



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (По+П+4+Пс) У УЛИЦИ
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА БР. 25-27 НА ПАРЦЕЛИ КАТ. БР. 19559 КО ЗРЕЊАНИН I

(инвеститор: „АМ Капитал Инвест“ д.о.о. Ул. Иве Војновића бр. 39, Зрењанин)

ЗРЕЊАНИН, 2026.

ГРАД ЗРЕЊАНИН
ГРАДСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам поступајући у складу са чланом 63 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26) потврђује да је урбанистички пројекат урађен у складу са урбанистичким планом по претходно прибављеном мишљењу комисије за планове:

Број:

У Зрењанину, дана:

Ђурђина Грбић
начелник Одељења за урбанизам

назив урбанистичко-техничког документа	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</u> УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (По+П+4+Пс) У УЛИЦИ ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА БР. 25-27 НА ПАРЦЕЛИ КАТ. БР. 19559 КО ЗРЕЊАНИН I
инвеститор	„АМ Капитал Инвест“ д.о.о. Ул. Иве Војновића бр. 39 Зрењанин
обрађивач	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ ЗРЕЊАНИН
одговорни урбаниста	Драгана Метикош, маст. инж. арх.
сарадник	Наталија Попов, дипл. пр. планер Слободан Давидовић, инж. геод. Оливера Опала, грађ, техн.
в.д. директора	Горан Фијат
број радног налога и датум	3/7829 25. 5. 2026. год.
технички деловодник број	60909
датум	септембар 2026. г.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- РЕГИСТРАЦИЈА ФИРМЕ
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ УП-А СА ЗАКОНИМА И ПРОПИСИМА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1	УВОД	1
2	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1
2.1	Правни основ за израду Урбанистичког пројекта	1
2.2	Плански основ за израду Урбанистичког пројекта	1
2.2.1	Извод из ПГР "Граднулица" у Зрењанину	1
3	ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ГРАНИЦЕ	7
4	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	8
5	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	11
6	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	13
7	НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	13
8	КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ	24
9	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	25
10	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	25
11	МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	26
12	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	27
13	ТЕХНИЧКИ ОПИС	27

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА
 3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЛНИХ ПОВРШИНА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
-

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (основе, пресеци, изгледи)

ИДР СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (ПО+П+4+ПС) У УЛИЦИ ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА БР. 25-27 НА ПАРЦЕЛИ КАТ. БР. 19559 КО ЗРЕЊАНИН I, бр. ИДР 01-1/2026 од априла 2026. г. пројектанта: „HYPER SENSE“ д.о.о., Драгослава Срејовића 35, Ветерник, Нови Сад (одговорни пројектант: Славиша Ливринић, дипл. инж. арх., лиценца ИКС-а 300 6931 04)

- „0“ Главна свеска

- „1“ Пројекат архитектуре (штампане су само стране 50-53)

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ПОДАЦИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ПАРЦЕЛУ БР. 19559 КО ЗРЕЊАНИН I
- КТП ИЗРАЂЕН И ОВЕРЕН ОД СТРАНЕ БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ „ГЕОБАНАТ“ ДАНА 28.10.2025. Г.
- ИЗВОД ИЗ ПГР "ГРАДНУЛИЦА" У ЗРЕЊАНИНУ
ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА са положајем простора обухваћеног УП-ом (положај парцела кат. бр. 19559 КО Зрењанин I)
- УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА
 - „ЈП ЗА УРБАНИЗАМ“ ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПУТЕВЕ И САОБРАЋАЈ
Број 1095/2 од 13. 7. 2026.
 - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД огранак
„ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЗРЕЊАНИН“
Број 2581200-D.07.13-278542-26 од 13. 8. 2026.
 - „ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
Број 11-177/26 од 29. 6. 2026.
 - „ЈП СРБИЈАГАС“
Број 05-02-2-17-2/475-1 од 2. 7. 2026.
 - „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“
Број Д210-288837/1-2026 од 30. 6. 2026.
 - МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Број 217-3-817/2026 од 9. 7. 2026.
 - ЈКП „ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО“ ЗРЕЊАНИН
Број 01-398/2 од 1. 7. 2026.
Број 01-432/2 од 15. 7. 2026.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

На захтев инвеститора „АМ Капитал Инвест“ д.о.о., Ул. Иве Војновића бр. 39 из Зрењанина, израђује се Урбанистички пројекат урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта (По+П+4+Пс) у улици Жарка Зрењанина бр. 25-27 на парцели кат. бр. 19559 КО Зрењанин I (бр. 3/7829, ТД бр. 60909 датум 25. 5. 2026.). Урбанистички пројекат је израђен на КТП подлози која је израђена и оверена од стране Бироа за геодетске и пословно-техничке услуге „Геобанат“ дана 28.10.2025. г.

2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

2.1 Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61 и 62 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др закон 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26);
- Члан 76 и 77 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32/19, 47/25 и 40/26).

2.2 Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- ПГР "Граднулица" у Зрењанину (“Службени лист града Зрењанина“ број 5/21 – пречишћен текст, 3/24 и 10/26).

Одељење за урбанизам Градске управе Града Зрењанина, потврдиће да је овај урбанистички пројекат израђен у складу са Планом по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове. Пре потврђивања, Одељење за урбанизам организоваће јавну презентацију.

Пројекат је израђен у четири оригинална примерка и по овери један примерак ће се чувати у архиву градске управе града Зрењанина.

Овај пројекат ступа на снагу даном потврђивања од стране Одељења за урбанизам градске управе града Зрењанин.

2.2.1 Извод из ПГР "Граднулица" у Зрењанину

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката који се могу градити под условима одређеним планом, као и врста и намена објеката чија је градња забрањена

Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

У оквиру намене вишепородичног становања као главни објекти у могу се градити вишепородични стамбени, стамбено - пословни и пословно стамбени објекти и пословни објекти.

Објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом низу. У новој улици између Карађорђевог трга и Улице др Емила Гаврила и у блоку I - 3 на простору комплекса "Централне пијаце" у Зрењанину, планирана је изградња слободностојећих објеката.

Као пратеће функције становања могу се градити: објекти васпитања и образовања, здравствене и ветеринарске делатности, социјалне заштите, културе, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, спортски објекти, верски објекти, комерцијални објекти, тржни центри, услужни сеvisи, трговина, угоститељство, занатство, стари и уметнички занати, послови домаће радиности и сл.

Објекти јавне намене у јавној својини и објекти јавне намене у свим облицима својине могу се градити у зони вишепородичног становања.

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 и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру зоне вишепородичног становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, аутомеханичарских радионица, фарбара, дрвара, складишта, складишта секундарних сировина и сл. и објеката који могу угрозити основну намену становања по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и која има прилаз са јавне површине. Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

За слободностојеће објекте минимална површина парцеле 800 m^2 , минимална ширина парцеле 18 m.

За објекте у прекинутом низу минимална површина парцеле 600 m^2 , минимална ширина парцеле 16 m.

За грађевинске парцеле за изградњу тржног центра у зони вишепородичног становања минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте је 2000 m^2 .

У зависности од величине парцеле, на парцели блока, односно на појединачним грађевинским парцелама, може се градити више објеката вишепородичног становања са заједничким коришћењем дворишта за станаре, уз поштовање свих правила грађења утврђених планом.

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

Удаљеност грађевинске линије објекта је 0 - 5 m од регулационе линије.

Објекти морају бити удаљени од границе парцеле min. 3,5 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле за главни објекат је 40%. Уколико се на парцели граде други објекти, индекс заузетости парцеле може бити до 60%, уз поштовање прописане заузетости парцеле за главни објекат. За пословне објекте највећи дозвољени индекс заузетости је 60%.

Највећа дозвољена спратност

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је П+4+Пк, По+П+4+Пк, Су+ВП+4+Пк.

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

Најмања међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Ова удаљеност не може бити мања од 6 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, као и заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

На грађевинској парцели објекти се могу градити у низу, уколико на наспрамним фасадама не постоје отвори и ако су задовољени сви противпожарни услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Као други објекти на парцели могу се градити гараже, гараже у оквиру заједничких блоковских површина у складу са условима надлежног предузећа и Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ" бр. 31/05) и спортски терени, под условом да укупна заузетост на парцели не може прећи укупну планирану заузетост на парцели.

Спортски терени могу бити покривени или непокривени. Ако су непокривеног или наткривеног типа, њихова површина се не рачуна у максимални индекс заузетости парцеле. Покривени спортски објекти се рачунају у индекс заузетости као сви остали објекти на парцели. Спратност гаража и покривених спортских терена је II.

Надстрешнице улазних простора, тераса, надстрешнице за путничка возила и сл. граде се на удаљењу min. 1 m од граница грађевинске парцеле. Висина венца је max. 4 m. Површина надстрешница урачунава се у заузетост парцеле.

Ограде се могу поставити на граници парцеле према следећим условима:

- ограда на регулационој линији може бити зидана или транспарентна,
- ако је ограда зидана висина је до 1,6 m, ако је транспарентна висина је до 1,8 m,
- ограда на бочним границама парцеле може бити зидана или транспарентна висине до 1,8 m.

Грађевински елементи објекта

Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће: грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова и сл) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,2 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде објекта,

Уколико се гради објекат пословне намене грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 3 m,
- степениште се не може постављати ван регулационе линије; изузетно, може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта, висине 15 cm, ширине 30 cm, на ширини тротоара већој од 3 m,
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од 3 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3 m.

Грађевински елементи испод коте уличног тротоара могу прећи грађевинску односно регулациону линију: стопе темеља и зидови подземне етаже максимално 0,15 m до дубине од 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m,

Грађевински елементи могу прећи регулациону линију уколико постоје просторне могућности и уз поштовање заштитне зоне коловоза и инфраструктурне мреже.

Стопе темеља и хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле.

Спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија померена 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.

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 вишепородични објекат, потребно је извршити геомеханичка испитивања тла на којем се гради објекат, проверу стабилности темеља постојећег објекта и 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 усклађивање коте темеља новог објекта са темељима постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област.

На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2,5 m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1,8 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни светларници за осветљење степенишног простора. У случају изградње објеката у низу не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори.

Спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2,5 m од суседне парцеле.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине min. 1,5 m,
- манипулативне саобраћајне површине ширине min. 3,5 m.

Приликом планирања ових површина ускладити их 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).

Приликом планирања терена за саобраћајне површине коте терена ускладити са котама терена суседних парцела, тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу, тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле. Одвођење воде предвидети слободним падом према зеленим површинама и у складу са постојећом и планираном атмосферском канализацијом.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објекта из ове намене могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно преко заједничких блоковских површина.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објекта из ове намене, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ - саобраћајни прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,5 до 7 m. Остале

елементе колског приступа - саобраћајног прикључка прилазног пута на јавни пут (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 - саобраћајних прикључака прилазних путева на јавни пут, уз услове управљача за сваки појединачни случај изградње.

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

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15).

Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу једна стамбена јединица - једно паркинг место.

Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:

Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

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

- пословна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора,
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора,
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица,
- стандарде приступачности - 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).

Изузетно за пословне и вишепородичне стамбено - пословне и пословно - стамбене објекте може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје предвиди на јавној површини или у јавној гаражи, уколико постоје просторне могућности. У овом случају потребно је прибавити услове управљача за сваки појединачни случај изградње и склопити уговор са надлежним органом града Зрењанина, а паркинг места градити према следећим правилима:

- паркинг места градити у складу са стандардом SRPS U.S4.234,
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле,
- паркинг места се израђују од растер плочи,
- растер плоче не постављају се око стабала дрвећа у пречнику од min. 1 m.

Услови за прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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

Одржавање објекта

За изградњу вишепородичног објекта потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП "Чистоћа и зеленило" и градским одлукама о комуналном одржавању.

У границама грађевинске парцеле обезбедити место за посуде за комунални отпад према следећим условима:

- да је обезбеђен несметан прилаз возила месту за пражњење посуда са комуналним отпадом,
- да је приступни пут којим се креће комунално возило за пражњење посуда и транспорт тврда асфалтна подлога, бетонска поплочана или тампонирана подлога, минималне ширине коловоза 3,5m и слободне висине 4 m,
- да су дуж трасе којом се креће возило за сакупљање отпада крошње дрвећа орезане и да не прелазе на коловоз, а ПТТ и електро водови подигнути од подлоге најмање 4m,
- да су посуде за привремено одлагање отпада (типски контејнери 1,1 m³) лако доступни корисницима и да не ометају њихово кретање.

Тип и број посуда одређује ЈКП "Чистоћа и зеленило".

У отвореним блоковима вишепородичног становања типски контејнери се могу постављати и у контејнерске нише уколико су оне изграђене. Контејнерска ниша се гради уз тротоар у висини коловоза, од тврде подлоге, асфалтне или бетонске, са нагибом 2 % према коловозу или сливној решетки ради несметаног отицања атмосферских вода и прања са обезбеђеним водоводним прикључком за прање контејнера ако је то могуће и оивичена је са три стране ивичњацима.

Контејнерска ниша је правоугаоног облика димензија:

- дужина 1,5 m , ширина 1,2 m - за 1 контејнер,
- дужина 3 m , ширина 1,2 m - за 2 контејнера.

У случају да стамбена зграда има више од 24 стамбене јединице, наведене површине могу бити и веће (1,32 m² по посуди).

Озелењавање парцела

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је минимално 20%.

Правила озелењавања дата су у правилима уређења зелених површина.

Архитектонско и естетско обликовање објеката

Приликом изградње користити савремене и еколошки чисте материјале. Предвидети све потребне термичке слојеве за зидове, кровне равни, подове и др. Водити рачуна о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора.

У архитектонском смислу, ослонити се на принципе савремене архитектуре, али и традиције поднебља. За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици, зони и блоку, водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.

Код допуне блокова вишепородичног становања, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектонски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља и сл.

3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ГРАНИЦЕ

Ужи обухват простора обухваћеног разрадом кроз урбанистички пројекат обухвата парцелу кат. бр. 19559 КО Зрењанин I, укупне површине 1260m².

У табели је приказана парцела и објекти на њој према подацима катастра непокретности:

Број парцеле	Број Листа непокретности	Површина m ²	Објекти на парцели		
			бр.	Врста објекта	Површина m ²
19559	3041	1260	1	породична стабна зграда	209
			2	породична стабна зграда	139
			3	помоћна зграда	54
			4	помоћна зграда	32
			5	помоћна зграда	4
				породични стамбени	348
				помоћни	90
				УКУПНО	438

Предметне парцеле се налази у грађевинском рејону КО Зрењанин I на углу улица Жарка Зрењанина и 7. Јула.

Шири обухват простора обухваћеног разрадом кроз урбанистички пројекат обухвата и јавну површину са северне стране ужег обухвата – парц. кат. бр. 4514 КО Зрењанин I и јавну површину са источне стране ужег обухвата – парц. кат. бр. 9528 КО Зрењанин I. На јавној површини северно од ужег обухвата се налазе паркинг места, површина за контејнере, један саобраћајни прикључак и део комуналне инфраструктуре. На јавној површини источно од ужег обухвата се један саобраћајни прикључак и део мреже комуналне инфраструктуре.

Опис границе ширег обухвата урбанистичког пројекта:

Почетна тачка границе обухвата **П**, урбанистичког пројекта инвеститора - „АМ Капитал Инвест“ д.о.о. из Зрењанина (у даљем тексту г.о.) налази се на осовини пута на парцели катастарски број 9528 КО Зрењанин I. Координате ове тачке су дате у графичком прилогу бр. 1: „Обухват урбанистичког пројекта“. Од почетне тачке **П** г.о. иде у правцу југоистока, осом пута, у дужини око 43,6m до преломне тачке број **1** која се такође налази на кат. прц. бр. 9528 КО Зрењанин I. У тачки **1** граница се ломи под спољашњим углом од 271° и наставља даље у правцу југозапада до преломне тачке бр. **2** која чини тромеђу кат. парц. бр. 19559, 9528 и 4510 све у КО Зрењанин I. Од преломне тачке бр. **2** граница наставља даље у правцу југозапада међном границом кат. парц. бр. 19559 и 4510 КО Зрењанин I ка преломној тачки бр. **3**. Преломна тачка бр. **3** представља четворомеђу кат. парц. бр. 19559, 4510, 4520/11 и 4515 КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи под спољашњим углом од око 271° и наставља у правцу северозапада међном границом парцела катастарски број 19559 и 4515 обе у КО Зрењанин I до тачке број **4** која се налази на тромеђи парцедла катастарски број 19559, 4515 и 4514 све у КО Зрењанин I. Од тачке бр. **4**, г.о. наставља у правцу северозапада опруженим углом до тачке бр. **5** која представља осовину пута улице 7. Јула. Укупна дужина измеђз тачке бр. **4** и тачке бр. **5** је 12,2 m. У тачки бр. **5** се г.о. ломи под спољашњим углом од око 270° и наставља у правцу

северостока до почетне тачке границе обухвата **II**. Координате преломних тачака, као и угањења су дати у графичком прилогу бр. 1: „Обухват урбанистичког пројекта“.

4 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена

Према ПГР "Граднулица" у Зрењанину простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у урбанистичкој целини број 1 (на углу улица 7. Јула и Жарка Зрењанина).

Претежна намена простора парцеле кат. бр. 19559 КО Зрењанин I је вишепородично становање.

Објекти бр. 1, 3, 4 и 5 на кат. парц. бр. 19559 КО Зрењанин I су раније уклоњени. Објекат бр. 2 је такође планиран за рушење пре почетка градње стамбено-пословног објекта који се састоји из 32 стана и 2 пословна простора/локала. Препоручује се ручно и рушење уз помоћ машина, уз спровођење свих мера заштите суседних објеката. По извршеном уклањању објекта мора се извршити уређење земљишта и одвоз грађевинског отпада у складу са посебним прописима. У оквиру пројекта за грађевинску дозволу биће обухваћен и пројекат рушења где ће бити дефинисани и прецизирани сви детаљи око рушења описаног објекта.

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације се израђује за планирану изградњу стамбено-пословног објекта (По+П+4+Пс) са 32 стана и 2 пословна простора/локала на кат. парц. бр. 19559 КО Зрењанин I. Објекат је слободностојећи правоугаоне форме.

Са јужне стране, кат. парц. бр. 19559 КО Зрењанин I граничи се са парцелама кат. бр. 4520/1 и 4510 КО Зрењанин I. Парцеле се налазе у намени – вишепородично становање.

Са западне стране, предметна парцела граничи се са парцелом кат. бр. 4515 КО Зрењанин I, парцела се налази у намени – вишепородично становање.

Са северне стране предметна парцела граничи се са парцелом кат. бр. 4514 КО Зрењанин I (улица 7. Јула), а са источне стране са парцелом 9528 Зрењанин I (улица Жарка Зрењанина). Обе парцеле припадају претежној намени – јавне површине.

Планирани објекат има следећу структуру:

Намена	Спратови	Структура
Стамбено-пословна	По	Гаража са 24 паркинг места, подстаница за грејање, просторија за подизање притиска хладне потрошне и хидрантске воде и просторија за "Sprinkler" инсталације
	П	2 пословна простора - локала
	1	7 стамбених јединица
	2	7 стамбених јединица
	3	6 стамбених јединица
	4	7 стамбених јединица
	Пк	5 стамбених јединица

Регулационе и грађевинске линије са нивелацијом

Регулационе и грађевинске линије, положај објеката и коте терена дати су на графичком прилогу бр. 2: „Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења локације са диспозицијом објекта“.

Регулациона линија

Регулациона линија 1 се поклапа са међном линијом парцела кат. бр. 19559 и 9528 КО Зрењанин I.

Регулациона линија 2 се поклапа са међном линијом парцела кат. бр. 19559 и 4514 КО Зрењанин I.

Грађевинска линија

Грађевинска линија 1 се поклапа са регулационом линијом 1, а грађевинска линија 2 је од регулационе линије 2 удаљена 5.0m

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

Објекат је у односу на границу са кат. парц. бр. 4515 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 11.0m – 11.3m.

Објекат је у односу на границу са кат. парц. бр. 4510 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 9.2m - 9.5m.

Нивелација

Терен на коме је планирана изградња стамбено-пословног објекта, је релативно раван. Кота улице 7. Јула са које се приступа парцели је дефинисана у Катастарско-топографском плану на око 80.8m надморске висине.

Кота улице Жарка Зрењанина са које се приступа парцели је дефинисана у Катастарско-топографском плану на око 80.8m до 81.2m надморске висине.

За релативну нулту коту терена на ком је планирана предметна изградња узета је кота приступног тротоара у улици Жарка Зрењанина на 81,0 – 81,2 m надморске висине. Пре изградње је потребно нивелисати терен до коте 81,2 m.

Коте подова етажа планираног објекта су:

Намена	Спрат	Релативна висина (m)	Надморска висина (Гаус Кригер) (m)
Стамбено-пословна	По	- 2,80	78,40
	П	+ 0,15	81,35
	1	+ 3,70	84,90
	2	+ 6,65	87,85
	3	+ 9,60	90,80
	4	+ 12,55	93,75
	Пс	+ 15,50	96,70

Нивелете нових саобраћајних површина су усклађене са тереном и постојећим саобраћајним површинама. Падове предвидети тако да се објекат заштити од штетних атмосферских утицаја. Одвођење воде се врши слободним падом према зеленим површинама. Кота терена усклађена је са тереном суседних парцела тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу. Коте су приказане на графичком прилогу бр. 2: „Ситуациони приказ регулационо – нивелационог решења локације са диспозицијом објекта“.

Приступ локацији

Постојећи колски прикључци се уклањају. Нови колски и пешачки приступи локацији су планирани у складу са условима "ЈП за Урбанизам" – Одељења за путеве и саобраћај број 1095/2 од 13. 7. 2026. Планирана су два саобраћајна прикључка на јавни пут. Предвиђен

је колски приступ кат. парц. бр. 19559 КО Зрењанин I из улице 7. Јула (улаз) који се налази на кат. парц. бр. 4514 КО Зрењанин I и један колски приступ из улице Жарка Зрењанина (излаз) који се налази на кат. парц. бр. 9528 КО Зрењанин I. Оба прилаза су ширине 3.5 m и обостраних радијуса прикључења од 7 m – са једносмерном унутрашњом саобраћајницом ширине 3.5 m и двосмерним скретањем у гаражу, грејном рампом нагиба 15%, ширине 5m.

Прикључке прилазних путева је неопходно планирати за осовинско оптерећење од мин. 13 t. Поребно је да се сви прикључци прилазног пута изграде од бетона или са асфалтним застором на одговарајућој носећој подконструкцији. Одводњавање је прилагођено условима терена и спроведено је до постојеће затворене кишне канализације са једностраним падовима од 2%. Могуће је планирати и одводњавање са двостраним падовима од 2%. Прикључни пут је планиран без надвишења у односу на постојеће тротоаре и саобраћајне површине унутар парцеле.

Пешачки приступ парцели је са јавне површине. Укупно постоје два пешачка прилаза са јавне површине, један са постојећег тротоара из улице 7. Јула и један са постојећег тротоара из улице Жарка Зрењанина.

Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/15 и 10/26).

Трагови кретања меродавног возила су дати на графичком прилогу бр. 2: „Ситуациони приказ регулационо-нивелационог решења локације са диспозицијом објекта“.

Начин решења паркирања

Паркирање је организовано тако, да се на парцели инвеститора налази 10 паркинг места и 22 паркинг места у гаражи, од којих су 2 паркинг места предвиђена за особе са инвалидитетом. Укупно се на парцели налази 32 паркинг места, што одговара правилу *један стан – једно паркинг место*.

