<u>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</u>

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (П+2) НА КАТ. ПАРЦ. БР. 8162 И 8185/3 КО ЗРЕЊАНИН I, УГАО УЛИЦЕ МАРКА ОРЕШКОВИЋА ББ И УЛИЦЕ САВЕ ТЕКЕЛИЈЕ БР. 46 У ЗРЕЊАНИНУ

(инвеститор: "РИБОБЕЛ" ДОО, Јанков Мост)

ЗРЕЊАНИН, 2024.

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

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 и 62/23) 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

ЗРЕЊАНИН, 2024.

назив урбанистичко-техничког документа	**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (П+2) НА КАТ. ПАРЦ. БР. 8162 И 8185/3 КО ЗРЕЊАНИН I, УГАО УЛИЦЕ МАРКА ОРЕШКОВИЋА ББ И УЛИЦЕ САВЕ ТЕКЕЛИЈЕ БР. 46 У ЗРЕЊАНИНУ
инвеститор	"РИБОБЕЛ" ДОО, Јанков Мост
обрађивач	**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ ЗРЕЊАНИН**
одговорни урбаниста	ДРАГАНА МЕТИКОШ 010928780 Auth Digitally signed by ДРАГАНА МЕТИКОШ 010928780 Auth Date: 2024.08.05 11:45:50 +02'00' **Драгана Метикош, маст. инж. арх.**
сарадник	**Слободан Давидовић, инж. геод.**
в.д. директора	**Горан Фијат**
број радног налога и датум	**3/6955 28.03.2024. год.**
технички деловодник број	**59965**
датум	**август. 2024. 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
- Извод из ПГР "Југоисток" у Зрењанину 1
- Правила грађења за зоне мешовитог становања 1
- Правила грађења за зоне вишепородичног становања 2

3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ГРАНИЦЕ 8

4 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 9

5 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ 14

6 НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 16

7 НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ 16

8 КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ 19

9 ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА 20

10 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ 20

11 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА 20

12 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 21

13 МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА 22

14 ТЕХНИЧКИ ОПИС 22

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКТА

3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
4. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ (основе, пресеци, изгледи)

- ИДР СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА (П+2) НА КАТ. ПАРЦ. БР. 8162 И 8185/3 КО ЗРЕЊАНИН I, УГАО УЛИЦЕ МАРКА ОРЕШКОВИЋА ББ И УЛИЦЕ САВЕ ТЕКЕЛИЈЕ БР. 46 У ЗРЕЊАНИНУ бр. ИДР 3-03/24 од 15.03.2024. г. пројектанта: „Атеље Туристички“ пројектовање и инжењеринг Зрењанин.

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ПОДАЦИ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ПАРЦЕЛЕ БР. 8162 И 8185/3 КО ЗРЕЊАНИН I

- КТП ИЗРАЂЕН И ОВЕРЕН ОД СТРАНЕ БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ „ГЕОБАНАТ“ ДАНА 13.02.2024. Г.

- ИЗВОД ИЗ ПГР "ЈУГОИСТОК" У ЗРЕЊАНИНУ
  ПЛАН ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА са положајем простора обухваћеног УП-ом (положај парцела кат. бр. 8162 И 8185/3 КО Зрењанин I)

- УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

- „ЈП ЗА УРБАНИЗАМ“ ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПУТЕВЕ И САОБРАЋАЈ
  Број 902/2 од 02.07.2024.

- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД огранак „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЗРЕЊАНИН“
  Број 2541200-D.07.13-268099-24 од 11.07.2024.

- „ЈКП ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“ ЗРЕЊАНИН
  Број 11/180 од 10.06.2024.

- „ЈП СРБИЈАГАС“
  Број 05-02-2-17-2/425-1 од 05.06.2024.

- УСЛОВИ „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“
  Број Д210-251435/1-2024 од 06.06.2024.

- МУП СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
  Број 217-3-731/2024 од 06.06.2024.

- ЈКП „ЧИСТОЋА И ЗЕЛЕНИЛО“ ЗРЕЊАНИН
  Број 03-301/1 од 06.06.2024.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

На захтев инвеститора "Рибобел" ДОО улица Јована Дучића бр. 81, Јанков Мост, израђује се Урбанистички пројекат урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу стамбено-пословног објекта (П+2) на кат. парц. бр. 8162 и 8185/3 КО ЗРЕЊАНИН I, угао улице Марка Орешковића бб и улице Саве Текелије бр. 46 у Зрењанину (бр. 3/6955, ТД бр. 59965 датум 28.03.2024.). Урбанистички пројекат је израђен на КТП подлози која је израђена и оверена од стране Бироа за геодетске и пословно-техничке услуге „Геобанат“ дана 13.02.2024. 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 и 62/23);
- Члан 76 и 77 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).

2.2 **Плански основ** за израду Урбанистичког пројекта

- ПГР "Југоисток" у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина бр. 5/21- пречишћен текст и 21/22).

Одељење за урбанизам 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.

Извод из ПГР ''Југоисток'' у Зрењанину

Правила грађења за зоне мешовитог становања

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

Као главне објекте на парцели, могуће је градити:
- стамбено пословне објекте (више од 50% објекта стамбена намена)

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

Стамбени објекти могу бити објекти вишепородичног становања или објекти породичног становања.

Пословни објекти су они објекти у којима се одвија пословна делатност у складу са компатибилним садржајима, а то су:
- трговине
- услужног занатства
- услужних делатности
- угоститељске делатности
- услужни сервиси - аутомеханичарске, вулканизерске радње и сл. на пацелама мин. површине 600m² и ширине уличног фронта парцеле мин. 15m;

Забрана изградње објеката
У намени мешовито становање забрањена је изградња индустријских производних објеката, лимарских, аутолимарских радњи, дрвара, отворених складишта, складишта секундарних сировина, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл. објеката који могу угрозити основну намену становања, по питању аерозагађења, буке, комуникација и сл.

По врсти, објекти могу бити :
- Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.

На кат. парцелама површине од 500 – 600m^2 и ширине веће од 16 m, које се налазе у намени мешовито становање важе правила грађења за вишепородично становање уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

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 26.0 m^2.
У оквиру намене вишепородичног становања могу се градити стамбено – пословни објекти.
Објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом или непрекинутом низу.
Изградња је могућа искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

Услови за формирање грађевинске парцеле
Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење.
Грађевинска парцела је парцела која има прилаз са јавне површине.
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 овим Планом.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
Објекти вишепородичног становања:

- удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 m од регулационе линије. Ако се граде стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат, грађевинска линија може бити и до 7 m, због изградње паркинга испред објекта;
- објекти се могу градити као објекти у низу или атријумски и полуатријумски објекти, при чему се под објектима у низу подразумева градња објекта од међе до међе;
- две и више парцела могу формирати атријумске или полуатријумске објекте, који се могу постављати од међе до међе, уз сагласност суседних власника;
- „Слободностојећи објекти морају бити удаљени од бочне границе парцеле 3 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости
У зони вишепородичног становања максимални индекс заузетости је 40%.

Највећа дозвољена спратност или висина објекта
За изградњу вишепородичних стамбених објеката у зони мешовитог становања, максимална висина објекта је 16 m. Под висином објекта подразумева се растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.
Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
Под поткровном етажом се подразумева етажа која може имати два нивоа и формирати дуплекс станове. Горња етажа поткровља има везу само преко доње етаже поткровља, (степениште у оквиру станова), формирају је кровне равни, нема назидак и осветљава се преко кровних прозора, не могу се предвидети кровне баџе. Горњи ниво поткровне етаже се не рачуна у предвиђени индекс изграђености.
Могућа је изградња повучене спратне етаже.

Најмања међусобна удаљеност објеката
Међусобна удаљеност вишепородичних слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу 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.
Вишепородични стамбени објекти на грађевинској парцели 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
Поред стамбених или пословних основних објеката, могу се градити гараже, као заједничке гараже-низови, 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 (Сл. лист СЦГ, бр. 31/2005), као и спортски терени-покривени или непокривени, 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 је до П+2, а покривених спортских терена је П.
Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

- ограда на регулационој линији може бити зидана или траспарентна. Ако је ограда зидана, висина је до 1,6 m, док је транспарентна ограда може бити до висине 1,8 m,
- ограда на бочним границама парцеле може бити зидана или транспарентна висине до 1,8 m,
- објекти који се граде као допуна постојећих блокова вишепородичног становања, где се парцеле формирају у површини објеката са заштитним тротоаром, ограде се не могу поставити.

Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање
Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене могу имати приступ парцели директно са јавног пута или индиректно преко заједничких блоковских површина.
Грађевинске парцеле на којима се планира изградња објеката из ове намене, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3,5 до 7 m. Остале елементе колског приступа-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-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.
Тротоар испред парцеле на јавној површини, по завршетку изградње, вратити у првобитан положај тако да се кота нивелете и материјали ускладе са постојећим тротоарима и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Републике Србија, бр. 22/2015).
Простор за паркирање возила је потребно обезбедити у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг место.
Изградити паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.
Ако се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.
Приликом планирања простора за паркирање возила за пословне и вишепородично стамбено-пословне објекте, потребно је поштовати и следеће нормативе:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

а све 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 Републике Србија, бр. 22/2015).“

Изузетно за пословне и вишепородично стамбено-пословне објекте, може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје може предвидити 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.S4.234:2020;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плочи;
- растер плоче се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити ти металном решетком.

У зонама вишепородичног становања може се дозволити изградња надстрешница за возила паркирана у парцели.
Уколико се испред своје парцеле не може обезбедити потребан броја паркинг места, иста или део њих решити у складу са одговарајућом градском одлуком.

Грађевински елементи објекта
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 2,6 m, испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50 m;
- стопе темеља, хоризонтална пројекција стрехе са олучном хоризонталом, не смеју прећи границу суседне парцеле.

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. За изградњу објекта на међи и на удаљености мањој од 0,60 m односно 3 m, потребно је обезбедити сагласност суседа.
На фасадама објекта које су удаљене од суседних граница парцеле до 2,50 m, могу се предвидети само отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степенишног простора.
Приликом изградње вишепородичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20 m на делу објекта вишем од 3 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде објекта;
- спољно стамбено степениште се не може постављати ван регулационе линије;

Уколико се гради пословна приземна етажа у оквиру стамбеног објекта, грађевински елементи у нивоу приземља могу прећи, грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита објекта, до хоризонталне пројекције испада и то:

- излози локала до 0,30 m по целој висини, када је најмања ширина тротоара 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 1,20 m на висини изнад 3 m;
- спољна јединица клима уређаја се не сме постављати на мањој удаљености од 2.50 m од суседне парцеле.

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.
За постављање фиксних светларника на другим просторијама објекта мора се обезбедити писмена сагласност суседа.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле
У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари, ширине мин.2 m, са попречним падом од 1%;
- манипулативне саобраћајнице ширине мин.3 m, са попречним падом 2.5%;
- паркинг за путничка возила изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Тротоаре у овиру парцеле предвидети са бетонским коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.
Паркинг површине предвидети од шупљих растер бетонских коцки.
Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.
Приликом планирања ових површина, ускладити их са Правилником о техничким стандардима приступачности.

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 објекте који се граде у зони вишепородичног становања за изградњу вишепородичног објеката, потребно је обезбедити комунално одржавање и одношење смећа у складу са условима ЈКП «Чистоћа и зеленило» и градским одлукама о комуналном одржавању.
Приликом израде техничке документације за вишепородичне стамбене и пословне објекте мора се обезбедити место за посуде за комунални отпад и то на местима да је обезбеђен несметан прилаз возила, месту за пражњење посуда са комуналним отпадом.
Приступни пут којим се креће комунално возило треба да буде тврда асфалтна подлога, бетонска поплочана или тампонирана подлога, минималне ширине 3,5m и слободне висине 4m.
Дуж трасе којом се креће комунално возило крошње дрвећа морају бити орезане и да не прелазе на коловоз, а ПТТ и електро водови подигнути од подлоге, најмање 4m.
Посуде за привремено одлагање отпада (типски контејнери 1,1m^3) морају да буду лако доступни корисницима, и да не ометају њихово кретање.
Уколико нема могућности да се поставе контејнери на парцелу власника, посуде за привремено одлагање отпада, могу да се поставе и на јавним површинама у складу са условима ЈКП „Чистоћа и зеленило и Елаборатом за постављање посуда за одлагање отпада. Тип и број посуда одређује ЈКП „Чистоћа и зеленило“.

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, оивичена са три стране ивичњацима.
Контејнерска ниша је правоугаоног облика, димензија:

- дужина 1,5m , ширина 1,2 m - за 1 контејнер,
- дужина 3m , 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 m^2 по посуди).

Зелене површине у оквиру зоне мешовитог и вишепородичног становања:

- min. 20%, зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, дечја игралишта и травњаке.
- до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине.

Сва правила за озељењавање парцеле дата су у правилима уређења за зелене површине у оквиру овог Плана.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)
За градњу објеката предвидети савремене материјале.
За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици, зони и блоку, мора се водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.
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, наслонити се на позитина искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.
Код допуне постојећих насеља и блокова вишепородичног становања, водити рачуна да се новим објектима не наруши постојећи архитектонски израз, како у погледу материјала, тако и у погледу колорита, детаља, акцената и сл.

Услови за доградњу и реконструкцију објеката
Објекти вишепородичног становања се могу реконструисати и дограђивати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација, изградње лифтовског постројења, изградње и доградње рампи за особе са посебним потребама у простору, као и :

- промене намене дела објекта у стамбено-пословни или пословно-стамбени у складу са условима у погледу делатности које се могу градити у зони вишепородичног становања и
- на објектима (под објектом се подразумева целокупан објекат, скуп свих ламела и улаза објекта који чини физичку целину) са равним кровом, доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и

уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

У зонама мешовитог становања доградња стамбених етажа у смислу изградње, изнад 12 m, односно 16 m уколико постоји високо приземље и сутерен, није могућа.

Уколико се дограђују постојећи објекти вишепородичног становања где су парцеле формиране испод површине објекта, индекс изграђености је max 6. и индекс заузетости 100% уз поштовање свих осталих правила грађења дефинисаних планом.

Реконструкција у смислу, интервенција на фасади, односно, затварање постојећих тераса, лођа и балкона није могућа. Изузетно се може дозволити ова реконструкција уколико се предвиди заједничка интервенција на целој фасади једнобразно и у смислу извођења, истовремено.

Претварање таванског простора у стамбени простор је могућа:

- на постојећим вишепородичним стамбеним објектима са косим кровом-претварање таванског простора у стамбени простор-поткровна етажа уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфрастутуру, статичког прорачуна о носивости међуспратне таванице.

Претварање заједничких просторија станара у стамбени простор је могућа у складу са условима из Плана.

Претварање стамбеног простора у оквиру вишепородичног стамбеног објекта који користи унутрашње стамбено степениште, дозвољава се за делатности које су прописане за вишепородично становање и које не ремете услове становања и за које постоје просторно-технички услови.

- на објектима са равним кровом могуће је подизање надзитка и доградња једне поткровне етаже (претварање равног крова у коси кров ради формирања стамбеног простора) уз израду статичког прорачуна стабилности објекта, носивости тла, као и уз услове надлежних комуналних предузећа о могућностима прикључења на инфраструктуру.

3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ОПИС ГРАНИЦЕ

Ужи обухват простора обухваћеног разрадом кроз урбанистички пројекат обухвата парцеле кат. бр. 8462 и 8185/3 КО Зрењанин I, укупне површине 546m^2.

У табели су приказене површине парцела и објекти на њима према подацима катастра непокретности:

	Број парцеле	**Број Листа непокретности**	**Површина m^2**	**Објекти на парцели**	
				Врста објекта	**Површина m^2**
1.	8162	22354	459		
2.	8185/3	6078	87	1. породични стамбени	55
УКУПНО			**546**	**породични стамбени**	**55**
				помоћни	**0**
				УКУПНО	**55**

Предметне парцеле се налази у грађевинском рејону КО Зрењанин I на углу улица Марка Орешковића и Саве Текелије.

Шири обухват простора обухваћеног разрадом кроз урбанистички пројекат обухвата и јавну површину са североисточне стране ужег обухвата – парц. кат. бр. 8186 КО Зрењанин I на којој се налазе паркинг места на јавној површини и саобраћајни прикључак.

<u>Опис границе ширег обухвата урбанистичког пројекта:</u>

Почетна тачка границе обухвата **П**, урбанистичког пројекта инвеститора - „РИБОБЕЛ“ ДОО Јанков Мост (у даљем тексту г.о.) нналази се на тромеђи парцедла катастарски број 8162, 8163 и 9643/3 (улица Марка Орешковића) све у КО Зрењанин I. Од почетне тачке П г.о. иде у правцу истока међном границом између парцеле катастарски број 8162 и 9643/3 обе у КО Зрењанин I пресеца парцелу 8186 (улица Саве Текелије) до преломне тачке број **1** која се налази на осовини парцеле катастарски број 8186 (улица Саве Текелије) КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 270º и наставља у правцу југа осовином парцеле катастарски број 8186 (улица Саве Текелије) КО Зрењанин I у дужини од око 26,00m до преломне тачке број **2** на осовини улице (улица Сава Текелије) парцела катастарски број 8186 КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 270º и наставља у правцу запада до преломне тачке број **3** која се налази на тромеђи парцедла катастарски број 8185/2, 8185/3 и 8184 све у КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 90º и наставља у правцу севера међном границом парцела катастарски број 8185/3 и 8184 обе у КО Зрењанин I до преломне тачке број **4** која се налази на тромеђи парцедла катастарски број 8184, 8185/3 и 8162 све у КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 90º и наставља у правцу запада међном границом парцела катастарски број 8184 и 8162 обе у КО Зрењанин I до преломне тачке број **5** која се налази на тромеђи парцедла катастарски број 8162, 8184 и 8163 све у КО Зрењанин I. Овде се г.о. ломи углом од око 270º и наставља у правцу севера међном границом парцела катастарски број 8162 и 8163 обе у КО Зрењанин I до почетна тачка границе обухвата **П**.

4 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Намена

Према ПГР "Југоисток" у Зрењанину простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у урбанистичкој целини број 3, на углу улица Марка Орешковића и Саве Текелије.

Претежна намена простора парцела кат. бр. 8462 и 8185/3 КО Зрењанин I је зона мешовитог становања.

Објекат на кат. парц. бр. 8185/3 је планиран за рушење пре почетка градње стамбено-пословног објекта који се састоји из 6 (шест) станова и 4 (четири) апартмана за ноћење. 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 се израђује за планирану изградњу стамбено-пословног објекта који се из 6 (шест) станова и 4 (четири) апартмана за ноћење на парцелама кат. бр. 8462 и 8185/3 КО Зрењанин I. Објекат је слободностојећи крстасте форме.

Са југоисточне стране, локалитет планиране изградње граничи са парцелама кат. бр. 8185/2 и 8184 КО Зрењанин I, парцеле се налазе у намени - зона мешовитог становања.

Са југозападне стране, локалитет планиране изградње граничи са парцелом кат. бр. 8163 КО Зрењанин I, парцела се налази у намени – мешовито становање.

Са северозападне и северне стране, локалитет планиране изградње се граничи са парцелом кат. бр. 9643/3 КО Зрењанин I, парцела се налази у намени - саобраћајне површине- улица Марка Орешковића.

Планирани објекат има следећу структуру:

Намена	Спратови	Структура
Стамбено-пословна	П	улазни део стамбеног дела објекта, улазни део пословног објекта, 4 (четири) апартмана, рецепција са санитарним чвором и две техничке просторије
	1	3 (три) стана
	2	3 (три) стана

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. 9643/3 и 8162 КО Зрењанин I.
Регулацона линија 2 се поклапа са међном линијом парцела кат. бр. 8186 и 8162 и 8185/3 КО Зрењанин I.

Грађевинска линија
Грађевинска линија 1 се поклапа са **регулационом линијом 1**, а **грађевинска линија 2** је постављена под углом од 3^0 у односу на **регулациону линију 2. Грађевинска линија 2** је од **регулационе линије 2** удаљена 0-0.5m

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле
Објекат је у односу на границу са кат. парц. бр. 8163 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 3.5m – 3.6m.
Објекат је у односу на границу са кат. парц. бр. 8184 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 7.2m - 7.6m.
Објекат је у односу на границу са кат. парц. бр. 8185/2 КО Зрењанин I кат. парц. бр. 8185/3 КО Зрењанин I постављен на удаљености од 14.0m.

Нивелација
Терен на коме је планирана изградња стамбено-пословног објекта, је релативно раван. Кота улице Саве Текелије са које се приступа парцели је дефинисана у Катастарско-топографском плану на око 123.71m (80.61m) до 123.99m (80.89m) надморске висине.
За релативну нулту коту терена на ком је планирана предметна изградња узета је кота приступног тротоара 123.85m (80,75m) надморске висине, пре изградње је потребно нивелисати терен до ове коте.

Коте подова етажа планираног објекта су:

Намена	Спратови	Релативна висина m	Надморска висина (Гаус Кригер) m	Надморска висина (УТМ) m
Стамбено-пословна	П	+0,16	80,91	123,01
	1	+3,42	84,33	127,43
	2	+6,53	87,28	130,33

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

Колски и пешачки приступ локацији су планирани у складу са условима "ЈП за Урбанизам" број 902/2 од 02.07.2024. – Одељења за путеве и саобраћај. Планиран је један саобраћајни прикључак на јавни пут – улицу Саве Текелије. Прикључак је ширине 6m са двостраним радијусима прикључења прилагођеним меродавном возилу – комунално возило са радијусом кривине 5,0m. Прикључак је потребно пројектовати и изградити за осовинско оптерећење од мин. 11.5т. Препорука је да се прикључак предвиди од бетона или монтажних бетонских елемената или са асфалтним застором.

Прикључком се приступа унутрашњем дворишту на ком се налази 6 (шест) паркинг места за путничке аутомобиле.

Пешачки приступ унутрашњем дворишту преко ког се степеницама приступа улазу у стамбени део објекта је са исте стране као и саобраћајни прикључак – са јавне површине (тротоара) на кат. парц. бр. 8186 КО Зрењанин I. Пословном делу објекта у оквиру приземља приступа се путем тротоара на јавној површини, кат. парц. бр. 8186 КО Зрењанин I.

Трагови кретања меродавног возила су дати на графичком прилогу бр. 3 – *Ситуациони приказ са основом кровних равни и приказом кретања меродавног возила*.

Начин решења паркирања

У оквиру парцела планирано је укупно 6 (шест) стамбених јединица и 4 (четири) апартмана.

У складу са условима ПГР "Југоисток" у Зрењанину, где за 1 стан треба обезбедити 1 паркинг место, а за хотелијерске установе – једно ПМ на користан простор за 10 кревета.

Изузетно за пословне и вишепородично стамбено-пословне објекте, може се дозволити да се део паркинга за пословне садржаје може предвидити 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.S4.234:2020;
- паркинг места формирати искључиво на јавној површини испред парцеле;
- паркинг места се израђују од растер плочи;
- растер плоче се не постављају око дрвећа у пречнику од 1 m, а дрвеће заштити ти металном решетком.

Имајући у виду правила која су дата ПГР-ом, обезбеђено је 6 (шест) паркинг места на парцели за стамбени део објекта и 4 (четири) паркинг места – за сваки апартман по један, на јавној површини испред објекта, од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

Паркинг места на парцели су димезија 2.5m x 4.5m (наткриље). Паркинзи на јавној површини испред објекта су димензија 2.5m x 5.0m, све у складу са SRPS стандардом (SRPS U.S4.234:2020), паркинг места су предвиђена за паркирање путничких возла.

Паркинг места на парцели су нумерисана бројевима 1-6. Свих шест паркинг места су планирана као паркинг места за управно паркирање и изводе се од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве. Паркинг места 1 и 2 су предвиђена за паркиранје ходом унапред, док су паркинг места 3-6 предвиђена за паркирање уназад. Манипулативне површине су планиране у складу са Стандардом.
Паркинг места на јавној површини испред објекта су нумерисана бројевима 1-4 и предвиђена су за управно паркирање ходом уназад.

За изградњу саобраћајних површина за мирујући саобраћај користиће се 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 ће се обезбедити са обореним ивичњацима.

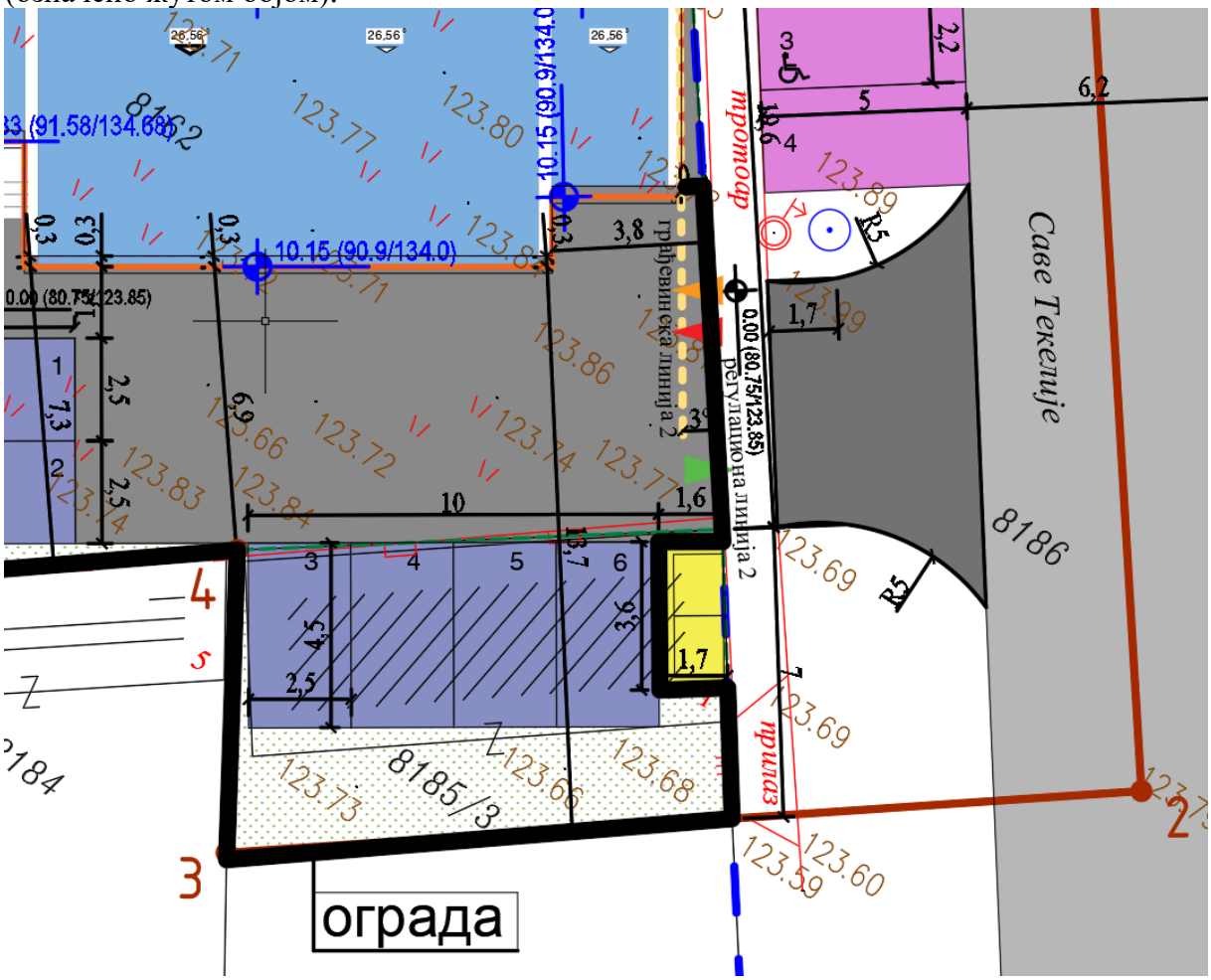
Ограђивање парцеле

Ограде се могу поставити на границе парцела према следећим условима:

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

Приликом постављања ограде на регулационој линији је потребно поставити ограду тако да површина за комунални отпад остане неограђена, како би се обезбедио приступ контејнерима са јавне површине – тротоара, што омогућава лакши приступ корисницима и радницима Чистоће и зеленила приликом одношења отпада. Приликом планирања површине за комунални отпад је остављен простор ширине 30cm са три стране за позиционирање ограде. Шематски приказ ограђивања је дат на следећој страни.

Шематски приказ ограђивања (дебела црна линија) око површине за комунални отпад (означено жутом бојом):



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 6 (шест) станова и 4 (четири) апартмана, на парцелама кат. бр. 8162 и 8185/3 1 КО Зрењанин I извести у складу са:

<u>Услови за пројектовање</u>

- Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. гласник РС, бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).
- Правилником за грађевинске конструкције (Сл. гласник РС, бр.89/19 и 52/20 и 122/20)

<u>Мере енергетске ефикасности изградње</u>

- 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 и 111/2022).

Заштита од пожара

- Заштиту од пожара спровести у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09, 20/15, 87/18 и др. закони)
- Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Сл.гласник РС бр. 87/18),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени гласник РС" бр. 22/19) и другим прописима и стандардима из ове области и другим прописима везаним за потребне мере заштите од пожара.

Заштита 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. 87/18) и другим прописима и стандардима из ове области.

5 НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина локације

Простор обухваћен разрадом кроз урбанистички пројекат на ком је планирана изградња објеката обухвата парцеле кат. бр. 8162 и 8185/3 КО Зрењанин I, укупне површине 546m^2.

Дозвољени урбанистички параметри за зону мешовитог становања из ПГР "Југоисток":

У зони мешовитог становања максимални индекс заузетости за изградњу вишепородичних стамбених објеката је 4**0%**.

Максимална висина за изградњу нових објеката у зони мешовитог становања је **16m**.

Укупна површина за озелењавање у оквиру грађевинске парцеле је минимално **20%**. min. 20%, зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, дечја

- до 15% унутрашњих саобраћајних површина и паркинга изведених од растер плоча, са испуном од хумуса са засадом траве, рачунају се као зелене површине.

Сва правила за озељењавање парцеле дата су у правилима уређења за зелене површине

Површина под планираним објектом у нивоу тла:

Стамбено-пословни објекат ..... 217,70 m^2

Нумерички показатељи су дати у таблеи:

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	**Укупна површина m^2**	**Проценат учешћа %**		
	планирано	**Урбанистички пројекат**		**Према ПГР Југоисток**
Површина парцеле	546 m^2	546 m^2		**500-600 m^2**
Површина под објектом	**217,70 m^2 приземље**	**39,87% под објектима**	224,10 m^2	**мах. 40%**

			хоризонтална пројекција крова 41,04%	
Саобраћајне површине укупно	**189,18 m²** од чега 4,90 m² испод крова	**34,65%**	184,28 m² 33,75%	-
манипулативна површина и површина за пешаке	**126,80 m²** од чега 4,30 m² испод кровних равни	19,10%	122,5 m² 22,43%	-
паркинзи на парцели	67,50*0.85= **57,38 m²** (10,12 m² зелене површине)	10,51%	10,51%	-
степениште	5,00 m² чега 0,60 m² испод кровних равни	0,92%	4,40 m² 0,81%	-
плато за комунални отпад	**5,82 m²**	**1,07%**	1,07%	**-**
Зелене површине	**133,30 m² од чега 1,50 m² испод кровних равни**	**24,41%**	131,80 m² 24,14%	**мин. 20%**
Спратност објекта	**П+2**			-
Висина венца	**10,15 m**			**16,0m**
Висина слемена/атике	**13,65 m**			**-**
Бруто развијена грађевинска површина	**653,10 m²**			**-**
Фазност изградње	1 фаза			**-**
Положај објекта према регулационој линији	**1: 0,0 m** **2: 0,0-0,5 m**			**0-5m**
Кота приземља	**+0,16 m**			**0,15-1,2 m**
Решење паркирања	**10 паркинг места** 6 паркинг места на парцели 4 паркинг места на површини јавне намене испред предметне парцеле од чега 1 за особе са инвалидитетом			**1/стан** **хотелијерска установа – 1/10 кревета**

НАПОМЕНА:

Дозвољена су одступања од 10% од вредности исказаних овим пројектом, која могу настати код разраде пројекта за грађевинску дозволу, у складу са ПГР "Југоисток" у Зрењанину.

6 НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Проценат учешћа зелених површина на парцели је 24,41%.
1,85% од 24,41%, односно површина од 10,12m^2 је зеленило растер плоча, у виду испуне од хумуса са засадом траве.

У оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор, дечја игралишта и травњаке.
Сва правила за озељењавање парцеле дата су у правилима уређења за зелене површине.

Приликом озелењавања користити аутохтоне врсте (природно распрострањене код нас). Забрањена је садња инвазивних биљних врста. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности (Сл. лист СРЈ бр. 11/01) спречити ширење и по потреби преузети мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење угрожава природну вегетацију и повећава трошкове одржавања зелених површина. Инвазивне врсте на нашем подручју су: јасенолисни јавор (Acer negundo), кисело дрво (Allanthus glandulosa), багремац (Amorpha fruticosa), западни копривић (Celtis occidentalis), пенсилвански длакави јасен (Fraxinus pennsylvanica), трновац (Gledichia triachantos), жива ограда (Lycium halimifolium), петолисни бршљан (Parthenocissus inserta), касна сремза (Prunus serotina), јапанска фалопа (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: 11/180, датум 10.06.2024. год.

Водоводна мрежа
Постојећи објекат има прикључак на водоводну мрежу преко водомера пречника ¾" (називни проток 2,5m^3/час) прикључен на уличну водоводну мрежу Саве Текелије који не одговара новој градњи.
Прикључење на јавну водоводну мрежу Ø50 mm, предвиђено је на цевовод Ø150mm који се налази у улици Марка Орешковића на парцели кат. бр. 9643/3 КО Зрењанин I.
Ради лаког очитавања, шахт са водомерима је предвиђен је на парцели испред објекта уз тротоар у улици Марка Орешковића. Предвиђено је раздвајање водомера за хидрантску мрежу, стамбена јединица и пословни простор посебно.

Јавна канализација санитарних вода
Постојећи објекат има постоји прикључак на шахт фекалне канализације који је прикључен на постојећу уличну фекалну канализацију у улице Саве Текелије, изведен од ПВЦ цеви Ø110mm, који не одговара. Прикључење на јавну канализацију санитарних отпадних вода (фекалну канализацију) предвиђено је на шахт који се налази испред парцеле у улици Марка Орешковића, на кат. парц. бр. 9643/3 КО Зрењанин I.

Јавна канализација атмосферских вода
Прикључење на атмосферску канализацију, предвиђено је на шахтове сливничких решетки које се налазе у улици Марка Орешковића, на кат.пар. пар. 9643/3 КО Зрењанин

I. Кишне воде са чистих асфалтних површине (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора и сл.) гравитационо усмерити ка сабирним слицницима за тај слив.

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).

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

Електроенергетика

Условима надлежног предузећа ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ Д.О.О. БЕОГРАД огранак „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА ЗРЕЊАНИН“ Број 2541200-D.07.13-268099-24 од 11.07.2024. дефинисан је начин прикључења објекта на електродистрибутивну мрежу.

На предметној парцели кат. бр. 8185/3 КО Зрењанин I на адреси Саве Текелије бр. 46 налази се један прикључак бр. 3611545931 одобрене снаге 5,75 kW статус: искључен. За потребе новог објекта потребна ангажована снага је 155,94 kW.

Начин прикључења нове ДСЕЕ је дат у приложеним условима Електродистрибуције:
Прикључење објекта је предвиђено опремањем једног слободног извода у нисконапонском блоку РТС-59 Зрењанин. Оријентациона траса кабловског прикључног вода и локација КПК приказани су у графичком прилогу. На местима укрштања трасе кабловског прикључног вода са интерним саобраћајницама на парцели и осталом инфраструктуром у делу трасе на јавној површини потребно је предвидети заштиту кабловског прикључног вода постављањем у ПВЦ цев. КПК се поставља на фасаду објекта на погодном месту у близини улаза у објекат.

За прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије (ДСЕЕ) неопходно је предвидети трасу – коридоре за изградњу 0,4kV водова од ДТС до КПК, која ће се налазити на фасади планираног објекта непосредно поред улаза у објекат. У ходникуулаза у објекат потребно је предвидети место за уградњу блока ормана мерних места (ОММ). ОММ морају бити лако доступна лицима Електродистрибуције за очитавање и одржавање. ОММ и КПК поставити према прибављеним условима. Поштовати све услове прописане Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (“Сл. гласник РС“ бр. 80/15, 67/17 и 103/18) и остале правилнике и законе.

Након исходовања Решења о грађевинској дозволи, лице – односно лица у својству носиоца грађевинске дозволе попуњавају недостајуће податке у *Уговору о пружању услуга за прикључење на ДСЕЕ* који се налази у прилогу у склопу прибављених услова. Попуњен и својеручно потписан уговор се скенира, оверава електронским потписом и доставља надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова. Упутство о уплати се налази у прилогу услова Електродистрибуције.

Уговор бр: 2541200-D.07.13-268099.1-24-UGP датум: 11.07.2024. г.

Телекомуникације

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

- бакарни кабл
- оптички кабл

Условима надлежног предузећа "Телеком Србија", Одељење за планирање и изградњу мреже Зрењанин/Кикинда број Д210-251435/1-2024 од 06.06.2024. дефинисано је техничко решење за прикључење на ТК мрежу.
Планирати приводну ТКК (телекомуникациону канализацију) Пе цев ø40mm од улаза у стамбени објекат до приступне тачке (пт). У стамбеном објекту ће се монтирати оптички дистрибутивни орман (ОДО), а на спратовима само спратне кутије.

Изградња приводне ТКК до ПТ обавеза је инвеститора објекта, а изградња приводног оптичког кабла којим ће се објекат повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. и он завршава у ОДО који је потребно сместити на погодно приступачно место на улазу у објекат. Инсталације и прикључке је потребно изградити по ФТТХ технологији.

Од ОДО ормана пролазе оптички инсталациони каблови (рајзер за вертикале и дроп за хоризонтале) и обезбеђују за сваки стан минимално по два оптичка влакна који завршавају на ЗОК (завршкој оптичкој кутији). Фиксна телефонија се такође реализује преко оптичких кабловам, тако да није протребно прикључење на бакарни кабл јер се ова технологија напушта.

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

Приликом извођења предметних радова, инвестотор 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 сносе трошкове откањања сметњи и за губитке у саобраћају.

<u>Саобраћајна инфраструктура</u>
Урбанистички пројекат израђен је у складу са условима надлежног предузећа "ЈП за урбанизам" број 902/2 од 02.07.2024. – Одељења за путеве и саобраћај.

Предметне парцеле имају директан приступ са јавног пута преко двосмерног прикључка ширине 6m са радијусом кривине 5m – трагови меродавног возила (комунално возило) су приказани на графичком прилогу бр. 3. Препорука је да се прикључак реализује од природних материјала, бетона или монтажно-бетонских елемената или са асфалтним застором. Уклапање прикључка прилазних путева предвидети са минималним падовима од 2% без надвишења у односу на постојеће тротоаре.
Одводњавање пута вршиће се падовима од мин. 2% до атмосферске канализације на јавној површини. Саобраћајне површине је потребно изградити за осовинско оптерећење од мин. 11,5t.
Пешачки приступ унутрашњем дворишту преко ког се степеницама приступа улазу у стамбени део објекта је са исте стране као и саобраћајни прикључак – са јавне површине (тротоара) на кат. парц. бр. 8186 КО Зрењанин I. Пословном делу објекта у оквиру

приземља приступа се путем тротоара на јавној површини, кат. парц. бр. 8186 КО Зрењанин I.

Паркинг места су планирана у складу с условима "ЈП за урбанизам" и Стандардом SRPS U.S4.234:2020.

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 и 62/23).
- Закону о путевима (Сл. гласник Републике Србије 41/18, 95/18-др. закон и 92/23. – др. закон).
- Закону о безбедности саобраћаја на путевима (Сл. гласник 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 и 76/23).
- 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 Србијагас-а (РЈ „Дистрибуција“ Зрењанин), на основу услова издатих за потребе израде Урбанистичког пројекта бр. 05-02-2-17-2/425-1 од 05.06.2024.

За тражени капацитет од 10 Sm^3/h постоје технички услови за прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу. Постојећа места прикључења су у улици Марка Орешковића (кат. парц. бр. 9643/3 КО Зрењанин I) и у улици Саве Текелије (кат. парц. бр. 8162 КО Зрењанин I). Плнитан је прикључак на гасоводну мрежу у улици Саве Текелије (кат. парц. бр. 8162 КО Зрењанин I) тачно место, трошкове и начин прикључења одредиће ЈП „Србијагас“, Зрењанин након подношења Захтева за одобрење за прикључења.

8 КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ

Условима надлежног предузећа ЈКП "Чистоћа и зеленило" број 03-301/1 од датума 06.06.2024. за комунално одржавање предвиђен је 1 контејнер запремине $1,1m^3$.
Плато за контејнере се налази на приступачном месту, на парцеи инвеститора, на граници с јавном површином - улицом Саве Текелије. Површина платоа је $5.82m^2$. На платоу је могуће организовати 2 контејнера, габарита 1.2 x 1.5m. Плато је потребно изградити од тврдог материјала попут асфалта или бетона. Плато је потребно изградити са контејнерским нишама како би се обезбедило одвођење атмосферских и процедних вода.

Приликом постављања ограде на регулационој линији је потребно поставити ограду тако да површина за комунални отпад остане неограђена, како би се обезбедио приступ контејнерима са јавне површине – тротоара, што омогућава лакши приступ корисницима и радницима Чистоће и зеленила приликом одношења отпада. Приликом планирања

површине за комунални отпад је остављен простор ширине 30cm са три стране за позиционирање ограде.

9 ПЛАНИРАНА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

- Планирана препарцелација подразумева формирање једне грађевинске парцеле од постојећих парцела кат. бр. 8162 и 8153 КО Зрењанин I, утапањем у једну нову грађевинску парцелу, израдом пројекта препарцелације у складу са Чланом 78, 79, 96 и 97 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).
- Према Закону о планирању и изградњи, Члан 53а став 2: Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање – утапање парцела у складу са овим законом.

10 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Инжењерскогеолошки услови

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 8 MCS ^{0}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.

11 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Према условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину 07.12.1 број 217-3-731/2024 од 06.06.2024., није прописана обавеза прибављања услова на Урбанистичко техничке документе – Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације. Услове је потребно прибавити у поступку обједињене процедуре.

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

- Објекат мора бити изведен у складу са Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09,20/15,87/218 и 87/18-др. закон)
- Објекат мора бити изведен у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Сл. гласник РС, бр. 54/15),
- Објекат мора бити изведен у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Службени гласник РС, бр 22/19).
- Предвидети хидрантску мрежу сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. Гласник РС, бр. 3/18).
- Објекат морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за ел. инсталације ниског напона (Сл. лист СФРЈ, бр. 53 и 54/88 и Сл. лист СРЈ, бр. 28/95) и Правилником о тех. нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл.лист СРЈ, бр. 11/96).
- Уколико се предвиђа изградња угоститељских објеката исту ускладити са одредбама Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара (Службени гласник РС, бр. 61/15).

- Обезбедити сигурну евакуацију из објеката конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар (SRPS U.J1.050), постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања, са одговарујућом дужином путева евакуације,
- Предвидети поделу објеката на пожарне сегменте и секторе (технички блок, клима коморе, трафостаница, дизел електрични агрегат, канале за хоризонтална и вертикално вођење инсталација, електро собе, просторија за хидро станицу, просторија за спринклер станицу итд),
- Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености (Сл. гласник РС, бр. 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
- Уколико се планира изградња електроенергетских постројења и водова исте реализовати у складу са Правилником о тех. нормативима за заштиту ел. енергетских постројења и уређаја од пожара (Сл. лист СФРЈ, бр. 74/90), Правилником о тех. нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућим трафостаницама (Сл. лист СФРЈ, бр. 13/78 и Сл. лист СРЈ 37/95) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонске мреже и припадајућих трафо станица ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95).

Потребно је придржавати се и других прописа који карактеришу изградњу предметних објеката предвиђених у Плану детаљне регулације и Техничкој документацији.

НАПОМЕНА:
Потребно је, у поступку обједињене процедуре, 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 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл. гласник РС, бр. 96/23) и Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 -др. закон)

Да би се смањио степен угрожености од пожара, неопходно је обезбедити проходност саобраћајница и приступ свим деловима објекта.

12 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 и 95/18-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 рашчишћавању 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.

13 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 природиу вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

14 ТЕХНИЧКИ ОПИС

На захтев инвеститора а у складу са условима из ПГР „Југоисток“ у Зрењанину планира се изградња једног слободностојећег стамбено-пословног објекта спратности П+2, који се састоји из шест станова и четири апартмана за ноћење. Планирана изградња се налази на кат. парц. бр. 8162 и 8185/3 КО Зрењанин I. Предметне катастарске парцеле бр. 8162 и 8185/3 КО Зрењанин I се налазе на углу улица Марка Орешковића и Саве Текелије у Зрењанину у делу насеља Леснина.

За потребе становања планиран је улаз из дворишта као посебан улаз са ветробраном и степениште за са шест станова на првом и другом спрату (на сваком спрату по 3 стана).

За потребе становања на парцели инвеститора планира се шест управних паркинг места.

У приземљу стамбено-пословног објекта, поред заједничких техничких просторија и посебног улаза из дворишта са ветробраном и степениште за потребе становања, из улице Саве Текелије планиран је пословни простор у виду 4 апартмана за ноћење гостију (без ресторана) за привремени боравак са рецепцијом и санитарним чвором.

Улаз у пословни простор се планира директно из улице Саве Текелије. За потребе пословања испред објекта у улици Саве Текелије планира се четри управна паркинг места, од тога једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

Архитектонско решење

Стамбено-пословни објекат је планиран као слободностојећи (издвојен објекат који је удаљен од суседног објекта више од 4,00m) према члану 4 тачка 8 Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Службени гласник РС бр. 22/19).
Планирани стамбено-пословни објекат се налази на углу улица Марка Орешковића и Саве Текелије из које има планирани колски прилаз на парцелу у ширини од 6,00m и задовољава услов приступа за ватрогасна возила и комунална возила, тако да задовољава члан 5 и 6 поменутог Правилника, јер стамбено-пословни објекат је спратности приземље и два спрата (П+2) и висине мање од 9,00m.

Габаритне мере стамбено-пословног објекта (П+2):
Приземље и спратови: (12,85m x 12,90m)+(12,70m x 8,15m)+(3,15m x 9,50m) = 217,70m^2
Укупна БРУТО површина стамбено-пословног објекта (П+2) = 653,10m^2
Од чега је 185,50m^2 намењено пословању, а осталих 467,60m^2 је намењено становању.
Габаритн улазних бетонских степеница приземља 2,60m x 2,15m = 5,59m^2

Класификација објекта:

- 71,60% - класификациони број 112221, Б – категорија, издвојена стамбена зграда са више од три стана за стално становање или привремени боравак до 2.000m^2 и П+4+Пк(Пс),
- 28,4% - класификациони број 121111, Б – категорија, пословна зграда - део: Четири апартмана – (4 апартмана за ноћење), Апартмани за ноћење гостију за привремени боравак до 400m^2 и П+2.

Према захтеву инвеститора, постојећим прикључцима на саобраћајну и комуналну и другу инфраструктуру, облику парцеле и важећим прописима за ову врсту објеката, пројектована је изградња новог стамбено-пословног објекта спратности приземља и два спрата (Пр+2) са следећим садржајима:

Конструкција и материјализација

Према полазним подацима изградња нове слободностојеће стамбене зграде спратности приземље и два спрата (Пр+2) се налази у VIII-ом степену сеизмичности и у III-ој климатској зони. Објекат се фундира на тракастим темељима (димензијама према графичком прилогу - ИДР) уз обавезно уграђивање добро набијеног тампон шљунка или ризле у дебљини од д=15-20cm. Кота тротора улаза у пословни простор је планирана на +80,75mnv (123,85 ENh), тако да кота пода приземља износи 16cm (80,91mnv) (124,01 ENh), изнад коте тротора. Кота армирно-бетонске плоче је панирана +80,75mnv надморске висине (123,85 ENh) на добро набијеном тампону шљунка у дебљини д=10cm са уградњом мрежасте арматуре Q-188 (Ø6mm). Темељне траке су од набијеног бетона ширине д=65-75cm на дубини 80cm, изведене на добро набијеном тампону шљунку или ризли. Темељни зидови су ширине д=25cm изведени од армираног бетона МБ 20 и МБ 30 са потребним армирано-бетонским серклажима (према графичком прилогу - ИДР). Кота темеља, темељне плоче и хидроизолације је на +80,75mnv надморске висине (123,85 ENh). Терен где се зида нови стамбени објекат је хоризонталан. Међуспратна конструкција приземља и спратова је полумонтажна армирано-бетонска, типа "ФЕРТ".

Објекат је изграђен од конструктивних зидова од материјала глиненог термо блокова, где је фасадни зид изведен у дебљини од д=35cm (носећи зид д=25cm + "демит" д=10cm и унутрашњих носећих зидова дебљине д=20cm и 25cm и преградних зидова у дебљини од д=12cm, сви изведени у продужном малтеру 1:3:9. Чиста висина приземља пословног објекта х=3,07m док је у стамбеном делу објекта на првом и другом спрату висина планирана х=2,62m. Сви зидови су међусобно повезани и по потреби снабдевени хоризонталним и вертикалним серклажима, армирани са ±2РØ12mm и стубовима ±2РØ14mm и узенгијама Ø6mm на растојању 20-25mm прогушћено код ослонаца на 10-12,5mm. Марка бетона за све конструктивне елементе је МБ20 и МБ30, арматура ГА 240/360 и РА 400/500. Кровна конструкција је дрвена (рогови 100/120mm, венчанице 120/100mm, подрожњаче 120/160mm, стубови 120/120mm, папуче 100/120mm, кљешта 2 х 50/120-150mm, распињаче 100/120mm) тако да се ослања на подрожњаче, стубове и венчанице за које је анкерована на АБ серклаже (четвороводни кров и двоводни кров, са кровним нагибом од 26,570) са комплетним подаскавањем и уградњом хоризонталним летава димензија 3/5cm, контра летви димензија 3/5cm, хидроизолације и даске цоларице изведених преко носећих рогова. Преко летви димензија 3/5cm се поставља фалцован цреп (све према графичким прилозима) са обавезном иградњом специјалних црепова за вентилацију и снег (снегобрани могу бити метални – пластифицирани лим). Слеме се обавезно изводи са комплетним монтажним жљебњацима изведени на кант летви, носачима, копчама и шрафовима (без ″заливања″ шоља). Такође се уграђују хоризонтални и вертикални олуци са потребним пратећим елементима (пластифицирани, обавезно округли у боји).

Унутрашња обрада:
Сви зидови се малтеришу класичним кречним малтером размере 1:3, а зидови на местима где се постављају керамичке плочице и плафони се малтеришу продужним малтером размере 1:3:9. У кухињи и санитарним чворовима се постављају зидне керамичке плочице у висини од х=1,60 и до плафона у санитарним чворовина, остали зидови се боје дисперзивном бојом, све по избору инвеститора.
Сви зидови и подови у приземљу су хидро и термоизоловани. Хидроизолација подова приземља је решена постављањем једног слоја „кондор“ траке дебљине д=4mm. Термоизолација подова је решена постављањем тврдог стиропора дебљине д=100mm и пре израде цементне кошуљице од "А" фракције поставити АЛ фолију.
Подне облоге су од керамичких плочица због подног грејања. Прозори су од Алуминијумска или ПВЦ-а снабдевени са спољном Ал-у окапницом, унутрашњом ПВЦ подпрозорском даском, роло комарницина и термоизолованим ролетнама. Главна улазна врата су алуминијумска. Унутрашња врата су дрвена у боји по избору инвеститора.

Спољна обрада:
Сви спољни зидови су "демит" (зид + термоизолација) укупне дебљине д=35cm. Пошто се спољашни зидови изводе као "демит" не морају се бетонски делови објекта термоизоловати "хераклит" плочама. Поред "демит" фасадних зидова, на појединим местима се малтеришу продужним малтером, а боје фасадном бојом или наноси бавалит у боји по жељи инвеститора. На објектима се постављају пластифицирани хоризонтални и вертикални олуци, као и лимене подне окапнице на улазу и степеницама.

ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

ВОДОВОД - Прикључак на кат. парц. бр. 8185/3 КО Зрењанин I постоји али својим капацитетом не задовољава услове. Тражи се прикључак на водоводну мрежу Ø150mm-

са притиска 2,5 бара. Такође се планира адекватна израда новог шахта за уградњу новог комбинованог водомера за потребе пословања у приземљу (четири апартмана за ноћење) биће изграђена унутрашња хидранска мрежа са које ће се снабдевати и остале санитарне просторије самог приземља пречника 2" (Ø52mm), док ће са комбинованог водомера бити планирана посебана траса воде за потребе планираних стамбених просторија на првом и другом спрату пречника мин. 5/4". Са водводних вертикала ће бити постављена група контролних водомера од којих ће се хоризонталним разводима вода доводити до сваког стана појединачно.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - Планира се нови прикључак за нови слободностојећи стамбено-пословни објекат (Пр+2) на постојећу уличну фекалну канализацију изведен од ПВЦ цеви Ø160mm.

КАНАЛИЗАЦИЈА АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ - Планирано је прикључење планираног објекта на канализациону атмосферску мрежу у улици Марка Орешковића кат. парцела бр. 9643/3 КО Зрењанин I.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ - Постојеће бројило одобрене снаге од 5,50 kW је тренутно одјављено.

Укупно планирана ангажована снага за:

ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Пр)	55.20kW
(ЧЕТИРИ СТАНА)	4 x11,04 = 44.16kW
(ДВА СТАНА)	2 x17,25 = 34.50kW
ПОЈАЧИВАЧ ПРИТИСКА	1x11,04 = 11.04 kW
(ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ)	1x11,04 = 11.04 kW
Укупно планирана ангажована снага	155.94 kW

Потребни капацитети за намене (разврстано по улазима)
ПЛАНИРАЈУ СЕ девет нових прикључка

- Пословни простор …….. 1 бројило
- Стамбени део …….. 6 бројила
- Заједничка потрошња ……..... 1 бројило
- Појачивач притиска ...……..... 1 бројило
- Планирано УКУПНО ……..... 9 бројила

ГАС
У објекту ће бити изведена инсталација подног система грејања. Укупна нето површина објекта који се греје је око 450m^2. Планирана је уградња два плинска котла која ће бити смештена у засебне просторије у оквиру приземља зграде. Сваки котао је намењен за посебан део објекта, један за стамбени део а други за пословни део.
За тражени капацитет од 10 Sm^3/h постоје технички услови за прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу. Плнитан је прикључак на гасоводну мрежу у улици Саве Текелије (кат. парц. бр. 8162 КО Зрењанин I) тачно место, трошкове и начин прикључења одредиће ЈП „Србијагас“, Зрењанин након подношења Захтева за одобрење за прикључења.

Драгана Метикош, маст.инж.арх.
одговорни урбаниста

ГРАФИЧКИ ДЕО

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА