и планске документације, одређени су различити типови становања и правила уређења у оквиру целина.

Породично становање

Породично становање је најзаступљенија намена. Традиционална градња на регулацији и у низу уступа место повученим објектима ка унутрашњости парцеле и слободностојећим објектима. Овај најоптималнији облик становања реализује се кроз погушћавање постојећих стамбених зона и могућности изградње два стамбена објекта на парцели са максимално три стамбене јединице што зависи од величине парцеле. За сваку стамбену јединицу неопходно је обезбедити 1 паркинг или гаражно место.

Спратност породичних стамбених објекта је П+1+Пк. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 м². Поред ове основне намене могуће је градити и објекте који су компатибилни садржају становања или чине његову пратећу функцију, у складу са прописаним правилима градње.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, **домови за старе**, објекти

образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти);

За уређење и изградњу објеката јавне намене неопходно је придржавати се: Закона о заштити од пожара (Службени гласник Републике Србија, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних и објеката јавне намене (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2019), Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Службени лист СРЈ број 8/1995) као и Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).

Изградња објеката јавне намене вршиће се на основу овог Плана и урбанистичког пројекта.

Социјална заштита

Према правилима уређења и грађења за објекте социјалне заштите, у изградњи домова за стара и одрасла лица, учешће приватне иницијативе има све већу иницијативу.

Ближи услови за објекте социјалне заштите прописани су Правилником о ближим условима и стандардима за пружање услуга социјалне заштите ("Службени гласник РС", бр. 42 / 2013, 89 / 2018 и 73 / 2019)."

УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Паркирање

На простору обухваћеног Планом паркирање је организовано на следећи начин:

- у зонама породичног становања– паркирањем у оквиру сопствених парцела;
-

На јавним површинама где то услови дозвољавају, могућа је изградња нових паркинг места уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа.

Правила грађења за паркирање

Паркирање у оквиру парцела које се налази у зонама осталих намена:

- за становање: један паркинг на један стан; образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти);
- за пословне објекте: један паркинг на 70m² корисног простора.

Паркирање на јавној површини може се организовати:

- дуж регулације у улицама тако што ће се уређење јавних површина ових улица прилагодити паркирању возила у складу са просторним могућностима,
- дуж регулације у оквиру улица нижег ранга, а у близини објеката јавне намене.

Предвидети одређени број паркинг места или гаражних места за паркирање возила инвалидних лица мин. ширине 3,50 m која су лоцирана у близини улаза у објекат, прописно обележена, и испројектована у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл. гласник РС бр.46/13.).

Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m по бициклу.

За изградњу саобраћајних површина за мирујући саобраћај користити бетонске растер или пуне коцке са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима а могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине. Прилаз паркинзима обезбедити са обореним ивичњацима.

Планирање и пројектовање паркинг места или гаража, обавезно радити у складу са стандардима SRPS V. A9. 204. и SRPS U.S4.234 прописаним за ту област.

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Објекти јавне намене, морају бити комунално опремљени инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, електронске комуникације, водоводне инсталације, фекалне канализације, атмосферске канализације и одговарајућом термоенергетском инфра - структуром у складу са зоном топлификације којој припадају.

ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА И ПОТРЕСА

У циљу одржавања и унапређења квалитета животне средине потребно је планирање развоја и изградња у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема, развој и спровођење локалних прописа уз спровођење едукативних, економских и техничких мера.

Основне мере заштите животне средине

Основни циљ заштите животне средине, је да се становницима овог простора, као и са територије града, обезбеди квалитетна животна средина, што подразумева: чист ваздух, исправна вода за пиће, оптимални услови за рекреацију и рад, здравствено безбедна храна, уређеност насеља која пружа угодност боравка у месту становања и рада, као и одређени кораци у циљу заустављања даље деградације животне средине (ваздуха, воде, земљишта и сл.).

Основне мере заштите животне средине обухватају:

- Мере заштите од комуналне буке
- Мере за заштиту квалитета ваздуха
- Мере заштите вода
- Мере заштите земљишта
- Мере заштите од електромагнетног зрачења
- Мере заштите од отпадних материја

-Мере заштите од техничко-технолошких несрећа

Мере заштите живота и здравља људи

Планирање развоја и изградње у складу са еколошким принципима, санирање еколошких проблема и развој локалних прописа, спроводећи едукативне, економске и техничко – технолошке мере, може нас довести до крајњег циља, а то је здраво животно окружење.

Заштита од елементарних непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа и потреса

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 са Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, број 111/09, 92/11, 93/12) 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.

Мере заштите од пожара

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 многome 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 (Сл. гласник РС, бр. 111/09), Законом о ванредним ситуацијама (Сл. гласник РС, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Мере заштите од техничко-технолошких несрећа

На територији града Зрењанина присутна је могућа стална опасност од могуће хаварије већих размера у хемијској индустрији, производњи и промету нафте, нафтних деривата и гаса као што су експлозија, ерупција нафте и гаса, неконтролисано ослобађање, изливање и растурање штетних гасовитих, течних или чврстих хемијских и радиоактивних материјала.

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, правилном избору технологије, постројења и опреме, посебан опрез у руковању са опасним материјама. Инвеститори су у обавези да ураде План заштите који обухвата: Снаге и средства плана, шему одговора на удес, програм обуке и тренинга, програм контроле и остала упутства и обавештавања.

Севесо постројења – надлежно Министарство идентификовало је постројења која подлежу обавезама Севесо II директиве у којима се обављају активности где може бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних, и објавило је прелиминарни списак, међу којима се налазе и постројења на територији града Зрењанина. Ова постројења морају израдити Политику превенције удеса или Извештај о безбедности и План заштите од удеса.

Мере заштите од потреса

Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8^о MCS.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988 и 52/1990) и другим законима и прописима.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Објекти намењени за коришћење већег броја људи, морају се пројектовати и градити тако да особама са посебним потребама, деци и старим особама омогући приступ, кретање, боравак и коришћење у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика,
- елементи приступачности кретања и боравка у простору – стамбене зграде и објекти за јавно коришћење,
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

Стандарди приступачности подразумевају урбанистичко-техничке услове за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката, како новопроектованих, тако и објеката који се реконструишу (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова, објекти високоградње и пословни објекти морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старима омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планирати и уређивати зелене површине у свим зонама, израдом идејних и главних пројеката озелењавања за одређене категорије зеленила, како би се одредио прецизан избор начин садње, неге и заштите.

Зелене површине у оквиру породичног становања

Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних ичко – технолошких мера.

Проценат зелене површине грађевинских парцела треба да буде најмање 20%. Потребно је валоризовати ове просторе и донети посебну градску одлуку о њиховој заштити.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Код изградње нових објеката, тежити изградњи пасивних објеката од еколошких материјала.

Увођењем мера енергетске ефикасности могу се постићи значајне уштеде свих типова енергије, а посебно мере које не захтевају веће инвестиционе трошкове (регулисање термостата на радијаторима, регулисање термостата на бојлерима, коришћење природног осветљења, искључивање расвете и уређаја када се не борави у просторији, правилно коришћење кућних уређаја и сл.).

У складу са Правилником о енергетској ефикасности (Сл. гласник РС, бр. 61/11) бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљине термоизолације преко 5 см, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 см уз постизање, правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

Приликом пројектовања примењивати услове дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС, бр. 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС, бр. 69/12 и 44/18).

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Исправка граница парцела може да се врши пројектом препарцелације када се од катастарске парцеле која не може бити грађевинска парцела могу формирати парцеле мање површине од површине прописане правилима грађења и могу се припојити власницима суседних парцела.

Приликом формирања грађевинских парцела за редовну употребу објеката, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте.

Приликом формирања нових грађевинских парцела у поступку парцелације, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте уз поштовање свих осталих правила грађења.

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ОДНОСНО РАСПISУЈЕ КОНКУРС

Урбанистички пројекти разраде се обавезно израђују и за:

- објекте јавне намене у свим облицима својине,

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

правила грађења за зоне породичног становања

Намена и врста објеката који се могу градити

У зони породичног становања, могу се градити:

- стамбени објекти (породично стамбени) ;
- пословни објекти;
- стамбено-пословни објекти (више од 50% стамбени садржај) ;
- пословно-стамбени објекти (више од 50% пословни садржај) ;
- објекти јавне намене-јавни објекти;
- објекти јавних функција.

На постојећим грађевинским парцелама на којима је већи број стамбених јединица, задржава се постојећи број стамбених јединица.

Стамбени објекти су објекти породичног становања. На парцели могу бити изграђена 2 стамбена објекта са укупно 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима.

Стамбено пословни или пословно стамбени објекти

Пословно стамбени и стамбено пословни објекти представљају комбинацију ове две намене објеката и приликом издавања услова за изградњу, потребно је посматрати услове дефинисане за изградњу стамбених објеката или изградњу пословних објеката.

Објекти јавне намене

Објекти јавне намене намењени за јавно коришћење у свим облицима својине се граде према условима прописаним за изградњу јавних објеката и правилима грађења претежне намене простора између осталих могу бити:

- објекти социјалне заштите ;

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

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

Врста објеката

По врсти, објекти могу бити:

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

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

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне становање забрањена је изградња:

- индустријски производних објеката,
- лимарских и аутолимарских радионица,
- дрвара,
- нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом,
- као и сви садржаји који могу утицати на деградацију укупне урбане и животне средине.

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 225m², ширине уличног фронта мин. 9m.

Минимална површина парцеле за објекте у непрекинутом низу је 180m², ширине уличног фронта мин. 7m.

Минимална површина парцеле за објекте у прекинутом низу је 240m², ширине уличног фронта мин. 12m.

На постојећим грађевинским парцелама, када су мање од утврђених правилима грађења, могућа је реконструкција и замена објекта исте или мање површине за изградњу једног породичног објекта са једним станом или једног стамбено- пословног објекта са једном станом на парцели.

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

Положај главног објекта у односу на регулацију

Удаљеност грађевинске линије главног објекта је 0-5m од регулационе линије; објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију.

Може се дозволити већа удаљеност грађевинске линије од регулационе линије, али не већој од 10m, за изградњу објеката који се налазе у улицама у непосредној близини мостова и надвожњака.

Може се дозволити већа удаљеност грађевинске линије од регулационе линије за изградњу јавних објеката у свим облицима својине када се израђује

урбанистички пројекат за планирану изградњу или уколико је Планом детаљне регулације тако предвиђено.

За главне објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму растојање између грађевинске и регулационе линије објекта је max 7 m.

За угаоне парцеле, грађевинска линија главног објекта се одређује у односу на улицу на коју се води предметна парцела .

Положај других објеката у односу на регулацију

Изградња других објеката на парцели се не може предвиђати на регулационој линији и у зони изградње главних објеката изузев у случају изградње:

Гараже за путничка возила, на парцелама у блоковима или деловима блокова где је предвиђена изградња објеката у низу.

пратећих садржаја, за сопствене потребе јавних или пословних објеката попут портирнице, трафостанице и сл.

На угаоним парцелама минималних површина, које имају две регулационе линије (предњу и бочну), на којима не могу да се испоштују прописана удаљења за објекте унутар парцеле, објекти могу да се постављају уз бочну регулациону линију парцеле у складу са правилима грађења овог Плана

Уколико парцела има више од једне регулационе линије, грађевинска линија других објеката, одређује се у односу на регулациону линију према правилима из Плана.

Положај објекта у односу на бочне грађевинске парцеле

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

Удаљеност главних објеката од суседних граница парцеле

Слободностојећи стамбени, пословни, објекти производног занатства, магацини за пословне услуге морају бити удаљени min. 0,6 m бочне границе парцеле, односно min. 2,4 m од наспрамне бочне и задње границе парцеле.

Објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле min. 3 m;

За објекте у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.

Удаљеност главних објеката од задње границе парцеле мора бити min. 2,40 m

Удаљеност других објеката од суседних граница парцеле

помоћни објекти који се граде морају бити удаљени min. 0,6 m бочних граница парцеле, а од задње границе парцеле (дно парцеле) морају бити удаљени min. 0,6 m.

Уколико се граде пратећи садржаји пословних објеката (на пр.магацини), удаљења морају бити мин. 2,40 m од бочних граница суседних парцела и од задње границе парцеле (дно парцеле).

Сви објекти, могу се постављати на мањој удаљености од граница суседних парцеле уз сагласност власника суседних парцела.

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане и задржава се иста намена, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте или

мање висине или спратности, у дужини постојећег зида, без сагласности суседа, али отварање отвара на фасади према суседу није могућа без сагласности суседа.

Уколико у зони (улици) не постоје изграђени објекти, нови објекти се постављају уз десну бочну границу парцеле.

За угаоне парцеле: објекти у дну парцеле су они објекти посматрани у односу на улицу на коју се води предметна парцела.“

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости у зони породичног становања износи max. 60%.

На грађевинским парцелама на којој је индекс заузетости већи од дозвољеног, може се дозволити реконструкција постојећих објеката.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Дозвољена спратност главног објекта у зони породичног становања је: **П+1+Пк/Пс, По+П+1+Пк/Пс, Су+ВП+1+Пк/Пс.**

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

Уместо поткровне етаже, може се предвидети повучена спратна етажа (Пс). На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели условљена је наменом и не сме износити мање од 3m.

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

У оквиру зоне породичног становања, поред стамбених, пословних и јавних објеката, могу се градити:

- производни објекти
- економски објекти
- помоћни објекат

Помоћни објекат се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели а то су: гаража за путничко возило, летња кухиња, остава, и сл.

На парцели која задовољава прописане услове за изградњу може се дозволити већи број помоћних објеката.

Гаража се може градити у зони главног објекта или на регулацији.

Остали садржаји помоћног објекта лоцирају се у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Спратност помоћних објеката је П или ВП.

- надстрешнице

Надстрешница је објекат који се гради као пратећи садржај на истој грађевинској парцели и обухвата садржаје: терасе улазних простора, летње терасе, надстрешнице за путничка возила и сл. које су саставни део главног објекта или се дограђује уз главни објекат.

„Максимална површина надстрешнице која се гради као слободностојећи објекат је 40m² и урачунава се у заузетост парцеле.“

Надстрешница се може постављати на регулацији и зони главног објекта, као у дну парцеле уз поштовање прописаних удаљења од суседних парцела.

Услови и начин ограђивања парцеле

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом или транспарентном оградом.

Висина уличне ограде може бити 1,80 m и капијом са отварањем у оквиру сопствене парцеле.

Бочне стране парцеле се ограђују зиданом или транспарентном оградом, висине до 1,80 m.

У оквиру пољопривредног домаћинства ограда се може поставити тако да подели парцелу на стамбено и економско двориште, са висином ограде до 1,80 m.

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и $\frac{1}{2}$ ограде према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

Може се дозволити и посебна врста ограђивања уколико се на грађевинској парцели планира изградња или се налази више објеката различитих намена или за јавне или пословне објекте.

Грађевински елементи објекта

- отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађ. линија удаљена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90 cm.

Свако степениште које савлађује већу висину од 90 cm улази у габарит објекта. Степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта висине 15 cm и ширине 30 cm, за реконструисани објекат – промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3 m;

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

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

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

У случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката.

Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату.

Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0 мање од 2,4 m, могу се предвидети отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе, вешернице и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане и задржава се иста намена, могућа је изградња новог објекта на међи или на удаљености мањој од планом прописане, исте или мање висине или спратности, у дужини постојећег зида, без сагласности суседа, али отварање отвара на фасади према суседу није могућа без сагласности суседа.

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

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирају се:

- тротоари,
- манипулативне саобраћајне површине,
- паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима који су одвојени од зелених површина бочним бетонским ивичњацима. Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за за објекте инфраструктуре- саобраћајне површине.

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња: стамбених објеката пољопривредних домаћинстава, пословних објеката, пословно-стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, објеката јавне намене и објеката јавних функција морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m.

Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

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

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

Паркирање

Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте, потребно је поштовати и следеће нормативе:

- пословна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;

Поред колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут парцели, испред: пословног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта, на јавној површини у зони између тротоара и коловоза могу се формирати паркинзи у складу са условима из плана и условима управљача.

За изградњу ових паркинга потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а исте градити према следећим правилима:

- паркинг се формира испред парцеле уколико постоје просторне могућности;
- паркинг се израђује од растер коцки;
- растер коцке се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити металном решетком.

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

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

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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

Озелењавање парцела

Проценат учешћа зеленила је мин. 20%.

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

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

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

За градњу објекта предвидети савремене материјале.

Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др.

Водити рачуна приликом градње о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.

У архитектонском смислу, наклонити се на позитивна искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКАТ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ - ГЕРОНТОЛОШКИ ЦЕНТАР

Комплекс геронтолошког центра представља целину и планира се његово задржавање у постојећим границама. Могућа је допуна садржаја јер треба да опслужује 13-15% становника старијих од 65год.

Посебна правила грађења су:
капацитет објекта min 20-25 m² / кориснику;
површина комплекса 50-60 m²/ кориснику;
дозвољена спратност од П до П+3;
једно паркинг место на два запослена;
мин. 30% површине грађевинске парцеле треба да заузме зеленило
индекс заузетости парцеле до: 50%
индекс изграђености до: 2,4.

Поред наведених параметара обавезно је испоштовати и све друге важеће прописе и нормативе за ову врсту установа.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА

Приликом изградње могућа је фазна односно етапна изградња и локацијским условима се може предвидети таква изградња.

Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену представљају грађевински комплекс и за њега се могу издати локацијски услови.

За постојеће парцеле које су једнаке или веће од минималних од утврђених правилима грађења које имају директан излаз на јавну површину, али су изграђене више од прописаног индекс заузетости, може се дозволити реконструкција целог или дела објекта, претварање таванског у поткровну етажу. Уколико се врши замена целог објекта на парцели може се дозволити подизање назитка за формирање поткровне етаже, уз поштовање осталих правила градње, првенствено она која се односе на сагласности суседа.

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

Поткровље (Пк) је етажа која се налази испод крова и има висину назитка највише 1,6 m рачунајући од коте готовог пода до тачке прелома кровне косине и прописану висину за одређену намену (min. 2,4 m за становање).

У поткровљу је дозвољено постављање кровних прозора и формирање кровних баца. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа од висинске коте слемена крова.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА - намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови

Урбанистичко решење је засновано на потребама и захтевима Инвеститора, условљеностима из Плана, захтевима саобраћаја, противпожарне заштите, конструктивним ограничењима и економској исплативости. Сви наведени елементи определили су основни концепт урбанистичког и партерног решења предметне парцеле. Овим решењем предвиђају се три основна функционално повезана амбијента – простор за изградњу планираног објекта, саобраћајне површине и површине намењене зеленилу.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена, површина, локацијске, диспозиционе и функционалне карактеристике објекта су:

На парцелама 19494 и 5173 КО Зрењанин I планира се изградња ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ за СТАРА ЛИЦА (П+1+Пк) слободно стојећи, спратности (П+1+Пк)

Димензије објекта у основи су 12,80*36,45 м

Укупна Нето површина новог објекта – Дома за старе износи П нето=1.175,61 м².

Укупна Бруто развијена површина новог објекта – Дома за старе износи П бруто=1.365,08 м².

Ширина парцеле 19494 према регулационој линији улице је 14,75 м, дакле већа од минимално пописаних 12м. Ширина парцеле 5173 према регулационој линији улице је 21,70 м.

Урбанистичким пројектом се планира препарцелација, односно планирано је спајање парцела 19494 и 5173 у једну грађевинску парцелу укупне површине 2.478 м².

Регулациона и грађевинска линија

Према ПГРу регулациона линија се поклапа са заједничком међном линијом између парцеле бр.19494 и парцеле улице у насељу .

Грађевинска линија је од регулационе линије удаљена 5 м, а од бочне границе парцеле 5183/2 и 5183/3 удаљена је 3 м. Удаљеност новог објекта од стамбене зграде

на парцели 5173 биће 4,60 м у севрозападном делу, а у југозападном делу 4,20м након препарцелације.

Постојеће регулационе линије уз Чарнојевићеву и ул. Дане Пајића се задржавају.

Графички приказ урбанистичког решења са регулацијом и нивелацијом дат је у графичком прилогу бр. 2.

Регулационе линије – према улици Чарнојевићева је у ширини од 17,75 м, а према улици Дане Пајића у ширини од 19,50 м.

Нивелација

Топографија терена је приближно хоризонтална, односно без изражених висинских разлика, са врло благим падом од југоистока 80,96 према северозападу 80,56 тј. дужином комплекса. Апсолутне висинске коте терена су између 80,96 код улаза у комплекс и 80,56 метара надморске висине северозападни део комплекса.

Предлог нивелационог решења базира се на задржавању постојеће конфигурације терена у већем делу парцеле. Кота терена на платоу испред паркинг простора износи 80,96 до дворишног паркинга 80,56 м н.в. а остале коте су усклађене према сливницима. Овакво решење представља смернице за израду пројекта унутрашњег (партерног) уређења парцеле и нивелационог решења. Пројектанту се оставља могућност да коте могу претрпети мање измене приликом израде пројекта партерног уређења уколико се укаже потреба за таквом изменом.

Атмосферске воде са крова планираног објекта на парцели, као и са чистих поплочаних површина прикупљају се путем олука, и сливника.

Одводњавање атмосферских вода са интерне саобраћајнице врши се падом саобраћајнице према сливницима који се формирају на интерној саобраћајници и секундарном атмосферском канализацијом одводе до зелене површине околног терена. Цела саобраћајница има пад према сливницима од 1,5 %.

Приступна саобраћајница на кат. парц. бр. 19494 се налази код ове парцеле на коти -0.50 (80,80). Прикључак је на контакту са саобраћајном површином пута на коти -0.50 (80,80) м које коте прате интерну саобраћајницу -0.30 (апсолутна 81,00м) до северног дела комплекса, са падом од 1,5% ка сливницима.

Релативна висинска кота пода приземља објекта је на коти +-0,00м (апсолутна 81,30м), а интерна саобраћајница и остали платои на -0.30 (апсолутна 81,00м), као и кота терена.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Приступ са парцеле 19494 на јавну саобраћајну површину - улицу Чарнојевићеву је преко **новог саобраћајног једносмерног прикључка** ширине 6,00м, са унутрашњим двостраним радијусом кривине 7,00 м, (поред којег се планира паркирање 4 возила па део овог прикључка служи и као маневарски простор за возила) као и пешачки просечне ширине 1,20м.

Саобраћајне површине у оквиру кат.парц.бр.5173 к.о. ЗРЕЊАНИН I су прикључене **постојећим једносмерним прикључком** ширине 5,20 м на јавну саобраћајницу - улицу Чарнојевићеву у Зрењанину (кат.парц.бр.9631 к.о. ЗРЕЊАНИН I).

Преко -прикључка који представља колско-пешачког прилаз парцели остварује се директна веза интерне саобраћајнице са јавном саобраћајницом-коловозом. Колски прилаз намењен је како корисницима и запосленима, тако и за прилаз других возила (доставна возила и сл.).

Прикључци су пројектовани у свему у складу са Правилником о технички нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ, бр. 8/95).

Тренутно су за потребе постојећег СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.4 (П+1+Пк) на кат.парц.бр.5173 к.о. ЗРЕЊАНИН I изведена 2 (два) постојећа паркинг места. Осим тога изведено је 8 (осам) постојећих паркинг места на јавној површини - ул. Чарнојевићевој у Зрењанину.

Пројектом се предвиђа изградња 17 (седамнаест) нових Паркинг Места, 13 (тринаест) од којих су 2 (два) за инвалиде ће бити смештено у оквиру Парцела, а 4 (четири) уз нови саобраћајни Прикључак на јавној површини – ул. Чарнојевићевој у Зрењанину.

Укупан број постојећих и пројектованих Паркинг Места на Парцели Инвеститора и Јавној Површини износи 10постојећих + 17нових= 27 Паркинг Места

За потребе постојећих Објеката који се задржавају: СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА са 2 стана бр.4 (П+1+Пк) на кат.парц.бр.5173 к.о. ЗРЕЊАНИН И и СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА са 1 станом бр.5 (По+П+1) на кат.парц.бр.19494 к.о. ЗРЕЊАНИН И потребна су 3 (три) Паркинг Места.

За потребе новог ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ (П+1+Пк) укупне корисне површине 1.175,61 м² се мора обезбедити 17 (седамнаест) Паркинг Места (на 70,00м² корисне површине 1 Паркинг место).

Укупан број потребних Паркинг Места на Парцели Инвеститора и Јавној Површини износи 3 за постојеће објекта + 17за нове објекте= 20 Паркинг Места

Тако да је 27 постојећих и пројектованих Паркинг Места > 20 потребних Паркинг Места.

Површина постојећих и пројектованих Саобраћајница износиће 758,26 м² односно 30,49% од површине Парцеле.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА - површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Дом за стара лица има три улаза. Два улаза су намењена корисницима пословног простора и запосленима који користе прву етажу (приземље). Приступ јавном простору је са тротоара из улица Чарнојевићева и Дане Пајића, као и из дворишта (првенствено за запослене). Лица са посебним потребама и лица која користе колица могу у дом ући преко дворишне рампе.

Улаз у техничку просторију-оставу, налази се на северозападном делу објекта.

У приземљу новог објекта налазиће се просторије за заједничку употребу: Улаз, ходник, степениште са лифтом, канцеларија за социјалног радника, ординација за доктора, трпезарија, дневни боравак, гардероба за раднике, приручна кухиња као и просторије за смештај штићеника – 8 соба са купатилима. Нето површина приземља је 396,54 м², а бруто површина 459,24 м².

На спрату новог објекта налазиће се просторије за заједничку употребу: ходник, степениште са лифтом, канцеларија за особље, као и просторије за смештај штићеника – 12 соба са купатилима. Нето површина спрата је 405,82 м², а бруто површина 470 м².

На поткровљу новог објекта налазиће се просторије за заједничку употребу: ходник, степениште са лифтом, канцеларија за особље, као и просторије за смештај штићеника – 12 соба са купатилима. Нето површина поткровља је 373,25 м², а бруто површина 435,84 м².

Укупна Нето површина новог објекта – Дома за старе износи П нето=1.175,61 м².

Укупна Бруто (развијена) површина новог објекта – Дома за старе износи П бруто=1.365,08 м².

Број паркинг места

У задњем делу парцеле, са северне стране интерне саобраћајнице налази се паркинг за 11 путничких возила намењен како станарима дома тако и запосленима. Паркинг места су у управном паркирању од растер плоча, асфалта или бетона. Ова паркинг места су 10 ПМ димензија 2.5х5,0м, једно за лица са посебним потребама 3,70 х 5,00 м у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15). а у севрозападном делу су 4 ПМ у управном паркирању 5,00х2,50м, од којих су два постојећа, а два нова ПМ.

На јавној површини уз прикључак на Чарнојевићеву улицу планирана су још 4 ПМ у управном паркирању, тако да укупно има 19 пм, од чега 17 ПМ за нову зграду, (колико према рачуници и треба) и два постојећа за стамбену зграду на парцели 5173.

Главни пешачки приступ парцели је са површине јавне намене (тротоара) из Чарнојевићеве улице, налази се поред колског приступа парцели. Ширина пешачког приступа -поред колског је просечно 1,20м.

Пешачке површине око објеката планиране су као декоративно поплочане површине.

Висинске коте, висине и површине

Кота пода приземља се поставља на +0,00м (апсолутна 81,30м), у односу на коту уличног тротоара испред објекта и саобраћајницу, која износи -0,30 (апсолутна 81,00м).

Чиста спратна висина у приземљу је 2,80м, а на првом спрату и поткровљу износи 2,60м.

Висина новог објекта до коте венца износи 8,01м у односу на коту тла.

Релативна висинска кота пода приземља објекта је на коти +0,00м (апсолутна 81,30м), а интерна саобраћајница и остали платои на -0.30 (апсолутна 81,00м).

Површина парцеле 19494 к.о. Зрењанин I.....1266 м2
Површина парцеле 5173 к.о. Зрењанин I1221 м2
УКУПНО 2487 м2

Кат. парц. 5173:
Хориз. пројекција пост. обј.бр.4422 м2

Кат. парц.19494:
Хориз. пројекција пост. Обј.бр.5151 м2
Хориз. пројекција новог објекта470 м2
Индекс заузетости укупно1043,00 м2

Индекс заузетости са упоредним Урбанистичким параметрима из ПГРа дат је у следећој табели:

	према Планском документу-ПГРу	према Урбанистичком пројекту м2	Проценат учешћа % према Урбанистичком пројекту
Површина под објектима	Максимално 60%	1.043,00 м ²	41,94 %
Саобраћајнице, паркинзи платои, тротоари		758,26 м ²	30,49 %
Зелене површине	Минимално 20%	685,74м ²	27,57 %
УКУПНО		2,487 м ²	100,00 %
Спратност објеката			Р+1+Пк

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ:

Димензије објеката:	укупна површина парцеле/парцела:	2.487 м²
	Површиназемљишта под постојећим објектима/заузетост:	573 м²
	укупна БРУТО изграђена површина пост. Објеката:	1532,50 м²
	НЕТО површина новог Објекта:	1.175,61 м ²
	БРУТО површина новог Објекта:	1.365,08 м ²
	површина под новим Објектом/заузетост:	470,00 м ²
	површина под свим Објектима/укупна заузетост:	1.043,00 м²
	спратност (надземних и подземних етажа):	Приз. +Спрат + поткров. (П+1+Пк)
	висина објекта (стреха, венац, слеме, повучени спрат, и друго):	8,00 м ¹
	Апсолутна висинска кота (стреха, венац, слеме, повучени спрат и др.):	+89,00
	Спратна висина (од пода до плафона):	2,80 i 2,60 м ¹
	Број функционалних јединица	1

	Број паркинг места:	Потребно укупно 20ПМ (17 нових и 3 постојећа)
Materijalizacija objekta:	Материјализација фасаде:	"ДЕМИТ" фасада са завршном обрадом бојењем фасадном бојом
	Оријентација слемена:	СевероЗапад - ЈугоИсток
	Нагиб крова:	25°
	Materijalizacija krova:	Falcovani crep
Проценат зелених површина:	мин. 20%	25,57 %
Проценат саобраћајних површина:	-	30,49 %
Indeks zauzetosti:	Макс. 60%	41,94 %
Начин грејања/енергент:	Начин грејања/енергент: Гас	

Упоредни показатељи урбанистичких параметара из ПГРА и планирани Урбанистичким пројектом

Максимални и минимални дозвољени и остварени урбанистички параметри	према Планском документу-ПГРУ	према Урбанистичком пројекту м2
Површина парцеле	- за изградњу објекта јавне намене - ширина парцеле је мин.9 м, површина парцеле је минимално 225 м2 - Максим. величина грађ.парцеле није прописана	Ширина парцеле 19494 је 17,75 м, Површина = 1266 м2. Ширина парцеле 5173 је 19,50 м, Површина = 1221 м2.
Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	- грађевинска линија је у односу на регулацију је 0-5м. За објекте јавне намене може и више, ако се ради Урбанистички пројекат. -Минимална удаљеност слободно стој.објекта од бочне границе мора бити мин.2,40, односно мин. 0,60м од наспрамне бочне границе, уз задовољење противпожарних и других услови дефинисаних планом.	-Грађевинска линија је у односу на регулацију удаљена 5м. -Удаљеност објекта од суседних парцела је: - од бочне границе парцеле 5183/2 и 5183/3 удаљен је 3,5 м. Удаљеност новог објекта од стамбене зграде на парцели 5173 биће 4,60 м у севрозападном делу, а у југозападном делу 3,60м након препарцелације.

Највећа дозвољена спратност или висина	у зони породичног становања је: П+1+Пк/Пс, По+П+1+Пк/Пс, Су+ВП+1+Пк/Пс. Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Мах. вис.обј. није прописана, одн. висина венца није пропис.	Спратност овог објекта је П+1+Пк Висина новог објекта до коте венца износи 8,00м, до слемеа 11,15м у односу на коту тла.
Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Није прописана	Слеме: 92,15м Венац: 89,00м
висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др. :)		Слеме: 11,15 м Венац: 8,00м
Зеленило	проценат учеш. зеленила је мин.20%, Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 60 %, Није прописана	685,74 m2 27,57 %
Индекс заузетости под објектима		1043,00 m2 41,94 %
Индекс заузетости под саобраћајницама, тротоарима. и паркинзима		758,26 m2 30,49 %
Индекс изграђености	Није прописана	-----

Међусобна удаљеност објеката	Најмања међус. удаљеност слободностојећих објеката условљена је наменом и не сме износити мање од 3m. -могу се градити и у низу	4,60-3,60м између постојеће стамбене зграде бр.4 на парц.5173 и Дома
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	-могу се градити више помоћних објеката као пратећи садржај , производни, економски,	- Главни објекти планирани по УП је један, без других објеката, стим што се на парц.5173 задржавају постојећа стамбена

	надстрешнице, магацини посл. објекта	зграда бр. 4, и помоћни бр. 5, и на парцели 19494 постојећа стамбена зграда бр. 5.
Бруто грађевинска површина у основи		-хориз. пројек. свих објекта и дома 1.043,00 м2.
Фазност изградње	могућа	није предвиђена УП
Решење паркирања	- Унутар комплекса изградити паркинг места у складу са стандардом СРПС У.С4.234:2020. - За објекат пословања обезбедити 1 паркинг или гаражно место на 70 м2 БГП, а за сваки стан 1ПМ.	Нових 13 П.М унутар парцеле +4 на улици уз нови прикључак +2 постојећа за 2 стана и 1 ПМ за ст.зграду бр. 5 и још 7 постојећих ПМ ван парцеле уз постојећи прикључак, што чини укупно 27 ПМ од потребних 20 . 25 п.м су димензија 2,5х 5,0 м, 2 ПМ за инвалиде 3,70 х 5,0 м. рада растер плоче.
Архитектонско и естетско обликовање објекта	Услови за архитектонско обликовање објекта морају бити у складу са технолошким процесом и функцијом. Код обликовања грађевина и примене материјала мора се уважити традиција градње за ово подручје и максимално уклапање у околни простор.	Пројектовано у складу са функцијом

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

Пројектом се предвиђа површина под зеленилом која износи 685,74 м2 односно 27,57% од површине парцеле, и у складу је са условима грађења из планског документа.

Зеленило комплекса објекта јавне намене представља саставни део насељског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова.

Према ПГР унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20%.

У оквиру овог процента ће се формирати затрављени део и заштитно зеленило ободом комплекса.

Избор биљних врста одредити према карактеру и концентрацији штетних материја, а такође према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима.

Приликом озелењавања неопходно је користити искључиво аутохтоне врсте (природно распрострањене код нас).

Слободни простори уз улаз у просторије дома, нагласити декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардинијере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем. Ободом ових парцела потребно је формирати заштитну (тампон) зону, од спратног зеленила које треба да чини лишћарско и четинарско дрвеће и обавезан спрат жбуња.

Предлаже да се на том простору засаде саднице (високо растиње) пирамидалне или кугласте форме крошње и уског кореновог система, као и травњак, који треба формирати од смеше аутохтоних врста трава отпорних на гажење. Зеленило, осим декоративне улоге, има и улогу изолације објекта од околних парцела.

Послови озелењавања се деле у две групе: припремни радови и само озелењавање. У припремне радове спада скидање и транспорт ископане земље, хумусирање и испуна жардињера (уколико се исте користе). Код озелењавања је потребно водити рачуна о томе да садни материјал испуњава одређене услове квалитета и година старости.

Код садње дрвећа потребно је водити рачуна о минималним растојањима од инсталација, а како је дато у следећем педлогу:

Инсталација дрвеће

Водовода 1,5м

Канализација 1,5м

Електрокабла 2,0м

ЕК и кабловске мреже 1,5м

Гасовода 2,0м

Слободне површине су предвиђене за пешачке стазе. Пешачке поплочане површине извести од декоративних елемената од савремених материјала. Водити рачуна да материјал буде отпоран на температурне промене, да је лак за одржавање, пријатан за ходање и отпоран на клизање.

У дворишном делу парцеле поставити одговарајућу декоративну расвету,

Уређење слободних и зелених површина приказано је на графичком прилогу бр. 2 и 3.

4.3. ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

Урбанистичким пројектом предвиђа се препарцелација ради формирања грађевинске парцеле за изградњу Објекта јавне намене-дома за стара лица.

-Од парцела 19494 и 5173 КО Зрењанин I формира се грађевинска парцела укупне површине 2.478 m², у намени зона породичног становања

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Прикључци на комуналну и саобраћајну инфраструктуру за стамбену зграду на парцели 5173 су постојећи и задржавају се, а за парцелу 19494 к.о. Зрењанин I су решени тако да задовоље услове из плана и услове надлежних јавних предузећа:

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

5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Парцела 19494 има “излаз” на две улице, главни улаз из улице Чарнојевићева на коју је оријентисана зграда дома, и један улаз из улице Дане Пајића који ће користити као економски улаз за постојећу стамбену зграду која се задржава као зграда за администрацију са помоћним просторијама дома. Парцела 5173 има постојећи прикључак на улици Чарнојевићева ширине 6,00м

ЈП “за урбанизам” Зрењанин у својим условима број 1479/2, од: 30.09.2025. године изјаснило се о условима прикључења парцеле на јавну саобраћајну површину. Према њиховим условима дозвољава се изградња новог прикључка на коловоз у улици Чарнојевићева и задржава постојећи са парцеле 5173, при чему је потребно испоштовати услове који су наведени.

Преко колског прилаза остварује се директна веза интерне саобраћајнице са јавном саобраћајницом-коловозом. Колски прилаз намењен је како корисницима дома и запосленима, тако и за прилаз других возила (доставна возила и сл.).

Режим уређења простора на парцели прилагођен је начину који одговара намени планираног објекта. Приступ објекту и паркинзима је интерном саобраћајницом која се пружа кроз целу парцелу.

Према условима потребно је остварити мин. један нови колски прикључак прилазног пута на јавни пут ширине од 3,00 до 6,00м, у овом случају планирати прикључак мин. 3,50м. што је испоштовано и планиран је прикључак од 6,00 м (због потребног маневарског простора за 4 паркинг места постављених уз прикључак) са двостраним радијусом кривине од 7,00м, прилагођен меродавном противпожарном возилу и задржава се постојећи прикључак ширине 5,20м на парцелу 5173.

Прикључци на пут-кат. парцелу 9631 пројектовани су и реализоваће се у свему у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уредене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ, бр. 8/95).

Прикључци са прилазног пута, предвиђени су од монтажно-бетонских елемената, или асфалта на одговарајућој носећој подконструкцији.

Одводњавање је прилагодђено условиима терена- профили пута и спроведено до околног терена код оба прикључка, са једнострании или двостраним падовииа од мах 2,5 %.

Пешачки приступи се обезбеђују са постојећег тротоара у ул. Чарнојевићева.

Постојећи прилази користе се као прилази објектима и задржавају се као површине јавне намене.

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

Уклапање прикључака прилазних путева предвиђени су са падовиима од мах 2,5 % без надвишења, у односу на постојеће тротоаре и саобраћајне површине унутар парцеле. За пословне садржаје обезбеђен је један паркинг на 70 м² корисног простора, како је то условило надлежно ЈП за урбанизам. За укупну нето развијену површину дома од 1175,61 м² према овом услову потребно је 17 ПМ (и три постојећа и то уз стамбену зграду на парцели 5173 и једно за стамбену зграду бр 5) што чини укупно 20 ПМ.

Са северне и севрозападне стране интерне саобраћајнице постављено је 13 паркинг места за путничких возила намењена како станарима дома тако и запосленима. Паркинг места су у управном паркирању од растер плоча, асфалта или бетона. Ова паркинг места су 11 ПМ димензија 2.5х5,0м, два за лица са посебним потребама 3,70 х 5,00 м у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15), као и два постојећа ПМ у управном паркирању 5,00х2,50м.

На јавној површини уз нови прикључак на Чарнојевићеву улицу планирана су још 4 нова ПМ у управном паркирању, тако да укупно има 20 пм, од чега 17 ПМ за нову зграду-Дом, (колико према рачуници и треба) и три постојећа за стамбену зграду на парцели 5173 и постојећу ст. зграду уз ул. Дане Пајића.

Главни пешачки приступ парцели је са површине јавне намене (тротоара) из Чарнојевићеве улице, налази се поред колског приступа парцели. Ширина пешачког приступа -поред колског је просечно 1,20м.

Пешачке површине око објеката планиране су као декоративно поплочане површине.

За пословне садржаје пешачки приступ објекту је са површине јавне намене- тротоара у улици Чарнојевићева, а налази се поред колског приступа парцели.

Према условима из плана ширина колско пешачког прикључка на пут је мин.3 м коловоз+1 м тротоар.

Изградити сва паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. Паркинг места планирати и пројектовати са застором од растер-елемената и за осовинско оптерећење од мин. 6,0 т.

5.2 ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Услови прикључења на водоводну мрежу, канализацију отпадних и атмосферских вода дефинисани су условима надлежног предузећа из ове области за снабдевање водом за пиће, пречишћавање и одвођење атмосферских и отпадних вода ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин, број: 11-287/25, од: 23.09.2025. године .

А. СИСТЕМ ВОДОСНАБДЕВАЊА

Постојећи прикључак на јавну водоводну мрежу Ø 3/4", за санитарну воду се задржава. на кат пар 19494 КО Зрењанин I. Прикључење на хидратнску мрежу извршити на постојећи цевовод АСС Ø 100мм на кат пар 9631 КО Зрењанин I у улици Чарнојевићева. Прикључак хидрантске мреже Ø 100 мм задовољава тражену количину воде за хидрантску мрежу.

Шахт са смештај хидрантског водомера, одређених унутрашњих димензија (1.5м х 1.5м) поставити на приступачном месту ради лакшег читавања а најдаље 4,0м од регулационе линије унутар парцеле 19494 КО Зрењанин I.

Б. СИСТЕМ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Прикључење на јавну капализацију санитарних отпадних вода (фекалну канализацију) извести цевоводом $\varnothing$ 125мм на шахт (80.96-79.52) на каг пар 9631 КО Зрењанин I.

Инвеститор је дужан да реши одвођење условно чистих атмосферских вода са кровних површина објекта и паркинга на зелепу површину у оквиру парцеле 19494 К.О. Зрењанин I.

5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Услови прикључења на дистрибутивни електроенергетски систем дефинисани су техничким условима надлежног предузећа.

Према Условима Електродистрибуције Србије, бр. 2561200-D.07.13-388360-25, од 28.11.2025. године при изради техничке документације придржавати се закона и техничких прописа.

Постојеће стање

На парцели бр. 19494 постоји прикључак под ЕД брјем 5002969567/3611713788 ангазоване снаге 17,25 kW,, који се задржава за напајање постојећег стамбени објекта бр. 5. Ово бројило је смештено у слободностојећем орману мерног места (ССОММ) поред стуба нисконапонске мреже. Напајање у оквиру једне парцеле мора да буде јединствено. Потребно је да се постојеће бројило за к.п. бр. 19494 премести у нови ОММ у регулационој линији парцеле, у који ће бити смештено и ново бројило за дом старих лица. Захтевана снага новог објекта је **34,5** kw, са осигурачима 3X50A.

Будуће стање

На одговарајућој локацији у огради на регулационој линији парцеле, поставиће се орман мерног места тип ПОММ-2Х, на типском постољу на САБП-600. ПОММ-2Х је типски орман мерног места предвиђен за смештај два мерна уређаја. Место везивања прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) је најближи стуб нисконапонске мреже у улици Чарнојевићева у Зрењанину. Прикључни вод од места везивања на ДСЕЕ до ормана мерног места ће бити изведен каблом типа РР00-А 4х35 mm². Обавеза странке је да обезбеди прикључне водове за оба прикључка на парцели.

Оријентациона локација постављања ОММ, димензија ОММ, траса прикључног вода и место везивања прикључка на ДСЕЕ се налазе у прилогу Услови за пројектовање и прикључење.

Општи услови за пројектовање и извођење радова на изградњи објекта

Техничком препоруком број 3 ЈП ЕПС Дирекције за дистрибуцију дефинисани су услови за укрштање и паралелно вођење подземних електроенергетских каблова са другим инсталацијама (Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских

каблова и кабловског прибор а у електродистрибутивним мрежама 1 kV. 10 k V 20 kV. 35 kV и 110 kV.

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводних или канализационих цеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање 0,5m за каблове 35kV, одоносно, најмање 0,4m за остале каблове. При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4m за каблове 35kV, односно, најмање 0,3m за остале каблове.

Уколико не могу да се постигну потребни размаци, на тим местима енергетски кабел се провлачи кроз заштитну цев

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

У случају приближавања делова објекта надземним електроенергетским објектима поштовати одредбе Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова напона од 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92) и Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/92.)

Изградња објекта/вршење радова у заштитној зони далековода је могућа 'уз испуњење услова обезбеђивања сигурносних растојања од електроенергетског објекта, утврђеног Законом о енергетици и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400 kV ("Сл.лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92), као услова без кога се не може приступили изградњи објекта/вршењу радова.

Сигурносне висине и сигурносне удаљености:

А. Према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92):

За места приступачна возилима (око насеђених подручја, изнад поља око којих се налазе потьски путеви, изнад ливада и ораница. изнад пољских путева и шумских путева), сигурносна висина и сигурносна удаљеност износе:

сигурносна висина 6,0 m;

сигурносна удаљеност 5,0 m.

Б. Према Правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/92.):

За улице у насеђеним местима или градовима, сигурносна висина изнад тротоара износи 5,0 m, а изнад коловоза или колског улаза 6,0 m.

5.4 ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Грејање објекта ће се вршити на гас.

Постојећи прикључак гаса, капацитета 6м³, сет Г4, задовољава нове потребе.

Постављање сата предвиђа се у дворишту објекта.

Према Условима ЈП СРБИЈАГАС", број: 05-02-2-17-2/1005-1 од: 07.10.2025. године год. у том делу улице Чарнојевићева 73 постоји дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска која није заштићена.

Прикључење новог објекта преко постојећег прикључка на уличну дистрибутивну мрежу дистрибутера ЈКП СРБИЈАГАС Зрењанин. На парцели постоји прикључак који је регистрован код Дистрибутера под шифром 7050-13895-5.

За дистрибутивне гасоводе поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar“.
(„Службени гласник РС“, бр. 86/2015)

Минимална дозвољена хоризонтална растојања дистрибутивних подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеја објекта) су:

За гасовод од челичних цеви < 4 bar-1м, за 4 bar < МОР у 10 bar-2м

За гасовод од ПЕ цеви < 4 bar-2м, за 4 bar < МОР у 10 bar-3м

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

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

за ПЕ и величине гасоводе МОР ≤ 4bar - по 1 m од осе гасовода на обе стране;

за величине гасоводе 4 bar < МОР ≤ 10 bar - по 2 m од осе гасовода на обе стране;

за ПЕ гасоводе 4 bar < МОР ≤ 10 bar - по 3 m од осе гасовода на обе стране;

за величине гасоводе 10 bar < МОР < 16 bar - по 3 m од осе гасовода на обе стране.

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

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу

дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОР ≤ 4 bar, челичних гасовода 10 bar < МОР ≤ 16 bar и челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода 4 bar < МОР ≤ 10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су дата у условима.

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	у	г
Гасоводи међусобно	0,2	Паралелно вођење 0,4 (0,6")
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,2 (0,3")	0,4 (0,6")
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,2 (0,3")	0,4 (0,5")
Од гасовода до шахтова и канала	0,2 0	0,30
Од гасовода до високог зеленила		1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		
** важи за величине гасовода 10 bar < MOP 16 bar и величине и ПЕ (полиетиленске) гасовода 4 bar < MOP 10 bar		

Ова растојања се могу изузетно смањити на кратким деоницама дужине 2 м уз примену физичког

обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 м при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Дозвољено је постављање тротоара, бициклистичких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцака, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бициклистичка стаза или паркинг изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.

У појасу ширине по 3 м са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 м до 3 м ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијас" на терену.

Дозвољено је постављање тротоара, бициклистичких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона.

Део гасовода који остаје испод саобраћајнице, мора бити заштићен АБ плочама.

Плоче треба да буду постављене на растојању већем од 1 м од горње ивице цеви гасовода, или бетонском конструкцијом која ће "опкорачити" цев без контакта са њом. 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.

Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара.

5.5 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

1.) Према условима надлежног Јавног предузећа - ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, Београд, број Д210-425585/1-2025 од 26.09.2025:

Телеком Србија на датој локацији НЕ поседује ТК инсталације

Прикључење предметног објекта на инфраструктуру „Телеком Србија“ а.д. ће бити омогућено када се изгради приводна кабловска канализација и положи полиетиленска цев пречника 40мм, од будућег објекта, до приступне тачке (ПТ). Пе цев треба да завршава у ОДО орману који ће се налазити на приступачном месту у улазу објекта. У ОДО орману треба да завршавају и кућне инсталације. Други крај цеви код (ПТ) обавезно затворити чепом. Изградња приводне телекомуникационе канализације до приступне тачке (ПТ) обавеза је Инвеститора објекта, а изградња приводног оптичког кабла којим ће се објекти повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је „Телекома Србија

Изградња кућних инсталација треба изградити по ФТТХ технологији. ФТТХ технологија подразумева изградњу оптичког кабла до сваког стана, односно собе. У стану /соби/ се врши каблирање инсталационим кабловима од мултимедијалне кутије до просторија у којима се жели интернет, ТВ, видео надзор, телефон итд.

Активну опрему односно оптички разделник (ОДО) треба монтирати у одвојеном, за то предвиђеном простору у улазном делу зграде (подрум, приземље).

Приликом димензионисања кабинета за ОДФ предвидети могућност накнадног додавања сплитера.

За монтажу ОДО-а треба предвидети постављање кабинета у посебној просторији у коју се стичу уведени спољашњи каблови као и каблови унутрашњих инсталација. Обавеза инвеститора је да предвиди простор за смештај опреме Телекома у оквиру које ће бити ОДО за терминацију приводног оптичког кабла. За смештај активне и пасивне опреме Телекома потребно је у просторији увода предвидети простор за ормар одговарајућих димензија.

Објекат се повезује стандардним оутдоор оптичким каблом на постојећу оптичку мрежу Телекома.

Капацитет кабла је одређен бројем етажа односно бројем станова/собе - локала по етажи, а обично се у ове сврхе примењује кабл до 96 оптичких влакана. Овај кабл се терминира у ОДФ-у у подруму/приземљу на једној страни и у одговарајућој сплајс

кутији за сваку етажу. Мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву ПВЦ цев или каналице.

У кутији на свакој етажи извршити преспајање инсталационог оптичког кабла за више корисника (рисер кабл) на одвојене корисничке оптичке каблове са по 2 оптичка влакна.

Спољашњи пречник кабла за инсталационе каблове зависи од капацитета кабла (броја оптичких влакана) и захтеваних перформанси омотача.

Постоји и варијанта независног вертикалног развода коришћењем цеви са фабрички инсталисаним микроцевчицама за удувавање микрокаблова до корисника. У том случају би у сплајс кутију на свакој етажи био уведен онај број микроцевчица, односно микрокаблова колико има корисника по етажи.

Дистрибутивни оптички кабл завршити у одговарајућој корисничкој кутији у стану/соби корисника односно простору бизнис корисника.

Потребно је планирати резерву приликом пројектовања пасивне оптичке мреже.

Пожељно је завршавање оптичке линије у безбедној зони по уласку у стан/собу корисника (без даљег развода по стану/соби).

На уласку у стан/собу(обично изнад или поред улазних врата)треба поставити одговарајућу мулти- медијалну кутију у којој треба завршити каблове за развод сервиса по стану/соби, као и саму активну ОНТ терминалну опрему.

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Инвеститор се усмерава на технологије које ће омогућити заштиту животне средине, као и на мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину. То подразумева обухватање мера које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење, обухватање мера у плановима и програмима на нижем хијерархијском нивоу.

Израдом техничке документације испројектовати таква решења, која ће у потпуности задовољити све критеријуме прописане републичким и општинским 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, што је и најефикаснији начин да се сачува животна средина и постојећи односи у њој.

Простори намењени за рад и пословање треба да имају решено питање отпадних вода што подразумева и сопствени уређај за пречишћавање отпадних вода зависно од типа материја у њима и да се задовољи захтевани квалитет отпадних вода.

Садржај контејнера треба да буде прописно изолован од околне средине и јасно обележен. Строго је забрањено заједничко складиштење материјала који нису компатибилни.

У оквиру грађевинских парцела треба де се обезбеде простори за контејнере за одлагање чврстог отпада или простори и складишта за одлагање специфичних врста опасног отпада. Избетонирати подлоге за постављање контејнера одговарајуће запремине, које ће надлежно комунално предузеће редовно празнити.

Поштовањем одредби Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон), као и осталих законских регулатива које дефинишу смернице заштите ваздуха, воде и земљишта као природних ресурса, обезбеђују се услови за правилну и безбедну експлоатацију постројења и реаговање у акцидентним ситуацијама.

За простор планиране изградње неопходно је обезбедити и противпожарне мере заштите. Опрема за заштиту од пожара састоји се од ручних и превозних апарата за гашење пожара и спољне хидрантске мреже. Ватрогасна опрема мора се свакодневно визуелно контролисати.

С обзиром на процесе који се одвијају унутар система, потребно је успоставити потпуно контролисан режим рада и предузети одговарајуће мере заштите. Такође, за лица која ће имати приступ, обавезно је поштовање превентивних мера личне заштите, поштовања одговарајућих услова понашања, као и реаговања у непредвиђеним ситуацијама.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Заштиту и унапређење непокретних културних и природних добара вршити у складу са смерницама датим у ПГР и условима Завода за заштиту споменика културе Зрењанин бр.І-130-4/25.

На простору обухваћеном УП не постоје евидентирани споменци културе, добра под претходном заштитом и регистровани заштићени природна добра.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште, археолошке предмете као и природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-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 или надлежно Министарство, 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.

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

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима који су добијени од Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину број 07.12.1 број 217- 3-1113/2025 од 24.09.2025, издавање посебних услова за израду Урбанистичких пројеката није прописано Законом, већ се у поступку обједињене процедуре прибављају услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија.

Заштита од пожара подразумева да се у току пројектовања и изградње објекта морају поштовати сви стандарди, закони и подзаконска акта који директно или индиректно утичу на заштиту животне средине.

Заштиту од пожара спровести у складу са:

- о Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони);
- о Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18)
- о Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19)
- о Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18)
- о Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ, бр. 8/95).

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).

Угроженост од пожара у многостави зависи и од материјала од којих су објекти грађени, начина складиштења запаљивих материја, међусобну удаљеност објеката.

Општински орган управе надлежан за унутрашње послове даје сагласност на пројектно - техничку документацију.

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

9.1. ГЕОЛОШКИ УТИЦАЈИ

Према Закону о рударству и геолошким истраживањима геолошки ресурси обухватају: простор са својим геолошким, амбијенталним и другим карактеристикама, минералне ресурсе, ресурсе подземних вода и геотермалне ресурсе.

У циљу спречавања загађења земљишта, површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде, за све активности које ће се евентуално обављати у оквиру предметног простора, мора се предвидети адекватно техничко решење.

Пројектна документација је потребно да се уради на основу геодетских снимања и усклађивања са постојећим објектима на терену и осигурања њихове стабилности.

Инвестиционо техничку документацију урадити у складу са прописима о заштити подземних и површинских вода, уважавајући важеће законе и подзаконска акта.

У даљој фази пројектовања по потреби извршити геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ 101/15).

Мере заштите од земљотреса

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Локација припада 8°МКС-64, са вредностима коефицијената сеизмичности тла $K_s=0,05$, узима се у обзир 8°МЦС. Приликом пројектовања објеката треба примењивати грађевинске норме за зидање како би објекти поднели слабе и умерене мање земљотресе у границама еластичности својих конструкција, а да јаке земљотресе, који се ретко јављају, могу поднети без рушења уз могућа већа оштећења.

Приликом пројектовања објеката треба примењивати Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) који садрже грађевинске норме за зидање зграда како би поднеле слабе и умерене мање земљотресе у границама еластичности својих конструкција, а да јаке земљотресе, који се ретко јављају, могу поднети без рушења уз могућа већа оштећења.

9.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Ради заштите од елементарних непогода проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као и заштита од поплава, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 87/2018) и другим прописима и стандардима из ове области.

Планирање намене и садржаја простора и имплементација мера превенције има за циљ спречавање или смањивање вероватноће настанка елементарних непогода и могућих последица, а организују се и спроводе на основу процене ризика и последица. Ове мере се односе на:

- адекватно просторно планирање и зонирање насеља (одређивање зона заштите, удаљеност опасних активности од насеља, планирање одговарајућих садржаја у циљу спречавања ширења последица од потенцијалних удеса, итд.);
- израду анализе ризика од удеса и давање мишљења и сагласности на њих;
- избор и примена технологија чијом се експлоатацијом мање загађује животна средина и обезбеђује већи степен заштите од потенцијалног загађења;
- благовремено отклањање свих уочених техничко-технолошких недостатака.

Законом о ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама. Одредбе овог закона односе

се, поред осталог, и на успостављање адекватних одговора на ванредне ситуације које су узроковане елементарним непогодама, техничко-технолошким несрећама – удесима и катастрофама.

Мере заштите од земљотреса су правилан избор локације за градњу објекта, примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објекта и др., као и строго поштовање и примена важећих грађевинско техничких прописа за изградњу објекта на сеизмичком подручју (за земљотрес јачине ВИИ степени). Мере заштите од земљотреса обезбедиће се и поштовањем регулационих и грађевинских линија, односно, прописане минималне ширине саобраћајних коридора и минималне међусобне удаљености објекта, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Заштита од поплава обезбедиће се применом свих техничких мера а пре свега обезбедјењем укупаних објекта (складисних резервоара горива) који су постављени на АБ темеље и за које је статичким прорацуном извршена провера од потиска подземних и поплавних вода, затим темељењем свих хадземних објекта у складу са статичким прорацуном у коме је обухваћен утицај поплава, затим пројектним ресењима инсталација горива где је противломним вентилима обезбедјено спрецавање истицања горива у случају пукнућа цевовода у условима елементарних непогода па и поплава, затим електроинсталацијама које су пројектоване са системима заштите у случају појаве еквипотенцијализације односно било каквог поремећаја у односу на систем заштите у случају поплава са аутоматским искључивањем напајања комплекса.

Заштита објекта од атмосферског пражњења обезбедиће се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

Преовлађујући ветар на овом простору дува из југоисточног правца. Основне мере заштите су дендролошке мере које су планиране као ветрозаштитни појасеви уз саобраћајнице и канале. Заштита од града се обезбеђује противградним станицама, које се налазе у непосредној близини, а ван обухвата Плана.

Грађевинско-техничке мере

заштите се односе на стриктну примену прописа о изградњи објекта, електроенергетских гасних постројења, саобраћајне инфраструктуре, идр. Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објекта који су планирани на овом простору.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

Локација:

Нови Објекат ће бити лоциран у ул. Чарнојевићевој бр.73 у Зрењанину, на комплексу који се састоји од 2 (две) кат. парцеле број 19494 (површине $P=1.266 \text{ m}^2$) и 5173 (површине $P=1.221 \text{ m}^2$) К.О. ЗРЕЊАНИН И и укупне површине $P=2.487 \text{ m}^2$. Парцеле у власништву Инвеститора на којима ће бити изграђен ОБЈЕКАТ ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ за СТАРА ЛИЦА ($P+1+P_k$) се дужом осом пружају у правцу СевероЗапад-Југоисток и са Југоисточне стране тангирају јавну површину – ул.

Чарнојевићеву у Зрењанину (кат.парц.бр.9631 к.о. ЗРЕЊАНИН I). Нови Објекат ће дужом осом бити управан на регулациону линију улице, пружаће се у правцу СевероЗапад-ЈугоИсток и налазиће се на удаљености од 5,00 м1 од Регулационе линије улице Чарнојевићева у Зрењанину. Са Североисточне стране нови објекат налазиће се на удаљености од 3,50 м1 од границе са суседном кат.парц.бр.5183/3 к.о. Зрењанин I.

Колски и пешачки прилаз новом Објекту и комплексу Парцела ће бити нови (за кат.парц.бр.19494) са ЈугоИсточне стране - са јавне површине ул. Чарнојевићева у Зрењанину (кат.парц.бр.9631 к.о. ЗРЕЊАНИН I) односно постојећи (за кат.парц.бр.5173 к.о. ЗРЕЊАНИН I).

Постојеће стање: На постојећим кат. парцелама број 19494 и 5173 К.О. ЗРЕЊАНИН постоје укњижени објекти.

Кат.парц.бр.19494 к.о. ЗРЕЊАНИН I

Стамбени Објекат бр.1 површине $P=171$ м2 – уклоњен у складу са Решењем о уклањању Објекта

Помоћни Објекат бр.2 површине $P=35$ м2 – уклоњен услед дотрајалости

Помоћни Објекат бр.3 површине $P=28$ м2 – уклоњен услед дотрајалости

Помоћни Објекат бр.4 површине $P=17$ м2 – уклоњен услед дотрајалости

Стамбени Објекат бр.5 површине $P=151$ м2 – задржава се

Кат.парц.бр.5173 к.о. ЗРЕЊАНИН I

Стамбени Објекат бр.4 са 2 стана површине $P=422$ м2 – задржава се

Помоћни Објекат бр.5 површине $P=25$ м2 – 2 паркинг места која се задржавају

Укупна површина објектата који се задржавају износиће $P=573$ м2.

Концепција: На захтев Инвеститора пројектован је 1 (један) нови ОБЈЕКАТ ЈАВНЕ НАМЕНЕ СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ – ДОМ за СТАРА ЛИЦА ($P+1+P_k$).

Објекат је предвиђен за обављање делатности установе социјалне заштите за смештај пензионера и других старих лица - ДОМА за СТАРЕ.

У приземљу новог објекта налазиће се просторије за заједничку употребу: Улаз, ходник, степениште са лифтом, канцеларија за социјалног радника, ординација за доктора, трпезарија, дневни боравак, гардероба за раднике, приручна кухиња као и просторије за смештај штићеника – 8 соба са купатилима. Нето површина приземља је 393 м2, а бруто површина 455 м2.

На спрату новог објекта налазиће се просторије за заједничку употребу: ходник, степениште са лифтом, канцеларија за особље, као и просторије за смештај штићеника – 12 соба са купатилима. Нето површина спрата је 389 м2, а бруто површина 455 м2.

На поткровљу новог објекта налазиће се просторије за заједничку употребу: ходник, степениште са лифтом, канцеларија за особље, као и просторије за смештај штићеника – 12 соба са купатилима. Нето површина поткровља је 389 м2, а бруто површина 455 м2.

Укупна Нето површина новог објекта – Дома за старе износи П нето=1.175,61 м².
Укупна Бруто површина новог објекта – Дома за старе износи П бруто=1.365,08 м².

Конструкција: Конструктивни систем пројектованог објекта сачињаваће: обимни носећи зидови од кер. "Термо" блокова дебљине д=25 укрупнени хоризонталним и вертикалним АБ серклажима, као и АБ носећи стубови 25/25см, укрупнени хоризонталним АБ гредама, које ће заједно АБ ситноребрастим међуспратним конструкцијама типа "ФЕРТ" изнад Приземља, Спрата и Поткровља и дрвеном кровном конструкцијом чинити крут просторни систем. Зидови од керамичких блокова и АБ стубови преносиће оптерећење са кровне и међуспратних конструкција, на темељне зидове и греде у оквиру тракастих темеља и темеља самаца од армираног бетона.

Међуспратна и Таванска конструкција ће бити АБ ситноребраста типа "ФЕРТ".

Спољни зидови ће бити од керамичких "Термо" блокова дебљине д=25 см. и "ДЕМИТ" фасадне облоге дебљине д=10 см. Унутрашњи зидови ће бити од кер. "Термо" блокова дебљине д=25, 20 и 12 см.

Кров ће бити дрвени – двоводни а кровна конструкција ће бити од дрвене резаме грађе која се анкерише за АБ серклаже спољног зида. Нагиб кровних равни ће бити 25° а кровни покривач ће бити фалцовани цреп.

Конструкција степеништа ће бити АБ пуна плоча. Конструкција лифта ће бити АБ зидови И подна плоча.

Све врсте конструкција ће бити прописно хидро и термички изоловане.

Спољна обрада: Спољни зидови ће бити од керамичких "Термо" блокова дебљине д=25 см, обложени "ДЕМИТ" фасадном облогом дебљине стиропора д=10см, са завршном обрадом племенитим фасадним малтером и фасадном бојом.

Олуци ће бити висећи од поцинкованог челичног лима. Опшивке венаца ће бити поцинкованог челичног лима.

Фасадна столарија ће бити једнострука, од ПВЦ профила, застакљена термоизолационим стаклом пуњеног АРГОНОМ. Спољна врата ће бити израђена од АЛУ профила са завршном обрадом пластификацијом. Кровни покривач ће бити фалцовани цреп.

Унутрашња обрада: Унутрашњу обраду зидова од керамичких "Термо" блокова чиниће малтерисане површине, са завршном обрадом глетовањем и бојењем. Зидови у санитарним просторијама ће бити обложени керамичким плочицама.

Подови ће бити обложени керамичким плочицама.

Плафони ће бити обложени малтером, глетовани и бојени посном бојом.

Унутрашња столарија ће бити од дрвених фурнираних профила, снабдевена одговарајућим оковом и бравом према намени. Завршна обрада дрвених врата ће бити безбојни премаз за инпрегнацију.

Инсталације:

За потребе изградње овога објекта биће пројектоване све потребне ел. инсталације: осветлења, прикључница ел. инсталација ће бити прикључене на постојећу уличну мрежу преко новог разводног ормана и мерења. На постојећој локацији постоји

активан прикључак са ЕД бројем 5002969567/3611713788 са ангажованом снагом од 17,25 kW који се задржава за потребе напајања Стамбеног објекта бр.5.

- грејање објекта ће бити бојлерима на земни гас. На парцели постоји прикључак који је регистрован код Дистрибутера под шифром 7050-13895-5.

Вентилација објекта ће бити природна преко прозорских отвора, односно принудна преко вентилационих канала.

хидротехничке инсталације

Планиране хидротехничке инсталације су :

- Фекална канализација (Одвод санитарне и фекалне отп. воде се врши новом мрежом са прикључком на уличну канализацију),
- Атмосферска канализација,
- Снабдевање санитарном водом
- Снабдевање водом за противпожарне потребе

1. Санитарно и противпожарно водоснабдевање

Водоснабдевање објекта за санитарне, и противпожарне потребе врши се из јавне уличне водоводне мреже.

- снабдевање санитарном водом новог објекта вршиће се из постојеће месне водоводне мреже преко постојећег водомера у оквиру парцеле. Корисник је регистрован код Дистрибутера под шифром 191275. Одвод отпадне ће преко пројектованог шахта бити одведен новом мрежом у уличну канализацију. Потреба за водом је 2,5 л/сек.

За изградњу хидрантске мреже у зависности од услова биће потребно обезбедити довољан притисак воде, што ће се решити у поступку издавања грађевинске дозволе, односно онако како се МУП у погледу противпожарних услова буде огласио. Потреба за водом је 10 л/сек.

Количина воде у инсталацији хидрантске мреже за гасење пожара одредиће се на основу:

- 1) степена отпорности конструкције објекта према пожару;
- 2) категорије технолошког процеса према угрожености од пожара у коју се сврстава тај објект (К3);
- 3) Запремине објекта.

Уколико буде потребно обезбедити резервоар за воду за хидрантску мрежу, или уређај за повећање притиска, овим УП-ом се даје могућност изградње резервоар за воду за хидрантску мрежу, или постављање уређај за повећање притиска.

- снабдевање хидрантском водом новог објекта вршиће се преко новог водомера, димензија у складу са Елаборатом заштите од пожара.

2. Канализација

2.1. Одвођење атмосферских вода

Одводњавање атмосферске воде са крова планираног објекта на парцели и са паркинга и саобраћајних површина ће бити изведено попречним и подужним падовима према зеленим површинама у оквиру парцеле.

2.2.Одвођење санитарних вода

Канализација отпадних санитарних вода се планира као мрежа подземних цевовода тако да се омогуће прикључци за све евентуалне кориснике.

Одвод отпадне санитарне воде ће преко пројектованог шахта бити одведен новом мрежом у уличну канализацију.

Саобраћајне површине: Саобраћајне површине (у оквиру кат.парц.бр.19494 к.о. ЗРЕЊАНИН I) ће бити прикључене новим прикључком ширине 6,00 м1 на јавну саобраћајницу - улицу Чарнојевићеву у Зрењанину (кат.парц.бр.9631 к.о. ЗРЕЊАНИН I).

Саобраћајне површине у оквиру кат.парц.бр.5173 к.о. ЗРЕЊАНИН I су прикључене постојећим прикључком ширине 5,20 м1 на јавну саобраћајницу - улицу Чарнојевићеву у Зрењанину (кат.парц.бр.9631 к.о. ЗРЕЊАНИН I).

Тренутно су за потребе СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА бр.4 (П+1+Пк) на кат.парц.бр.5173 к.о. ЗРЕЊАНИН I изведена 2 (два) постојећа паркинг места.

Пројектом се предвиђа изградња 17 (седамнаест) нових Паркинг Места од којих ће 13 (тринаест) – 1 (једно) за инвалиде бити смештено у оквиру Парцела, а 4 (четири) уз нови саобраћајни Прикључак на јавној површини – ул. Чарнојевићевој у Зрењанину. Површина постојећих и пројектованих Саобраћајница износиће 698,00 м2 односно 28,07% од површине Парцеле.

Одводњавање атмосферске воде са саобраћајних површина ће бити изведено попречним и подужним падовима према зеленим површинама у оквиру Парцеле.

Зеленило: Пројектом се предвиђа површина под зеленилом која износи 746м2 односно 30,00% од површине парцеле у складу са условима грађења из планског документа.

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

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

Објекти јавне намене социјалне заштите – домови за стара лица морају бити опремљени следећим инсталацијама инфраструктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације и термоенергетске инсталације .

За формирање грађевинске парцеле задовољени су услови , спратности као и минималних параметара ширине и површине парцеле, док максимални нису предвиђени

12. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

- Услови Електродистрибуција Србије, бр. 2561200-Д.07.13-388360-25, од 28.11.2025. године
- Услови Јавног предузећа за урбанизам, број: 1479/2, од: 30.9.2025. године
- Услови „СРБИЈАГАС“ д.о.о. Нови Сад, РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин, број: 05-02-2-17-2/1005-1 од: 07.10.2025. године
- Услови Телеком Србија, АД, број: Д210-425585/1-2025 од 26.09.2025
- Услови МУПа-Одељење за ванредне ситуације у Зрењанину 07.12.1 број 217- 3-1113/2025 од 24.9.25
- Услови ЈКП “Водовод и канализација” бр: 11-287/25 од 23.09.2025
- Услови Завода за заштиту споменика културе бр: I-130-4/25 од 08.10.2025

13. МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат се потврђује у складу са процедуром прописаном Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 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- др.Закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25),

Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/19,47/25), и важећим планским документом.

План генералне регулације “Доља” и потврђени Урбанистички пројекат су основ за издавање Локацијских услова у складу са Законом о планирању и изградњи.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Драгица Штимац
Лиценца бр. 20014371

3. ГРАФИЧКИ ДЕО