Планом генералне регулације дато је да је за пословне садржаје потребно планирати једно паркинг место на 70 m² корисног простора. Укупна површина простора намењеног пословању је 412.91 m². Обезбеђено је укупно шест (6) паркинг места на површини јавне намене - кат. парц. бр. 4514 КО Зрењанин I у улици 7. Јула. У условима “ЈП за урбанизам” Зрењанин је дато да је паркиралиште на јавној површини неопходно предвидети за осовинско оптерећење од 11,50 t и оивичити ивичњацима до зелених површина.

Димензије паркинг места:

Паркинг места у гаражи у подруму су маркирана бројевима 1-22, од којих су број 1 и број 2 паркинг места за особе са инвалидитетом. Димензије паркинг места су дате у приложеном ИДР-у.

Два паркинг места на парцели су планирана као паркинг места за подужно паркирање, димензија 2 x 5.5m. Ова паркинг места на парцели су нумерисана бројевима 23 и 24. Осам паркинг места на парцели је планирано као паркинг места под углом од од 45° у складу

са стандардом СРПС У.С4.234, ширине 2.5 m. Ова паркинг места на парцели су нумерисана бројевима 25 – 32.

Паркинг места на јавној површини су планирана као паркинг места под углом од 45° у складу са стандардом СРПС У.С4.234, ширине 2.5 m. Паркинг места на јавној површини су нумерисана бројевима 33 – 38.

Други услови

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.

Пројектовање стамбено-пословног објекта који се састоји из 32 (тридестдва) стана и 2 (два) пословна простора - локала, на кат. парц. бр. 19559 КО Зрењанин I извести у складу са:

Услови за пројектовање

- Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“ бр. 58/12, 74/15, 82/15).
- Правилником за грађевинске конструкције („Сл. гласник РС“ бр. 89/19 и 52/20 и 122/20)

Мере енергетске ефикасности изградње

- 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, 44/18, 111/22 и 102/25).

5 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина локације

Простор обухваћен разрадом кроз урбанистички пројекат на ком је планирана изградња стамбено-пословног објекта (По+П+4+Пс) обухвата парцелу кат. бр. 19559 КО Зрењанин I, укупне површине 1260m² (ужи обухват).

Дозвољени урбанистички параметри за зону вишепородичног становања из ПГР "Граднулица":

У зони вишепородичног становања највећи дозвољени индекс заузетости парцеле за главни објекат је 40%.

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је П+4+Пк, По+П+4+Пк, Су+ВП+4+Пк.

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је минимално 20%. Правила озелењавања дата су у правилима уређења зелених површина.

Површина под планираним објектом у нивоу тла - приземље:

Стамбено-пословни објекат 484,06 m²

Нумерички показатељи су дати у табели на следећој страни.

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	Укупна површина m ²	Проценат учешћа %		Према ПГР Граднулица
	планирано	Урбанистички пројекат		
Површина парцеле	1260 m ²			мин. 800 m ²
Површина под објектом	484,06 m ² приземље	38,42% под објектима	504,00 m ² хоризонтална пројекција 40,00%	мах. 40%
Саобраћајне површине укупно	513,80 m ² од чега 13,8 m ² испод еркера	40,78%	500,00 m ² 39,68%	-
површине за кретање моторних возила	310,96 m ² од чега 4,85 m ² испод еркера	24,68%	306,11 m ² 24,29%	-
површина за пешаке	57,48 m ² од чега 8,95 m ² испод еркера	4,56%	48,53 m ² 3,85%	
паркинзи на парцели	8 x 15,42 + 2x11= 145,36 m ²	11,53%	11,53%	-
Зелене површине	262,14 m ² од чега 6,13 m ² испод кровних равни	20,80%	256,01 m ² 20,32%	мин. 20%
Спратност објекта	По+П+4+Пс			По+П+4+Пк/Пс
Висина венца	15,50 m			-
Висина слемена/атике	20,15m			-
Бруто изграђена површина	3608,92 m ²			-
Фазност изградње	1 фаза			-
Положај објекта према регулационој линији	1: 0,0 m 2: 5,0 m			0-5m
Кота приземља	+0,15 m			0,15-1,2 m
Решење паркирања	38 паркинг места 32 паркинг места на парцели (22 у гаражи у подруму и 10 на прцели) 6 паркинг места на површини јавне намене			1/стан и 1/70m ² пословног простора

НАПОМЕНА: Дозвољена су одступања површина под објектом (самим тим и других површина – саобраћајне, зеленило итд.) од вредности исказаних овим пројектом, која могу настати код разраде пројекта за грађевинску дозволу као последица смањена или повећања конструктивних елемената.

6 НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Проценат учешћа зелених површина на парцели је 20,32%.

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.

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

7 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Прикључење на јавну водоводну мрежу, јавну канализацију санитарних отпадних вода и атмосферску канализацију дефинисано је условима надлежног предузећа ЈКП „Водовод и канализација”, Зрењанин број: 11-177/26, датум 29. 6. 2026. год.

Водоводна мрежа

Прикључење на јавну водоводну мрежу Ø100 mm предвиђен је на цевовод Ø150 mm који се налази на катастарској парцели бр. 9528 КО Зрењанин I у улици Жарка Зрењанина.

Шахт са комбинованим водомерима, (одвојено за санитарну ДН50, и хидрантску мрежу ДН100) и два водомера Ø3/4” за пословни простор, одређених унутрашњих димензија постављен је на приступачном месту ради лакшег читавања – на парцели уз регулациону линију бр. 2 (приказано у графичком прилогу бр. 3: „Ситуациони приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“)

Водомерно окно мора бити армирано бетонско или зидано са малтерисањем унутрашњих површина. Зидови морају бити статички димензионисани на бочни притисак земље, а плоча мора бити димензионисана тако да поднесе оптерећење с обзиром на свој положај (пролаз возила, прилазни пут). За прикључке индивидуалних објеката могу да се користе готова префабрикована водомерна окна произвођача чија окна задовољавају техничке

прописе ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин. За водомерно окно мора се обезбедити водонепропусност зидова, плоче, као и свих спојева.

Величина водомерног окна одређена је пречником прикључка, бројем водомера и припадајућом арматуром која се уграђује у водомерно окно. Светла висина водомерног окна за прикључке Ø 50 mm и више је 180 cm. За силазак у водомерно окно постављају се пењалице. Поклопац водомерног окна је ливено гвоздени са рамом, водонепропусни, величине Ø 60 cm с натписом "ВОДА".

Максимални гарантовани притисак у мрежи је 2 бара. Ако је потребно, довољну количину воде за противпожарну заштиту, могуће је обезбедити постављањем уређаја за повећање притиска у хидрантској мрежи уз употребу затвореног прелазног резервоара са слободним нивоом воде.

Јавна канализација санитарних отпадних вода

Прикључење на јавну канализацију санитарних отпадних вода (фекалну канализацију) је на постојећи шахт (80.90-79.29) на цевоводу Ø200 на кат. парц. бр. **9528 КО Зрењанин I** у улици Жарка Зрењанина. Подрумске просторије објекта, из безбедоносних разлога, није могуће директно прикључити на постојећи шахт.

Јавна канализација атмосферских вода

Прикључење на атмосферску канализацију, предвиђено је на шахтове сливничких решетки (81.07-76.48) у оквиру парцеле бр. **9528 КО Зрењанин I** који се налази у улици Жарка Зрењанина. Кишне воде са чистих асфалтних површине (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора и сл.) гравитационо усмерити ка сабирним сливницима за тај слив.

У јавну атмосферску канализацију није дозвољено упуштање отпадних вода које садрже штетне и отровне материје у количинама које могу штетно деловати на здравље људи, инсталације, објекте и уређаје канализације и на процесе прочишћавања отпадних вода. Зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предтретмана истих (сепаратор уља и таложник за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса и затим их упустити у канализациону мрежу).

Унутрашња канализација атмосферских вода, са свим уређајима, мора бити пројектована и изграђена тако да задовољава услове водонепропусности, уз подужни пад који осигурава отицање вода из објекта (парцеле).

Минимално светло растојање приликом паралелног вођења пројектованих и постојећих инсталација водовода и канализације је 1.50 m, а приликом укрштања 0.30 m. Уколико то није могуће остварити, предвидети одговарајућу заштиту и измештање инсталација.

Није дозвољено паралелно вођење подземних инсталација изнад или испод постојећих инсталација водовода и канализације.

Није дозвољена високоградња изнад постојећих инсталација водовода и канализације (атмосферског колектора).

Пре почетка радова у близини постојећих инсталација водовода и канализације спровести проверу – одређивање тачног положај истих, израдом контролних ровова ("шлицева"), ручним ископом.

Ископ, затрпавање и набијање у непосредној близини постојећих инсталација водовода и канализације вршити ручно, без употребе механизације.

Инвеститор је у обавези да сам прибави дозволу за раскопавање јавних површина.

Радове на прикључењу водовода изводи искључиво ЈКП "Водовод и канализација" Зрењанин на основу важеће општинске одлуке о водоводу („Сл. лист општине Зрењанин“ бр. 15/90).

Електроенергетика

Условима надлежног предузећа ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД огранак „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЗРЕЊАНИН“ Број 2581200-D.07.13-278542-26 од 13. 8. 2026. дефинисан је начин прикључења објекта на електродистрибутивну мрежу.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: 0.4kV

Фактор снаге: 0.95

Опис простора за смештај прикључка објекта:

У оквиру приземља стамбено-пословног објекта се налази простор за смештај типских кабловских прикључних кутија (КПК) и ормана мерних места (ОММ). Простор је приступачан одговорним лицима Електродистрибуције Зрењанин за читавање и извођење осталих радова из надлежности Електродистрибуције Зрењанин.

Конфигурација ОММ за смештај мерних уређаја унутар стамбено-пословног објекта:

- конфигурација ОММ-1: 2x МОММ-9 (мерење за станове),
- конфигурација ОММ-2: 2x МОММ-9 (мерење за станове),
- конфигурација ОММ-3: 1x МОММ-3 (мерење за заједничку потрошњу и топлотну подстану и гаражу),
- конфигурација ОММ-4: 1x МОММ-3 (мерење за пословне просторе).

Димензије типских ОММ:

- МОММ-9, димензије 800 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д) x1,
- МОММ-3, димензије 360 x 2000 x 230 mm (Ш x В x Д) x1,

Димензије типских КПК:

- КПК ЕБ-2П, димензије 640 x 770 x 160 mm (Ш x В x Д) x1,

Условима је дато да је дозвољено постављање групе ОММ једних наспрам других уз зслов да је јастојање између ОММ минимално 1,2m. Локација групе ОММ дефинисана је у графичком прилогу услова и у ИДР-у.

Остали услови за извођење прикључка: Потребно је извршити замену постојећег енергетског трансформатора у трафостаници РТС-17 „Зрењанин“ уградњом енергетског трансформатора 20/0.4kV номиналне снаге 1000kVA. Такође је потребно предвидети

замену постојећег нисконапонског блока уградњом новог са минимално 12 нисконапонских извода.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преотерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивања. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначење потенцијала (према Правилику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, СРПС Н.Б2.741). Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају кvara за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити (према тачки 5.1.3.4 СРПС Н.Б2.741), мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка: Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у становима, обезбедити петожилни вод максимално пресека 25 mm^2 одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутраног (N) проводника.

Поред главних инсталационих каблова појединих функционалних целина у случају потребе сигнализације тарифе у разводним таблама за станове, осим за заједничку потрошњу, у надлежности странке је да положи и одговарајуће каблове за струјна кола сигнализације тарифе од одговарајућих прикључних стезалки у ОММ од појединих РТ функционалних целина. Обавеза странке је да у том случају благовремено обавести Електродистрибуцију Зрењанин ради одговарајућег опремања ормана мерних места.

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Постојећа РТС-17 „Зрењанин“ трафостаница, коришћењем два (2) нисконапонска извода у оквиру нисконапонског блока ДТС.

- НН извод -1: за напајање стамбеног дела објекта (ОММ-1 и ОММ-2), опремити НВ осигурачима $3 \times 200/400 \text{ A}$
- НН извод -2: за напајање заједничког и пословног дела објекта (ОММ-3 и ОММ-4), опремити НВ осигурачима $3 \times 200/400 \text{ A}$

Опис прикључка до мерног места: Од опремљеног НН извода -1 у оквиру нисконапонског блока постојеће трафостанице РТС-17 „Зрењанин“ до будуће КПК ЕВ-2П са два слога осигурача за напајање ОММ-1 и ОММ-2, положити кабловки вод типа ПП00-А $4 \times 150 \text{ mm}^2$. Слог осигурача у КПК ЕВ-2П намењен за ОММ-1 опремити НВ осигурачима $3 \times 125/160 \text{ A}$, други слог осигурача намењен за ОММ-2 опремити НВ осигурачима $3 \times 125/160 \text{ A}$. Од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-1 положити кабловски вод $2 \times \text{N}2\text{XH-J } 4 \times 70 \text{ mm}^2$, а од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-2 положити кабловски вод $\text{N}2\text{XH-J } 4 \times 70 \text{ mm}^2$. За полагање кабловских водова од КПК до ОММ предвидети коридор од ПНК регала кроз гаражу до одговарајућег ОММ.

Од опремљеног НН извода -2 у оквиру нисконапонског блока постојеће РТС-17 „Зрењанин“ до будуће КПК типа КПК ЕВ-2П са два слога осигураћа за напајање ОММ-, 3 и ОММ-4 положити кабловки вод типа РР00-А 4x150mm². Слог осигурача у КПК ЕВ-2П намењен за ОММ-2 опремити НВ осигурачима 3x80/160А, други слог осигурача намењен за ОММ-3 опремити НВ осигурачима 3x125/160А. Од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-3 положити кабловски вод N2XH-J 4x35mm², док је од излазних контаката НВ осигурача у КПК до ОММ-4 потребно положити кабловски вод N2XH-J 4x50mm². За полагање кабловских водова од КПК до ОММ предвидети коридор од ПНК регала кроз гаражу до одговарајућег ОММ.

Предвидети превез између КПК ЕВ-2П (ОММ-1 и ОММ-2) и КПК ЕВ-2П (ОММ-3 и ОММ-4), кабловским водом РР00-А 4x150mm². Крајеви кабловског вода остају развезани у КПК.

Опис мерног места (ОММ-1, ОММ-2, ОММ-3 и ОММ-4): У прикључном простору металног ормана мерног места типа МОММ су сабирнице (за напајање свих потрошача), у мерном простору предвидети одговарајући број модула главних аутоматских прекидача (осигурача) (као по потреби главних аутоматских прекидача (осигурача) струјна кола за сигнализацију тарифе) са могућношћу блембирања и бројила за мерење потрошње електричне енергије, а у разводном простору редне стезаљке (као и по потреби стезаљке за сигнализацију тарифе) и другу потребну опрему.

Површина попречног пресека проводника за повезивање опреме (ожичење) у МОММ (ПОММ) према типском пројекту Електродистрибуције Србије доо Београд.

Од ормана са сабирницом за главно изједначање потенцијала до (ПЕ) сабирнице блока ОММ сачињеног од ОММ-1, ОММ-2, ОММ-3 и ОММ-4 положити каблове типа 1xPP00-YS 1x95mm².

Кућишта металних ОММ морају бити на одговарајући начин повезана са заштитом (ПЕ) сабирницом. У сваком поједином блоку ОММ-1, ОММ-2, ОММ-3, ОММ-4 извршити повезивање неутралне (Н) сабирнице и заштитне (ПЕ) сабирнице да би се реализовао ТН-Ц-С систем напајања.

Распоред мерних и заштитних уређаја:

РБ	Намена	Ком.	Мах. снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Номин. струја (A)	
ОММ1						
1	Стан бр. 20	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
2	Станови бр.: 1-5, 8-12, 15-19, 21 и 22	17	11,04		16	
ОММ2						
1	Станови бр.: 23, 24, 25 и 28 - 32	8	11,04	Аутоматски	16	трофазно, 2
2	Станови бр.: 6, 7, 13, 14, 26 и 27	6	13,8		20	
ОММ3						
1	Гаража	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно, 2
2	Заједничка потрошња у објекту	1	17,25		25	
3	Топловодна подстанција	1	17,25		25	
ОММ4						
1	Пословни простор Л1	1	44	Аутоматски		ДМГ

2	Пословни простор Л2	1	17,5		25	трофазно, 2
	Укупно комада:	37				

Мерни уређај: Укупан број бројила за објекат је 37 ком. (32х станова, 1х заједничка потрошња, 2х пословних простора, 1х топлотна подстанција, 1х гаража).

За 32 стана, једну зајадничку потрошњу, један пословни простор, јену топлотну подстаницу и једну гаражу предвиђено је 36. комада трофазних, тросистемских, директних, двотарифних бројила активне енергије, 3х230/400V, 3х5(10)-60А, класе тачности 2 (индекс класе А) или карактеристика бољих од наведених.

За један локал предвиђена је директна мерна група са прекидачким модулом и ГПРС комуникацијским модеом, тросистемско, двотарифно бројило.

Заштитни уређаји:

- **За 31. стан:** Главни аутоматски једнополни прекидач (осигурач) типа “С“, 31х3х16А + 31х1х2А за управљање тарифом типа „Б“,
- **За један стан:** Главни аутоматски једнополни прекидач (осигурач) типа “С“, 1х3х25А + 25х1х2А за управљање тарифом типа „Б“,
- **За заједничку потрошњу:** Главни аутоматски једнополни прекидач (осигурач) типа “С“, 1х3х25А + 1х2А за управљање тарифом типа „Б“,
- **За пословне просторе:** Главни аутоматски једнополни прекидач (осигурач) типа “С“, 1х3х25А + 1х2А за управљање тарифом типа „Б“,
- **За топлотну подстаницу:** Главни аутоматски једнополни прекидач (осигурач) типа “С“, 1х3х25А + 1х2А за управљање тарифом типа „Б“,
- **За гаражу:** Главни аутоматски једнополни прекидач (осигурач) типа “С“, 1х3х32А + 1х2А за управљање тарифом типа „Б“.

Управљачки уређај: У склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: Мерни орман иза мерног уређаја.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA (за прикључење на 0,4 kV)

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ).

Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

Информације о накнади за прикључење, року за изградњу прикључка, захтеву за прикључење и додатним условима за прикључење објекта на ДСЕЕ дате су у приложеним условима.

Значење појединих израза:

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

Графички приказ прикључка дат је у Графичком прилогу бр. 3: *„Ситуациони приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“.*

Телекомуникације

Према прибављеним условима бр. Д210-288837/1-2026 од 30. 6. 2026. „Телеком Србија“ А.Д. на датој локацији поседује своје ТК инсталације, и то:

- кабловску канализацију
- бакарни кабл
- оптички кабл

Са стране улице 7. Јула потребно је положити једну PVC цев Ø110 на дубини од 80cm испод колског прилаза ради будућих радова на телекомуникационом инфраструктури (избегавање сечења бетона и раскопавања пута). Крајеви цеви треба да завршавају у зеленој површини на довољно безбедној раздаљини од ивице коловоза. Крајеве цеви је потребно затворити. Са стране улице Жарка Зрењанина нису потребни никакви додатни радови (траса кабловске канализације).

Приликом извођења предметних радова, инвеститор и извођач радова морају да воде рачуна да не проузрокују сметње на ТТ водовима, У случају сметњи проузрокованих извођењем радова, инвеститор и извођач су дужни да сnose трошкове откањања сметњи и за губитке у саобраћају.

Уколико предметна изградња условљава исмештање постојећих објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“ А.Д., видљивих на терену, неопходно је да инвеститор објекта за чију изградњу се издају услови, у име „Телекома Србија“ А.Д. покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија

ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију изградњу се издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

Седам радних дана пре почетка било каквих радова у близини ТТ објекта ОБАВЕЗА Инвеститора је да се писмено обрати СМО Зрењанин на е-маил (ivanko@telekom.rs) са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа и руководиоца градилишта (имена и бр. телефона). Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта неопходно је ручним ископом проверити положај истих.

Прикључење на ТТ мрежу:

Планирана је ТКК (телекомуникациона канализација) - Пе цев $\varnothing 40\text{mm}$ од улаза у стамбени објекат до приступне тачке (ПТ). Крај цеви треба да заврши у подруму или у приземљу, у техничкој просторији. Изградња ТКК до ПТ обавеза је Инвеститора објекта, а изградња приводног оптичког кабла којим ће се објекат повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је „Телеком Србије“ А.Д. Оптички разделник (ОДФ) је потребно монтирати у одвојеном, за то предвиђеном простору у улазном делу зграде (подрум или приземље). Кабинете за ОДФ димензионисати тако да се предвиди могућност накнадног додавања сплитера. ОДФ је потребно поставити у заједничку просторију чији је власник правно или физичко лице са којим је могуће потписати уговор о уступању односно закупу простора. Више информација о оптичком каблу у његовом вођењу кроз објекат дато је у приложеним условима.

Фиксна телефонија се такође реализује преко оптичких каблова, тако да није потребно прикључење на бакарни кабл јер се ова технологија напушта.

Саобраћајна инфраструктура

Услови надлежног предузећа "ЈП за урбанизам" број број 1095/2 од 13. 7. 2026. – Одељења за путеве и саобраћај, обрађени су у наслову „4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ“ у поднаслову „Приступ локацији“ на страни бр. 10.

Предметни прилазни пут (прикључак) изградити у свему према:

- Закону 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 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).
- Закону о путевима („Сл. гласник РС“ бр. 41/18, 95/18-др. закон и 92/23. – др. закон).
- Закону о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. гласник РС“ бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-одлука УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-одлука УС и 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19, 128/20-др.закон, 76/23 и 19/25).
- Свим другим законима, правилницима и стандардима који регулишу предметну област.
- Условима Управљача пута „ЈП за урбанизам“-Зрењанин.

- Уговору Инвеститора према Градској управи града Зрењанина о изградњи прикључка прилаз-ног пута на јавни пут и паркинга, пре издавања Решења по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Термоенергетика

Планирани објекат се прикључују на дистрибутивну гасну мрежу, према условима Србијас-а (РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин), на основу услова издатих за потребе израде Урбанистичког пројекта бр. 05-02-2-17-2/475-1 од 2. 7. 2026.

На предметној локацији постоји дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска која није заштићена.

За тражени капацитет од 25 Sm³/h постоје технички услови за прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу, а место, трошкови и начин прикључења ће бити одређени након подношења Захтева за одобрење за прикључење на дистрибутивну гасну мрежу у просторијама ЈП „Србијас“, Београдска 13 Зрењанин.***

***На графичком прилогу бр. 3: „Ситуациони приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу“ је оквурно приказана гасна мрежа с прикључком.

Приликом израде пројекта придржавати се следећих услова:

1. За дистрибутивне гасоводе поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar“ („Сл. гласник РС“ бр. 86/15).
2. Минимална дозвољена хоризонтална растојања дистрибутивних подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

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

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

3. У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- За ПЕ и челичне гасоводе MOP ≤ 4bar – по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- За челичне гасоводе 4bar < MOP ≤ 10bar – по 2 m од осе гасовода на обе стране;
- За ПЕ гасоводе 4bar < MOP ≤ 10bar – по 3 m од осе гасовода на обе стране;
- За челичне гасоводе 10bar < MOP ≤ 16bar – по 3 m од осе гасовода на обе стране;

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

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

4. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода MOP ≤ 4 bar, челичних гасовода 10 bar < MOP ≤ 16 bar и челичних и ПЕ (полиетилских)

гасовода $4 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40 (0,60**)
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и висконапонских ел. каблова	0,20 (0,30**)	0,40 (0,60**)
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,20 (0,30**)	0,40 (0,50**)
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности на станицама за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета до највише 3 m^3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m^3 а највише 100 m^3	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m^3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих гасова капацитета највише 10 m^3	-	5,00
Од гаовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих гасова капацитета већег од 10 m^3 а највише 60 m^3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих гасова капацитета већег од 60 m^3	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		
** важи за челичне гасоводе $10 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 16 \text{ bar}$ и челичне и ПЕ (полиетиленске) гасоводе $4 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$ (m)		

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

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

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

7. **Забрањено је изнад транспортних и дистрибутивних гасовода градити, као и постављати привремене, трајне, покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката.**

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

9. Део гасовода на којем се приликом извођења радова планира прелазак тешких и других машина преко њега, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5m у правцу управном на цев, тј 1.25m лево и десно од осе гасовода. Армирано-бетонска плоча треба да има минималну дебљину 20cm, и да буде обострано армирана арматуром квалитета В500В.

Плоче треба да буду постављене на растојању већим од 1m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неопходно је гасовод заштитити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће „опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилем који је већи од пречника цеви, или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на ланијеске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити.

Уколико није могуће заштитити гасовод на наведени начин, гасовод је потребно изместити у складу са тачком 14.

10. Део гасовода који остаје испод саобраћајнице, мора бити заштићен. Заштиту треба извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5m у правцу управном на цев, тј. 1,25m лево и десно од осе гасовада. Армирано-бетонска плоча треба да има минималну дебљину 20cm, и да буде обострано армирана арматуром квалитета В500В. Плоче треба да буду постављене на растојању већим од 1m од горње ивице цеви гасовода. Уколико је немогуће испунити овај услов, неопходно је гасовод заштитити посебном армирано-бетонском конструкцијом која ће „опкорачити“ цев без контакта са њом и пренети оптерећење на тло лево и десно од цеви, и то у равни испод доње ивице цеви, а никако на врх цеви. Конструкција може бити типа монтажних бетонских „јахача“ са унутрашњим профилем који је већи од пречника цеви, или типа монтажних армирано-бетонских плоча ослоњених на ланијеске армирано-бетонске ослонце (темељне зидове) лево и десно од цеви, у целој дужини дела гасовода који се штити.

Уколико није могуће заштитити гасовод на наведени начин, гасовод је потребно изместити у складу са тачком 14.

11. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП „Србијагас“ ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

12. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове

санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

13. Евентуална измештања и додатна заштита гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

14. На основу услова ЈП „Србијагас“ не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са ЈП „Србијагас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Измештање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијагас“ мора бити инвеститор измештања, а предузеће по чијем захтеву ради измештање финансијер.

15. Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко нашег гасовода на местима где није заштићен.

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

17. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођења гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozapaljeњу.

18. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања, не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијагас“. Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са нашим гасоводом обавеза је инвеститора да обавести ЈП „Србијагас“.

8 КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ

Условима надлежног предузећа ЈКП "Чистоћа и зеленило" број 01-432/2 од дана 15. 7. 2026. г. за комунално одржавање одређена је потреба постављања минимум 3 (три) контејнера запремине $1,1\text{m}^3$. Овим Урбанистичким пројектом је предвиђено постављање 4 (четири) контејнера. Контејнери су стандардни и могуће их је набавити код више произвођача у Србији. Контејнере је потребно поставити пре добијања употребне дозволе и обратити се ЈКП „Чистоћа и Зеленило“ Зрењанин поводом закључења уговора о коришћењу услуга одношења комуналног отпада.

Контејнери су позиционирани на јавној површини у улици 7. Јула на кат. парц. бр. 4514 КО Зрењанин I. Подлога на којој су постављени контејнери је тврда и равна, бетонирана/поплочана у нивоу коловоза. Површина са контејнерима је лако доступна корисницима и возилима за одношење комуналног отпада.

Приступни пут којим се креће возило за одношење комуналног отпада је улица 7. Јул, ширина коловоза је око 6m, што је у складу с прибављеним условима. На траси нема сметњи у виду каблова ПТТ и електро вода.

За постављање контејнера на јавној површини је потребно прибавити сагласност Града, након израде Елабората о постављању посуда за комунални отпад на јавним површинама.

9 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8 MCS⁰ скале; степен сеизмичности – VIII.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције (Службени гласник РС бр. 89/2019, 52/2020 и 122/20).

За потребе израде техничке документације и изградњу неопходно је урадити геомеханичка истраживања предметне парцеле.

10 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

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

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

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

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/18),

- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ" бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником о тех. нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ" бр. 11/96),

- Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“ бр. 22/19),

- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“ бр. 49/21),

- електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности.

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину, Одсека за превентивну заштиту од пожара и експлозија бр. 07/13/1 број 217-3-149/2026 од 23.02.2026. године дато је:

Чланом 29 Закона о заштити од пожара („Службени лист РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18), није прописана обавеза прибављања услова на Урбанистичко техничке документе – Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације од стране Министарства.

У поступку обједињене процедуре електронским путем потребно је прибавити услове у погледу мера заштите од пожара и доставити на сагласност пројекте за извођење објеката

надлежном органу Министарства унутрашњих послова, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењености датих услова и усклађености са осталом техничком документацијом, сходно одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/23 и 33/26) и Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

11 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине и других прописа, норматива и стандарда.

Приликом реализације пројектованих решења неопходно је спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ бр. 135/04, 36/09-др.закон, 72/09-др. закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18-др.закон и 94/2024 - др. закон).

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање утицаја на животну средину обухватиће све мере које су предвиђене законом и другим прописима, нормативима и стандардима и рокове за њихово спровођење.

Мере заштите земљишта

Загађење земљишта може се јавити у току изградње објеката, тако да је потребно градилиште оградити како би се спречило загађивање околног земљишта, а при рашишћавању терена морају се поштовати сви прописи о заштити и сигурности рада и спречити било какви штетни утицаји на животну средину.

У току извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не буде прекомерне прашине и да не оштећује постојеће зелене површине. Заштита земљишта подразумева одрживо коришћење земљишта као ресурса, унапређење постојећег стања квалитета земљишног бонитета и заштите од загађења и деструкције.

У току извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до прекомерне буке током извођења радова.

Мере заштите водоизворишта

Поштовати услове за заштиту вода и снабдевање објеката водом који су регулисани Законом о водама, Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“ бр. 92/08) и Правилником о хигијенској исправности воде за пиће („Сл. гласник СРЈ“ бр. 42/98 и „Сл. гласник РС“ бр. 28/19).

Планиране објекте у оквиру водозавхвата за снабдевање објекта водом за санитарне, противпожарне или индустријске потребе, (водозаватане грађевине, објекте ППВ, резервоаре и пумпне станице) реализовати у складу са техничким прописима за пројектовање, извођење, пријем и одржавање ових врста објеката и повезати цевима одговарајућег капацитета и квалитета.

12 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите културних добара

На простору обухваћеним УП-ом нису до сада утврђена археолошка налазишта.

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошки предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривене.

Мере заштите природних добара

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом не налази се у зони заштићеног природног добра.

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

13 ТЕХНИЧКИ ОПИС

Предвиђено је да се објект фундира на армиранобетонској темељној плочи, на потребној дубини фундаирања и слоју тампон-шљунка. Пре започињања било каквих радова на изградњи овог објекта и пре израде пројекта конструкције треба извршити потребна геомеханичка мерења и испитивања и сачинити геотехнички елаборат. Сразмерно резултатима добијеним тим испитивањима изабрати одговарајући начин темељења објекта. Зидове објекта треба озидати од блокова типа „клима-блок“ или сличних по квалитету, у складу са елаборатом енергетске ефикасности који се прилаже уз захтев и ПГД, и са спољне стране их треба обложити термоизолационим слојем у дебљини према термичком прорачуну и Елаборату енергетске ефикасности. Преградне зидове између станова као и између станова и степенишног простора такође треба озидати блоковима из истоветног програма.

Све подове, спољне зидове и таваницу ка крову треба обложити термоизолационим слојем са спољне стране, како би се достигао одговарајући енергетски разред објекта, у складу са елаборатом енергетске ефикасности који треба да прати израду инвестиционо-техничке документације у каснијој фази.

Конструктивни систем објекта је скелетни систем носећих конструктивних елемената сачињен од АБ стубова и АБ међуспратних конструкција, армираних према статичком прорачуну. Подови у стамбеним просторијама предвиђени су са облогама од подних керамичких плочица као и подови просторија ходника, кухиње и купатила који се облажу подним керамичким плочицама у лепку преко израђене цементне кошуљице. Све подне површине које се греју подним грејањем обложене су керамичким плочицама.

Кров објекта треба да буде израђен као двоводна дрвена кровна конструкција израђена од чамове грађе 1 класе, преко које се поставља трапезасти лим као покривач. Кровна површина се попличава ОСБ плочама, а преко тога се облаже паропропусном водонепропусном кровном мембраном.

Фасадни зидови објекта обложиће се термоизолационим слојем са завршном фасадном обрадом-фасадним малтером у боји и тону по избору пројектанта. Соклени део фасадних

зидова након облагања стиродуром (због присуства влаге уз солку) и постављања слоја лепка и мрежице треба обрадити пластичним малтером.

Објекат треба прикључити на инсталације водовода, канализације и електричне енергије, по капацитетима приказаним у одговарајућем одељку Главне свеске. Сва даља разрада пројекта биће дата кроз пројекте за грађевинску дозволу као и кроз пројекте за извођење.

Инсталације јаке струје:

1. Напајање објекта
2. Инсталација разводних ормана и табли електроенергетике
3. Инсталације утичница и прикључака
4. Инсталације електричног осветљења
5. Инсталације уземљења и заштите од атмосферских паражања
6. Инсталација изједначење потенцијала

Инсталације слабе струје (телекомуникационе и сигналне инсталације):

Инсталација структурног кабловског система

Инсталација РТВ система

Инсталација интерфонског система и система контроле приступа

Систем приступних рампи за путничке аутомобиле

Хидротехничке инсталације

Унутар предметне локације су предвиђени следећи санитарно-технички системи:

Развод санитарне воде,

Хидрантска мрежа,

Фекална канализација,

Кишна канализација (из објекта и са спољашњих површина),

Санитарни уређаји.

Водовод

Снабдевање објекта водом – санитарном и хидрантском – предвиђено је са градске водоводне мреже.

Санитарна водоводна мрежа

За потребе снабдевања станова и локала предвиђено је да се у објекту изведу инсталације за снабдевање хладном потрошном водом свих потрошача-точећих места.

Припрема топле санитарне воде предвиђена је локално, електричним бојлерима.

За комплетан унутрашњи развод санитарне воде су предвиђене водоводне цеви од полипропилена са фазонским комадима. За развод санитарног водовода изван објекта, предвиђене су водоводне цеви од полиетилена.

Хидрантска водоводна мрежа

Минимални захтевани притисак на хидрантском прикључку је 2.5 бара. Зависно од расположивог радног притиска у градској мрежи, може се указати потреба за довођење воде до потрошача путем предвиђеног постројења за повишење притиска.

Унутрашњи хидранти ће бити распоређени тако да покривају сваку тачку објекта, а спољашњи на прописаном растојању и удаљености од објекта. За комплетан унутрашњи хидрантски развод су предвиђене челично поцинковане водоводне цеви са одговарајућим фитинзима, док су за развод противпожарног водовода изван објекта предвиђене водоводне цеви од полиетилена и надземни метални хидрант. Пројектом

водовода биће предвиђено и снабдевање противпожарном водом и спринклер система у гаражи.

Канализација

Предвиђено је да се фекалне и атмосферске отпадне воде из објекта одводе у градску канализациону мрежу, сагласно условима које прописује надлежно ЈКП. Прикључење објекта на градску мрежу ће се реализовати преко граничног ревизионог силаза, који је постављен унутар граница парцеле. Детаљна концепција прикључења објекта биће дефинисана у оквиру ПГД-а - свеска 3-хидротехничке инсталације.

Фекална канализација

Пројектом фекалне канализације обухваћено је одвођење фекалне канализације из надземних делова објекта. Фекалне отпадне воде из санитарних просторија надземних етажа се прихватају мрежом хоризонталних развода, положених у поду, или у спуштеним плафонима ниже етаже. Након тога се формирају канализационе вертикале, које ће бити смештене у инсталационим каналима. У надземним етажама стамбеног и пословног дела ламела биће формиране засебне вертикале фекалне канализације за санитарне чворове и засебне кухињске вертикале. Вертикале фекалне канализације се воде уз сабирне вентилационе канала типа «шунт» који завршавају вентилационим „капама“, постављеним на крову објекта. Вертикале фекалне канализације се спуштају до плафона гараже где формирају главне фекалне канализационе водове, који излазе ван објекта и спајају се на дворишну канализациону мрежу.

Комплетна унутрашња мрежа фекалне канализације предвиђена је од нискошумних ПП полипропиленских канализационих цеви са муфом. Развод фекалне канализације у гаражи објекта такође је предвиђен од нискошумних РР полипропиленских канализационих цеви са муфом. За развод у земљи предвиђене су ПВЦ канализационе цеви класе оптерећења SN4.

Кишна канализација

Кишна канализација обухвата прихват атмосферских отпадних вода са крова објекта и тераса и дворишног дела - саобраћајница и паркинга. За одвођење атмосферских вода са крова објекта предвиђени су кровни сливници од којих се спуштају вертикале које се повезују на главни развод кишне канализације.

Атмосферска вода из дворишног дела комплекса одводиће се системом линијских решетки са одговарајућим бројем излаза повезаних на главни развод кишне канализације.

За комплетан унутрашњи развод кишне канализације предвиђене су полиетиленске канализационе цеви високе чврстоће (ХДПЕ), док су за развод у земљи предвиђене ПВЦ канализационе цеви класе оптерећења SN4.

Машинске термотехничке инсталације

У објекту је предвиђен систем подног централног грејања гасним генераторима, с тим што је грејање у просторијама подно, у нискотемпературном режиму. У разводним ормарима грејања на сваком спрату биће инсталирани калориметри за мерење и читавање потрошње топлотне енергије појединачних стамбених јединица.

Хлађење просторија обезбеђиваће се клима уређајима. Расхладни систем (клима уређај) се монтира засебно за сваки стан. Систем повећава енергетску ефикасност објекта, чиме се добијају боље оцене при изради пројекта енергетске ефикасности.

Систем грејања ће бити додатно анализиран и разрађен у оквиру машинског пројекта централног грејања, а његови додатни детаљи ће бити обухваћени пројектом за извођење.

ОПИС КОРИШЋЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Мање зелене површине намењене су као зелене баријере између саобраћајних и пешачких површина. На њима се осим травњака и живе ограде висине до 90cm не могу садити друге биљке. Доње слојеве зелених површина на местима где испод њих нема објеката (гараже) треба формирати са оцедним слојем од шљунка крупне (у доњем делу) и ситне гранулације (у горњем делу подлоге) те преко њих формирати мањи слој хумуса са травњаком.

Две веће зелене површине намењене су за коришћење станара у слободно време, првенствено млађег узраста. Ивични делови ових двеју зелених површина могу се искористити за садњу ниског украсног растиња које ће истовремено представљати и баријеру ка површинама намењеним колском и пешачком саобраћају. У деловима где постоји значајнија висинска разлика између зелених површина и околног терена треба предвидети постављање заштитне ограде висине 110cm, као заштиту деце и осталих корисника.

Унутар зелених површина могу се поставити љуљашке, тобоган, клацкалице и сличан урбани мобилијар намењен најмлађим корисницима стамбених јединица и посетиоцима локала у објекту. Комплетан простор може се обрадити пројектом пејзажне архитектуре уколико инвеститор за тим буде имао потребе, чиме би се дефинисали детаљи и врсте биљака погодне за карактеристични простор и начин њиховог одржавања.

Драгана Метикош, маг.инж.арх.
одговорни урбаниста

ГРАФИЧКИ ДЕО

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА
