arhitektonski
STUDIO NUOVA
Jevrejska 10, 23000 Zrenjanin

Matični broj: 21423068
PIB: 111079869
Račun br:
160-0000000523674-66
Banca Intesa
e-mail:
studio.nuova@gmail.com
mob: 062/175-81-93

Подносилац захтева:	**Петровић Слободан, Милана Станивуковића бр.78, Зрењанин**
Објекат:	**Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта бр.1 (Су+Вп+1+Пс) и вишепородичног стамбеног објекта бр.2 (Су+Вп+1+Пс) на парцели кат. бр. 19521 КО Зрењанин I, у Улици Корнела Радуловића, Зрењанин**
Одговорни урбаниста:	**Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14**
Печат:	**Потпис:**
Одговорно лице:	**Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.**
Стручни сарадник:	**Александра Јашћур, маст. инж. арх.**
Број техничке документације:	**УП-04-04-2026**
Место и датум:	**Зрењанин, октобар 2026. год.**

С А Д Р Ж А Ј

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О УПИСУ У РЕГИСТАР ПРАВНИХ ЛИЦА И ПРЕДУЗЕТНИКА ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА ИЗРАДЕ ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА
3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
4. ФОТОКОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ
5. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ
   - 2.1 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
   - 2.2 НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА
   - 2.3 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
   - 3.1 РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
   - 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
   - 4.1 СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
   - 4.2 ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
   - 5.1. ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
   - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
   - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
   - 5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
   - 5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
   - 5.6. КОМУНАЛНО ОДРЖАВАЊЕ
6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
11. СТЕПЕН ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

3. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ОБУХВАТОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
2. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ РЕГУЛАЦИОНО – НИВЕЛАЦИОНОГ РЕШЕЊА ЛОКАЦИЈЕ СА ДИСПОЗИЦИЈОМ ОБЈЕКАТА
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА
4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ЈУГОИСТОК” СА ПОЛОЖАЈЕМ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
2. КОПИЈА ПЛАНА ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
3. КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:500
4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА
5. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000144477695

Регистар привредних субјеката

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

са следећим подацима:

Пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Скраћено пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO

Регистарски број/Матични број: 21423068

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 111079869

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Страна 1 од 3

Основни капитал:
Новчани капитал
Уписан: 1.000,00 RSD
Уплаћен: 1.000,00 RSD

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

Законски (статутарни) заступници:
Физичка лица:
- Име и презиме: Биљана Табачки
  ЈМБГ: 0602983855016
  Функција у привредном субјекту: Директор
  Начин заступања: самостално

Датум оснивачког акта: 03.10.2018 године

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

Регистрација документа:
Уписује се:
- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

О б р а з л о ж е њ е

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

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

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

Страна 2 од 3

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

Страна 3 од 3

Република Србија
Агенција за привредне регистре

5000237956892

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

Дана, 22.08.2025. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN, матични број: 21423068, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Регистарски/матични број: 21423068

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:
Брише се:
Адреса: Краља Александра Првог Карађорђевића 2/9 , ЗРЕЊАНИН , 23000 Зрењанин , Србија
Уписује се:
Адреса: ЈЕВРЕЈСКА 10 , ЗРЕЊАНИН , 23000 Зрењанин , Србија

О б р а з л о ж е њ е

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.08.2025. године регистрациону пријаву промене података број БД 67160/2025 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре *("Сл. гласник РС", бр. 131/2022 и 107/2024 - усклађени дин. износи)*

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 610,00 динара и решење по жалби у износу од 720,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано Maglov Miladin
издавалац сертификата: Javno preduzeće Pošta Srbije
22.08.2025. 11:24:35

2.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 003588975 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 01.09.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС", бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС" бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN"**, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN"**, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова**.

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „В категорија", број лиценце: 024В03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси **„ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN".**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС", бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN"**, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869, поднео је, дана 01.07.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам

1

Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 29.07.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 19.08.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**6 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**3 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **6** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN“**, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **4 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре и грађевинарства), и
   - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**.
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на

2

основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија" подносиоцу захтева **„ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN"**, из Зрењанина, улица Краља Александра Првог Карађорђевића број 2/9, матични број: 21423068, ПИБ: 111079869.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

3

3.

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

РЕШЕЊЕ
о одређивању одговорног урбанисте за израду

Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта бр.1 (Су+Вп+1+Пс) и вишепородичног стамбеног објекта бр.2 (Су+Вп+1+Пс) на парцели кат. бр. 19521 КО Зрењанин I, у Улици Корнела Радуловића, Зрењанин, подносиоца захтева **Петровић Слободана, Милана Станивуковића бр.78, Зрењанин**

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

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

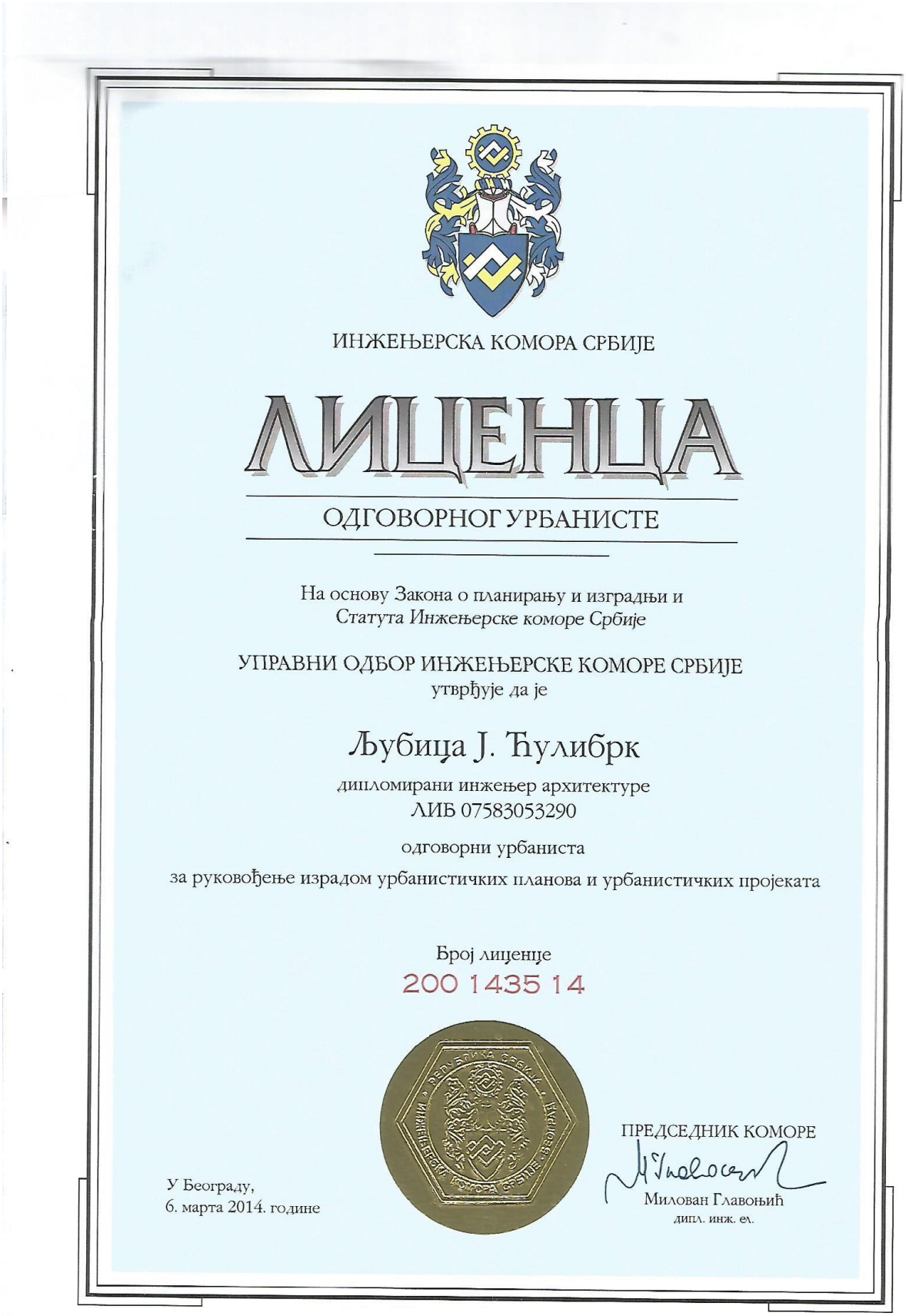
У Зрењанину, септембар 2026.год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач

_____

4.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Љубица Ј. Ћулибрк

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 07583053290

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1435 14

У Београду,
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

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

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је **Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта бр.1 (Су+Вп+1+Пс) и вишепородичног стамбеног објекта бр.2 (Су+Вп+1+Пс) на парцели кат. бр. 19521 КО Зрењанин I, у Улици Корнела Радуловића, Зрењанин**, подносиоца захтева Петровић Слободана, Милана Станивуковића бр.78, Зрењанин, израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“,бр.72/09, 81/09-исправка, .64/10 – Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13— одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21 , 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025) и Планом генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21-пречишћен такст, 21/22).

Одговорни урбаниста:

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

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

1.2.**Плански основ** за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину (Сл. лист града Зрењанина, бр. 5/21 – пречишћен текст, 21/22).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинској парцели кат. бр. 19521 КО Зрењанин I, чија је површина 22а 00m^2, у Улици Корнела Радуловића у Зрењанину, а у обухвату Плана генералне регулације „Југоисток“ у Зрењанину.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 19521, 6873 и 9647 КО Зрењанин I. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу парцела кат. бр. 19521 и 6873 КО Зрењанин I. Код тачке бр. 2 граница обухвата се ломи под унутрашњим углом од 51,1^0 ка североистоку и наставља да прати међу парцела 19521 и 6873 КО Зрењанин I до тачке бр.3. која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 19521, 6939/1 и 6958 КО Зрењанин I. Код тачке бр. 3 граница обухвата се ломи ка истоку и пратећи међу парцела кат. бр. 19521 и 6873 КО Зрењанин I долази до тачке бр. 4. Од тачке бр. 4 на тромеђи парцела кат. бр. 19521, 6873 и 6875 КО Зрењанин I граница обухвата наставља ка истоку, пратећи међну линију између парцела кат. бр. 19521 и 6875 КО Зрењанин I, па долази до преломне тачке бр.5. Код тачке бр. 5 граница се ломи под унутршњим углом од око 90° и иде у смеру југозапада пратећи међну линију између парцеле кат. бр. 19521 и парцеле кат. бр. 6875 КО Зрењанин I до тачке бр. 6. Код тачке бр. 6 граница обухвата се ломи под унутрашњим углом од око 88,4° у смеру југоистока и пратећи међу између парцела кат. бр. 19521 и 6875 КО Зрењанин I граница долази до тачке бр.7. Од тачке бр. 7 граница се ломи под углом унутрашњим углом од око 92,8° у смеру североистока и пратећи међну линију између парцеле кат. бр. 19521 и парцеле кат. бр. 6875 КО Зрењанин I долази до тачке бр.8. У тачки бр. 8 граница обухвата се ломи под унутрашњим углом од око 92° ка истоку и пратећи међну линију између парцела кат. бр. 19521 и 6875 КО Зрењанин I долази до тачке бр.9. У тачки бр. 9 граница обухвата се ломи под унутрашњим углом од око 89,5° ка југозападу и пратећи међну линију између парцела кат. бр. 19521 и 6875 КО Зрењанин I долази до тачке бр.10. У тачки бр. 10 граница обухвата се ломи под унутрашњим углом од око 89,9° ка истоку и пратећи међну линију између парцела кат. бр. 19521 и 6875 КО Зрењанин I долази до тачке бр.11 која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 19521, 6875 и 6877 КО Зрењанин I. У тачки бр. 11 граница обухвата се ломи под

унутрашњим углом од око 87,4° ка југозападу и пратећи међну линију између парцела кат. бр. 19521 и 6877 КО Зрењанин I долази до тачке бр.12. У тачки бр.12 граница обухвата се ломи под унутрашњим углом од око 87,4° ка југоистоку и пратећи међну линију између парцела кат. бр. 19521 и 6877 КО Зрењанин I долази до тачке бр.13 која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 19521, 6877 и 6866 КО Зрењанин I . У тачки бр.13 граница се ломи ка југозападу и пратећи међу парцеле 19521 КО Зрењанин I и парцела 6866 и 6865 КО Зрењанин I долази до преломне тачке бр.14 која се налази на томеђи парцела кат. бр. 19521, 6865 и 6867 КО Зрењанин I. Код тачке бр.14 граница се ломи у правцу северозапада и пратећи међу парцеле 19521 КО Зрењанин I и парцела 6867 и 6870/1 КО Зрењанин I долази до тачке бр.15. У тачки бр.15 граница се ломи у правцу североистока и пратећи међу парцела 19521 и 9647 КО Зрењанин долази до почетне преломне тачке обухвата бр.1.

Координате преломних тачака обухвата УП-а:

БР.	X	Y
1	453197.3006	5025061.8904
2	453219.7594	5025026.6111
3	453229.6498	5025055.9417
4	453231.1398	5025055.4017
5	453231.6498	5025055.2517
6	453226.1396	5025035.6910
7	453236.2298	5025033.1517
8	453239.3598	5025044.0617
9	453243.7298	5025043.0117
10	453241.5698	5025034.3717
11	453249.9495	5025032.2891
12	453245.1488	5025016.1780
13	453264.7187	5025011.3177
14	453229.3524	5024987.5202
15	453183.0396	5025051.2500

Како је Планом предвиђено да се у зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m2 може градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних важећим планским документом и израду урбанистичког пројекта, **предмет урабанистичког пројекта је изградња 2 вишепородична стамбена објекта са већим бројем стамбених јединица,** на парцели 19521 КО Зрењанин I.

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

За тачност података катастарско-топографског плана је одговорно **БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ПОСЛОВНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛУГЕ ГЕОБАНАТ ПАНДУРОВ ЈАДРАНКА ПРЕДУЗЕТНИК ЗРЕЊАНИН**.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцела 19521 КО Зрењанин I је неизграђена.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у намени породично становање према важећем планском документу, а у текстуалном делу плана је наведено да се на парцелама већим од 2000m² могу градити објекти породичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних планом, и израду урбанистичког пројекта.

Објекти се пројектују у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Службени гласник РС“ бр. 58/12, 74/15 и 82/15) и 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" број 22/15) који се примењује на зграде које имају преко 10 станова.
За парцелу 19521 КО Зрењанин I, важе правила грађења дата за **зону породичног становања**.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЈУГОИСТОК“

Правила грађења за зоне породичног становања

Врста и намена објеката који се могу градити
У зони породичног становања могу се градити:
- стамбени објекти;
- пословни објекти;
- пословно-стамбени објекти (више од 50% објекта пословна намена);
- стамбено-пословни објекти (више од 50% објекта стамбена намена);
- објекти јавне намене (јавни објекти);
- објекти јавних функција.

Стамбени објекти су објекти породичног становања са максимално 3 стамбене јединице. Минимална квадратура једне стамбене јединице је 26 m².

На парцели може бити више главних објеката различите намене, уз поштовање правила грађења.
Све ове делатности могу се предвидети искључиво ако има услова за прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, као и да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места.

У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m2 може се градити више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, уз поштовање правила грађења за зоне породичног становања дефинисаних овим планом и израду урбанистичког пројекта.

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

По врсти, објекти могу бити :
Слободностојећи објекти који слободно стоје у простору тј. удаљени су од бочних граница парцеле у складу са правилима грађења.
Објекти у низу подразумевају непрекидан низ објеката -дуж целе улице или блока и објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена
У оквиру зоне становања није дозвољена изградња индустријских производних објеката, лимарских и аутолимарских радионица, дрвара, нових станица за снабдевање друмских возила погонским горивом и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле
Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, директно или индиректно преко друге катастарске парцеле, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.
Минимална површина парцеле за слободно стојеће објекте у зони породичног становања је 225 m2 , минимална ширина парцеле је 9m .

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, а удаљеност грађевинске линије објекта је 0-5 м од регулационе линије. За објекте у којима је планирана гаража у сутерену или подруму минимално растојање између грађевинске и регулационе линије објекта је до 7 м.

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле одређује се на основу прописаних удаљења и положаја постојећих објеката:
- слободностојећи објекти морају бити удаљени мин. 0,6 м бочне границе парцеле, односно мин. 2,4 м од наспрамне бочне границе парцеле;
- објекти у прекинутом низу морају бити удаљени од наспрамне бочне границе парцеле мин. 3 м;
- за објекте у улицама где преовладава изградња објеката у низу задржава се градња објеката у низу и објекти се постављају уз бочне границе парцеле у складу са правилима грађења овог Плана.
- главни објекат, објекат производног занатства и магацини за пословне услуге који се граде у дну парцеле мора бити удаљен мин. 0,6m бочне границе парцеле, односно мин. 2,4m од наспрамне бочне и задње границе парцеле.
- помоћни објекти који се граде у дну парцеле морају бити удаљени мин. 0,6 m од задње границе парцеле и бочних граница парцеле;

Објекти се могу постављати на мањој удаљености од граница суседних парцеле уз сагласност власника суседних парцела.

Уколико се постојећи објекат који се уклања налази на међи или на удаљености мањој од прописане, могућа је изградња новог објекта на међи или на

удаљености мањој од планом прописане, исте спратности, у дужини постојећег зида.
Уколико у зони (улица, блок) не постоје изграђени објекти, нови објекти постављају уз десну бочну границу парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости
Највећи дозвољени индекс заузетости износи мах. 60%. На грађевинским парцелама на којој је индекс заузетости већи од дозвољеног, може се дозволити реконструкција постојећих објеката.

Највећа дозвољена спратност
Максимална спратност објеката у зони породичног становања је П+1+Пк, По+П+1+Пк и Су+ВП+1+Пк.
Дозвољена је изградња подрума или сутерена уколико за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
Могућа је изградња повучене спратне етаже.
На кровним конструкцијама могу се постављати сунчани колектори.

Најмања међусобна удаљеност објеката.
У зони породичног становања на грађевинским парцелама преко 2000 m2 када се гради више објеката вишепородичног становања са већим бројем стамбених јединица, најмања међусобна удаљеност главних објеката на парцели износи половину висине вишег објекта, али не мање од 6m.

Најмања међусобна удаљеност слободностојећих објеката на парцели условљена је наменом, али не сме износити мање од 3m. У оквиру парцеле објекти се могу градити и у низу у складу са правилима грађења овог плана.
Објекти који се граде уз задње границе парцеле, могу се градити на мин.удаљености од 0,60m од границе суседне парцеле. Изградња на мање од 0,60m, може се дозволити, ако се обезбеди писмена сагласност власника суседне парцеле.
Сви објекти се могу постављати на мањој удаљености од суседне границе парцеле уз сагласност власника суседне парцеле, уз напомену да заједнички обезбеде све противпожарне услове обе парцеле.
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
Максимална површина настрешница које се граде као слободностојећи објекат је 40m2 и урачунава се у заузетост парцеле.
Изградња других објеката на парцели се може дозволити на парцели на којој је саграђен или се планира истовремена изградња главног објекта.

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и ½ ограде према дворишном суседу. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела. Може се дозволити и посебна врста ограђивања уколико се на грађевинској парцели планира изградња или се налази више објеката различитих намена или за јавне или пословне објекте.

Грађевински елементи објекта
Приликом изградње породичног стамбеног објекта може се дозволити следеће:

- грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) могу прећи грађевинску тј. регулациону линију максимално 1,20m 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;
- спољна јединица клима уређаја не сме се постављати на удаљености мањој од 2,50 m од суседне парцеле, а уз сагласност суседа могуће је и на мањој удаљености.

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 3m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до ширине 2 m, на висини од изнад 3 m;
- конзолне рекламе до 1,20 m на висини изнад 3 m. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађ. линија удаљена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 90 cm. Свако степениште које савлађује већу висину од 90 cm улази у габарит објекта.

Степениште се не може постављати ван регулационе линије, а изузетно може се дозволити изградња једног степеника ван регулационе линије објекта висине 15 цм и ширине 30 cm, за реконструисани објекат – промену намене у пословни, на ширини тротоара већој од 3 m;
Грађевински елементи испод коте уличног тротоара – подземне етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију:
- стопа темеља и зидови подземна етажа максимално 0,15m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,50m;
- стопе темеља, хоризонталана пројекција стрехе са олучном хоризонталом не смеју прећи границу суседне парцеле;
- у случају изградње објеката у непрекинутом низу, не смеју се на бочним фасадама остављати отвори, светларници или вентилациони отвори;

Положај нових објеката у односу на постојеће мора бити такав да нова изградња не угрожава постојеће објекте у смислу габарита и могућности осунчања постојећих објеката. Уколико се нови објекат гради на међи уз постојећи суседни објекат, потребно је извршити проверу стабилности темеља постојећег објекта, као и извршити обезбеђење суседног објекта уколико се ради о заједничком зиду – забату. Ако суседни објекат уз који се гради нови објекат има подрум, обавезна је изградња подрума у новом објекту или изградња темеља новог објекта на коти темеља постојећег објекта, а све према грађевинским прописима и стандардима за ову област. На фасадама објекта који је удаљен од суседне границе парцеле од 0,-мање од 2,4 m, могу се предвидети отвори са парапетом од 1,80 m од готовог пода новог објекта, санитарних просторија, оставе, вешернице и кухиње или фиксни „светларници“ за осветљење степеништог простора.
Изузетно се уз сагласност суседа могу постављати отвори на другим просторијама са парапетом 1,80 m од готовог пода или мање.

Саобраћајне површине у оквиру парцеле

У оквиру саобраћајних површина планирано је:

- тротоари;
- манипулативне саобраћајне површине,
- паркинзи за путничка возила, које треба изградити у складу са стандардом СРПС У.С4.234:2005.

Тротоаре у овиру парцеле предвидети са бетонским растер пуним коцкама са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.

Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине. Сва остала правила грађења дефинисана су у општим правилима грађења за за објекте инфраструктуре- саобраћајне површине.

Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава могу имати директан или индиректан приступ са јавног пута.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња стамбених објеката непољопривредних домаћинстава, а имају директан приступ са јавног пута, морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m (изузетно ширина колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут може бити мања од 3m, али не мања од 2,4m уз услове и сагласност управљача). Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (положај, радијус прикључка прилазног пута, коловозну конструкцију, услове одводњавања и сл.) одређује управљач условима за сваки појединачни случај изградње.

Грађевинске парцеле на којима се планира изградња: стамбених објеката пољопривредних домаћинстава, пословних објеката, пословно-стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, објеката јавне намене и објеката јавних функција морају имати минимално један колски приступ-прикључак прилазног пута на јавни пут, ширине од 3 до 6 m. Остале елементе колског приступа-прикључка прилазног пута на јавни пут (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. За објекте становања паркирање се обезбеђује у оквиру сопствене парцеле, по принципу – једна стамбена јединица-једно паркинг место или гаражно место. Паркинге за транспортна возила и пољопривредне машине предвидети у оквиру парцеле, тј не могу се предвиђати на јавној површини. Приликом изградње објеката који имају потребу за паркирањем ових возила потребно је обезебедити потребан број паркинг места за ову врсту возила, у складу са важећим правилицима и стандардима из ове области.

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).

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.

Озелењавање парцела
Проценат учешћа зеленила је мин. 20%. Приватне баште у блоковима породичног становања, у формираном ткиву града, приликом планирања инвестиција, треба очувати. Дворишта и баште имају значајну функцију у мрежи урбаних слободних површина и побољшања животних услова у граду.
Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Архитектонско и естетско обликовање објеката (материјали, врста кровног покривача, фасада и сл.)
За градњу објеката предвидети савремене материјале. Приликом изградње водити рачуна да се ради о еколошки чистим материјалима, који имају све потребне термичке слојеве, како за столарске и браварске позиције, тако и за зидове, кровне равни, подове и др. Водити рачуна приликом градње, о рационалном коришћењу ресурса, енергије и земљишта, тако да нова градња буде квалитетно побољшање простора, а не његова деградација.
У архитектонском смислу, наслонити се на позитина искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља. За успостављање јединствене естетске и визуелне целине у улици и зони, мора се водити рачуна о архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА

Предмет пројекта је изградња **вишепородичног стамбеног објеката бр. 1** са 10 станова, 6 појединачних гаража и 4 гаражна места **и вишепородичног стамбеног објекта бр. 2** са 25 станова, 3 појединачне гараже и 16 гаражних места у заједничкој гаражи, **на парцели кат. бр. 19521 КО Зрењанин I**.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена планираних објеката
Објекат бр.1 је вишепородични стамбени објекат. У објекту бр.1 је планирано 10 станова, заједнички простор, 6 појединачних гаража и 4 гаражна места. Објекат бр.2 је вишепородични стамбени објекат. У објекту бр.2 планирано је 25 станова, заједнички простор, 3 појединачне гараже и 16 гаражних места.

Спратност оба планирана објекта је Су+ВП+1+ПС (сутерен, високо приземље, спрат и повучени спрат).
Кота сутерена објекта бр. 1 има вредности од 0,00m до -0,33m, високо приземље је на коти 2,40m у односу на коту терена, спрат је на коти 5,63m у односу на коту терена, док је повучени спрат на коти 8,64m у односу на коту терена.
Кота највише тачке фасадног платна је на висини 9,70m у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.
Кота сутерена објекта бр. 2 има вредности од 0,00m до -0,33m, високо приземље је на коти 2,40m у односу на коту терена, спрат је на коти 5,63m у односу на коту терена, док је повучени спрат на коти 8,64m у односу на коту терена.
Кота највише тачке фасадног платна је на висини 9,70m у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Објекат бр. 1
Вишепородични стамбени објекат– објекат бр. 1 је спратности Су+ВП+1+ПС, укупне бруто развијене грађевинске површине -надземно 842,70 m2. Нето корисна површина износи 904,42 m2.
У оквиру сутерена објекта бр. 1 налази се 6 појединачних гаража којима се приступа са интерне саобраћајнице и заједничка гаража са 4 гаражна места. Укупан број гаражних места је 10. Осим гаража у сутерену објекта налази се техничка просторија, лифт, ходник и степенишни простор. На етажи високог приземља налази се заједнички простор и три стана, на првом спрату налази се заједнички простор и четири стана, а на етажи повученог спрата налази се заједнички простор, остава и три стана. Укупан број станова у објекту бр.1 је 10.

ОБЈЕКАТ БР. 1			
Сутерен	**Високо приземље**	**1.спрат**	**Повучени спрат**
Појединачна гаража бр.1	Стан бр. 1	Стан бр. 4	Стан бр. 8
Појединачна гаража бр.2	Стан бр. 2	Стан бр. 5	Стан бр. 9
Појединачна гаража бр.3	Стан бр. 3	Стан бр. 6	Стан бр. 10
Појединачна гаража бр.4		Стан бр. 7	
Појединачна гаража бр.5			
Појединачна гаража бр.6			
Појединачна гаража бр.7			
Појединачна гаража бр.8			
Појединачна гаража бр.9			
Појединачна гаража бр.10			

Објекат бр. 2
Стамбени објекат са већим бројем стамбених јединица бр. 2 је спратности Су+ВП+1+ПС, укупне бруто развијене грађевинске површине надземно 1954,94m^2. Нето корисна површина износи 2203,54m^2. У оквиру сутеренске етаже објекта бр. 2 налазе се 3 појединачне гараже којима се приступа са интерне

саобраћајнице и средња гаража са 16 гаражних места. Укупан број гаражних места је 19. Осим гаража у сутерену објекта налази се техничка просторија, лифт, ходник, просторија за надпритисак и степенишни простор. На етажи високог приземља налази се заједнички простор и девет станова, на првом спрату налази се заједнички простор и девет станова, а на етажи повученог спрата налази се заједнички простор и седам станова. Укупан број станова у објекту бр.2 је 25.

ОБЈЕКАТ БР. 2			
Сутерен	**Високо приземље**	**Спрат**	**Повучени спрат**
Сутерен	Стан бр. 1	Стан бр. 10	Стан бр. 19
Гаражно место бр.1	Стан бр. 2	Стан бр. 11	Стан бр. 20
Гаражно место бр.2	Стан бр. 3	Стан бр. 12	Стан бр. 21
Гаражно место бр.3	Стан бр. 4	Стан бр. 13	Стан бр. 22
Гаражно место бр.4	Стан бр. 5	Стан бр. 14	Стан бр. 23
Гаражно место бр.5	Стан бр. 6	Стан бр. 15	Стан бр. 24
Гаражно место бр.6	Стан бр. 7	Стан бр. 16	Стан бр. 25
Гаражно место бр.7	Стан бр. 8	Стан бр. 17	
Гаражно место бр.8	Стан бр. 9	Стан бр. 18	
Гаражно место бр.9			
Гаражно место бр.10			
Сутерен			
Гаражно место бр.11			
Гаражно место бр.12			
Гаражно место бр.13			
Гаражно место бр.14			
Гаражно место бр.15			
Гаражно место бр.16			
Појединачна гаража бр.17			
Појединачна гаража бр.18			
Појединачна гаража бр.19			

Регулација

Објекат бр. 1 је постављен на регулациону линију.

Положај објеката

Објекти се према суседним парцелама постављају на следећи начин:

-објекат бр. 1 је удаљен 0,60m од границе са парцелом кат.бр.6870/1 КО Зрењанин I и кат.бр. 6867 КО Зрењанин I, и 9,40m од границе са парцелом кат.бр. 6873 КО Зрењанин I.

-објекат бр.2 је постављен на удаљености 2,40m границе са суседном парцелом кат.бр. 6867 КО Зрењанин I, од границе у дну парцеле са катастарским парцелама бр. 6865 и 6866 КО Зрењанин I удаљен је од 2,40m- 3,10 m, од границе суседне парцеле кат. бр. 6877 КО Зрењанин I је удаљен минимално 2,64m, од границе суседне парцеле кат. бр. 6875 КО Зрењанин I је удаљен минимално 4,04m, а од границе суседне парцеле кат. бр. 6873 КО Зрењанин I је удаљен минимално 8,48m.

Објекти бр. 1 и 2 су међусобно удаљени 12,01m. Између објеката бр. 1 и 2 планирана је саобраћајна површина и зеленило.

Нивелација

Терен је у благом паду ка дну парцеле. Кота тротоара на површини јавне намене је на 124,30m надморске висине. Приступна кота испред улаза у објекте бр.1 и бр.2 је на 124,30m надморске висине. Кота високог приземља објекта бр.1 и објекта бр.2 је на h=2,40m у односу на приступну коту терена.
Атмосферске воде са парцеле и са кровова се упуштају у зелене површине до изградње уличне атмосферске канализације.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Планиран је колски и пешачки приступ уз северозападну границу урбанистичког пројекта из Улице др Корнела Радуловића. Приступ парцели је обезбеђен у складу са условима управљача пута.
Планира се реконструкција постојећег прикључка на јавну саобраћајницу ширине 6,0m са обостраним радијусима прикључења од по 7,5m израђен од бетона намењен за двосмерни саобраћај. Меродавно возило је противпожарно возило. Саобраћајно кретање унутар парцеле је двосмерно.

За потребе корисника планираних објекта обезбеђен је потребан број паркинг места на припадајућој парцели. Број паркинг места за намену вишепородично становање је одређен према важећим нормативима:
-по принципу – једна стамбена јединица једно паркинг место или гаражно место, односно минимално 35 паркинг места.

У оквиру парцеле планирана је интерна саобраћајнице, тротоари ширине 1,2m и укупно 38 паркинг места (од којих 3 за особе са инвалидитетом). У оквиру објекта бр.1 планирано је 6 појединачних гаража којима се приступа са интерне саобраћајнице и заједничка гаража са 4 гаражна места. Укупан број гаражних места у објекту бр.1 је 10. У оквиру објекта бр.2 планиране су 3 појединачне гараже којима се приступа са интерне саобраћајнице и заједничка гаража са 16 гаражних места. Укупан број гаражних места у објекту бр.2 је 19. На парцели је планирано 9 паркинг места. Паркирање на парцели је организовано као управно паркирање ходом уназад и паралелено паркирање. Димензије паркинг места којима се приступа са интерне саобраћајнице су 2,5x5,0m (управно паркирање ходом уназад) и 2,2 x 6,0 m (паралелно паркирање).

Ширина двосмерне интерне саобраћајнице је пројектована на мин 6,00m. Приступ гаражи омогућен је кретањем противпожарних возила унапред. Испред објекта бр. 2 у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара формира се „Т“ окретница где се предвиђа маневрисање противпожарног возила.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцеле кат. бр. 19521 КО Зрењанин I, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је **22а 00m²**.

Дозвољени параметри из ПГР "Југоисток" за парцелу кат.бр. 19521 су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 60%
- Зеленило минимално 20%

Површине под планираним објектима (у нивоу приземља):

Планирани стамбени објекат бр. 1 ..... 250.50m²
Планирани стамбени објекат бр. 2 ..... 653.08m²
Укупна површина под објектима (у нивоу приземља): 903,58m²

Нумерички показатељи су дати у Табели бр.1.

Табела бр.1 **НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**	**Укупно површина (m²)**	**Проценат учешћа (%)**	
	планирано	**Урбанистички пројекат**	**Према ПГР Југоисток**
Површина парцеле	**2200 m²**	**2200 m²**	**мин. 2000 m²**
Вишепородични стамбени објекат бр. 1 (хоризонтална пројекција)	296.10 m² (хоризонтална пројекција)	13.46%	Max. 60%
Вишепородични стамбени објекат бр. 2 (хоризонтална пројекција)	653.08 m² (хоризонтална пројекција)	29.69%	Max. 60%
Објекти – Укупно	**949,18 m² Земљиште испод објеката (хоризонтална пројекција)**	**43,15%**	**Max. 60%**
Саобраћајне површине Укупно	**632,09 m²**	**28,73%**	*Планом није дефинисан минимум или максимум
1.саобраћајнице	468,10 m²	-	-
2. паркинзи	116,00 m²	-	-
3. тротоари и рампе	47,99 m²	-	-
Зелене површине	**605,53** m²	**27,52%**	**Min. 20%**
Комуналне површине	**13,20** m²	**0,6%**	-
Спратност Објекат бр.1	**Су+ВП+1+ ПС**	-	**Су+ВП+1+Пк** (или повучен

			спрат)
Спратност Објекат бр.2	**Су+ВП+1+ ПС**	-	**Су+ВП+1+Пк** (или повучен спрат)
висина објекта бр. 1 у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта у односу на фасаду објекта постављеној према улици	**9.70m**	-	Није дефинисана
висина објекта бр. 2 у односу на нулту коту тачке пресека линије терена и вертикалне осе објекта у односу на фасаду објекта постављеној према улици	**9.70m**	-	Није дефинисана
апсолутна кота највише тачке фасадног платна објекта бр. 1:	134,00	-	Није дефинисана
апсолутна кота највише тачке фасадног платна објекта бр. 2	134,00	-	Није дефинисана
Бруто развијена грађевинска површина (надземно)	**2797,64 m²**	-	
Објекат бр. 1	842,70 m²	-	
Објекат бр. 2	1954,94m²	-	
Положај објеката према регулационој линији		-	**0-5 m**
Стамбени објекат бр. 1	**0m**		
Стамбени објекат бр. 2	**50,04m**		

Решење паркирања			
Планирани број паркинг места	**38 паркинг места на парцели од чега: у објекту бр.1 6 појединачних гаража, 4 гаражна места у заједничкој гаражи, у објекту бр.2 3 појединачне гараже, 16 гаражна места у заједничкој гаражи и 9 паркинг места на парцели**		**Сваки стан – једно паркинг место**
Архитектонско обликовање	**Објекти су пројектовани у духу савремене архитектуре**		У архитектонском смислу, наслонити се на позитина искуства и принципе модерне, савремене архитектуре, али и традиције поднебља.
Пад крова врста кровног покривача	**Објекат бр.1- нагиб крова 5% лим објекат бр.2- нагиб крова 5% лим**		Није дефинисано

Спратност и висина планираних објеката:
Објекат бр. 1 – спратности **Су+ВП+1+ ПС**
Објекат бр. 2 – спратности **Су+ВП+1+ ПС**

Планирана заузетост:
Заузетост парцеле износи **43,14%, где је у обрачун узета хоризонтална пројекција објеката.**
Дозвољена су одступања у БРГП од вредности исказаних овим пројектом, која могу настати код разраде пројекта за грађевинску дозволу као последица смањења или повећања конструктивних елемената.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем су одређене по принципу један стан-једно паркинг место и у складу са тим потребно је обезбедити 35 паркинг места, а предвиђено је 38 паркинг места на предметној парцели (од којих 3 за особе са инвалидитетом). У оквиру објекта бр.1 планирано је 6 појединачних гаража којима се приступа са интерне саобраћајнице и заједничка гаража са 4 гаражна места. Укупан број гаражних места у објекту бр.1 је 10. У оквиру објекта бр.2 планиране су 3 појединачне гараже којима се приступа са интерне саобраћајнице и заједничка гаража са 16 гаражних места. Укупан број гаражних места у објекту бр.2 је 19. На парцели је планирано 9 паркинг места. Паркирање на парцели је организовано као управно паркирање ходом уназад и паралелено паркирање. Димензије паркинг места којима се приступа са интерне саобраћајнице су 2,5x5,0m (управно паркирање ходом уназад) и 2,2 x 6,0 m (паралелно паркирање).

Укупан број места за паркирање у оквиру парцеле је 38.

Предметна паркинг места реализовати у складу са:

- стандардом SRPS U.S4.234 април 2020;
- 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 Србије 22/2015);

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

Према ПГР „Југоисток“ у Зрењанину унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 20%. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 27.52%.

Зелене површине треба тако планирати да остваре два основна циља, а то су еколошки и естетски.

Слободне површине припремити и засејати смешом траве. 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).

У односу на инфраструктуру, дрвеће се може садити на следећој удаљености:

- водовода 1,5 m;
- канализације 1,5 m;
- електрокабла 2,0 m;

- ЕК и кабловске мреже 1,5 m;
- гасовода 1,5 m;
- коловоза 2.50 m;
- објекта 5.00 m

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1. Саобраћај

У складу са условима „Јавног предузећа за Урбанизам" Зрењанин бр. 881/2 од 29.05.2026. године, планира се реконструкција постојећег прикључка на јавну саобраћајницу, тако да буде ширине 6,0m са обостраним радијусима прикључења од по 7,5m израђен од бетона намењен за двосмерни саобраћај. Меродавно возило је противпожарно возило. Саобраћајно кретање унутар парцеле је двосмерно. Укупан број места за паркирање у оквиру парцеле је 38.

Координате осовинских тачака саобраћајница:

ОТ	X	Y
1	453188.3032	5025066.3415
2	453218.4990	5025018.9074
3	453210.6604	5025013.2033
4	453234.9457	5025030.8741

Прикључак на пут се врши у складу са следећим условима:

- Реконструисан прикључак прилазног пута (кат. пар. бр. 9648 КО Зрењанин I) је дефинисан за меродавно возило-противпожарно возило.
- Реконструисан саобраћајни прикључак ка коловозу у ул Др Корнела Радуловића пројектован је са обостраним радијусима прикључења од **7,50m**.
- Саобраћајни прикључак на кат. пар. бр. 9648, КО Зрењанин I, као и унутрашње саобраћајне површине на кат. пар. бр. 19521, КО Зрењанин I, пројектују се и потребно их је реализовати у свему са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ, бр. 8/95).
- Трагови будућег кретања меродавног возила приказани су на графичком прилогу бр.3 СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА.
- Прикључак прилазног пута, планира се до постојећег тротоара у ул. Др Корнела Радуловића и за осовинско оптерећење од **мин. 13,00т**.
- Препорука је да се саобраћајни прикључак прилазног пута, предвиди од бетона или са асфалтним застором на одговарајућој носећој подконструкцији.
- Тротоаре у оквиру парцеле предвидети са бетонским елементима са свим потребним дренажним слојевима које су одвојене од зелених површина бочним бетонским ивичњацима.
- Пешачки приступ је обезбеђен са постојећег тротоара у ул. Др Корнела Радуловића.

- Одводњавање се прилагођава условима терена, профилу пута са једностраним или двостраним падовима од **мин 2%**.
- Уклапање прикључка прилазног пута се предвиђа са падовима од **мин 2% без надвишења**, у односу на постојећи тротоар и саобраћајну површину унутар парцеле.
- Простор за паркирање возила је потребно обезбеђен у оквиру сопствене парцеле, по принципу један стан-једно паркинг или гаражно место.
- Планире гараже су у сутеренској етажи.
- Изградити сва паркинг места у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020. и стандардима приступачности.
- Паркинг-места у парцели Инвеститора и гаражи, планирају се и пројектују за осовинско оптерећење од мин. **6,50 т** за путничка возила.
- Паркинг-места од зелених и саобраћајних површина одвојити ивичњацима које је неопходно уградити у постојеће границе истих.
- Прикључак прилазног реализовати тако да нема штетних последица за несметано и безбедно одвијање саобраћаја у ул. Др Корнела Радуловића.
- Техничка документација изградње свих објеката је неопходно да се уклопи у постојећи саобраћај и иста да третира сву неопходну техничку документацију хоризонталне и вертикалне **радне** саобраћајне сигнализације, која ће бити неопходна да се изради, током поступка прибављања грађевинске дозволе.
- Прикључке прилазног пута реализовати у свему према важећим законима, правилницима и стандардима који регулишу ову област.
- Техничке услове и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану осталу комуналну инфраструктуру одређују имаоци јавног овлашћења, у складу са важећим законима и прописима из тих области.

Одводњавање са саобраћајних површина

Атмосферске воде са са саобраћајне површине одводе се у зелене површине парцеле.

5.2.Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11/123 од 22.05.2026. године

Снабдевање водом

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

Планирани објекти прикључују се на постојећу водоводну мрежу АЦЦ 100mm у улици Др Корнела Радуловића на кат. пар. 9648 КО Зрењанин I. Шахт са водомерима одвојено за хидрантску мрежу Ø100, за објекат бр.1 – Ø50 и објекат бр.2 -Ø50) одређених унутрашњих димензија (1,5mx1,5m) се планира на удаљености 3,84m од регулационе линије.

Одвођење отпадних вода

Прикључење на јавну канализацију отпадних вода Ø200, планирано је на шахт (81.05-79.70) на кат.пар. 9648 КО Зрењанин I. Подрумске и сутеренске просторије, из безбедоностних разлога, не могу се прикључити директно на шахт.

Одвођење атмосферских вода

Атмосферске воде са са кровних површина објеката одводе у зелене површине парцеле.

5.3.Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктуре планира се у складу са условима Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. **2581200-D.07.13-221211-26/2 од 09.07.2026. године и 2581200-D.07.13-221211.1-26/3 од 14.07.2026.**

Према условима Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. **2581200-D.07.13-221211-26/2 од 09.07.2026. године** за прикључење планираних објеката потребно је закључивање уговора о опремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Зрењанин. Уговором о опремању земљишта се дефинише изградња монтажнобетонске трафостанице 20/04kV капацитета 1x1000 KVA са припадајућим СН кабловским прикључним водовима.

ОБЈЕКАТ БР. 1
Прикључење објекта 1 је предвиђено опремањем једног слободног извода у нисконапонском блоку нове дистрибутивне трафостанице. Потребно је опремити један слободан избод НВ осигурача 3x200A. Од места везивања на систем до КПК ЕВ-1П на фасади објекта 1 изградити кабловски прикључни вод типа PPOO/A 4x150mm^2.
На местима укрштања трасе кабловског прикључног вода са саобраћајницама и са осталом инфраструктуром, предвидети заштиту кабловског прикључног вода постављањем у заштитне ПВЦ цеви.

За смештај типске кабловске прикључне кутије и ормана мерних места (даље у тексту КПК и ОММ) планира се простор у приземљу објекта бр.1. Простор мора бити стално приступачан одговорним лицима Електродистрибуције Зрењанин приликом очитавања и осталим радовима из надлежности Електродистрибуције. За потребу смештаја прикључка објекта потребно је предвидети на фасади, лево од улаза, простор за смештај кабловских прикључних кутија типа КПК ЕВ-1П и КПК ЕВ-1П (ПП).

Кабловска прикључна кутија је следећих димензија:
- КПК ЕВ-1 П, димензија 440 x 770 x 160mm (Ш x В x Д),

За потребу смештаја противпожарног прикључка потребно је на фасади објекта предвидети простор за смешта типског ормана мерног места типа ПОММ-1 са припадајућом типском кабловском прикључном кутијом типа КПК ЕВ-1П (ПП).

Конфигурација ОММ предвиђених за смештај мерних уређаја унутар објекта: - конфигурација ОММ-1: 2хМОММ-6 (мерења за станове),
конфигурација ОММ-2: МОММ-3 (лифт, гаража и заједничка потрошња),
конфигурација ОММ-3: ПОММ-1 постављен у фасади објекта са припадајућом типском кабловском прикључном кутијом типа КПК ЕВ-1П.

Димензије типских ОММ:
МОММ-6, димензија 600 x 2000 x 230mm (Ш x В x Д).
МОММ-3, димензија 360 x 2000 x 230mm (Ш x В x Д),
ПОММ-1, димензија 665 x 320 x 235mm (Ш x В x Д).

Отвор у зиду треба да буде већи за по 100 mm по ширини и висини. МОММ се монтира тако да се основа МОММ налази на висини 200mm од тла. Дозвољено је постављање групе ОММ једних наспрам других уз услов да је растојање између ОММ минимално 1,2m.

Мерни уређај: - За 10 х станова, 1х лифт, 1 х гаража и 1х ПП прикључак: Трофазно бројило са прекидачким модулом и ГПРС комуникацијским модемом, тросистемско, директно, двотарифно бројило активне енергије, 3x230/400V, 3x5(10)-60A, класе тачности 2 (индекса класе А) или карактеристика бољих од наведених. Број мерних уређаја: 13 комада.
- За заједничку потрошњу: Бројило трофазно електронско активно класе 1 (индекс класе Б), реактивно класе 3 са максиграфом, 3x230/400V, 3x5A. Обрачунски подаци (активна и реактивна енергија и максимапна активна средња петнаестоминутна снага) чувају се у периоду не краћем од 12 обрачунских периода. Бројило треба да буде са даљинским очитавањем. Број мерних уређаја: 1 комад.
Место испоруке електричне енергије је мерни орман иза мерног уређаја.

ОБЈЕКАТ БР. 2
Прикључење објекта бр. 2. је предвиђено опремањем једног слободног извода у нисконапонском блоку нове дистрибутивне трафостанице. Потребно је опремити један слободан избод НВ осигурача 3x200A. Од места везивања на систем до КПК ЕВ-1П на фасади објекта 1 изградити кабловски прикључни вод типа РРОО/А 4x150mm^2.
На местима укрштања трасе кабловског прикључног вода са саобраћајницама и са осталом инфраструктуром, предвидети заштиту кабловског прикључног вода постављањем у заштитне ПВЦ цеви.

За смештај типске кабловске прикључне кутије и ормана мерних места (даље у тексту КПК и ОММ) планира се простор у приземљу објекта бр.1. Простор мора бити стално приступачан одговорним лицима Електродистрибуције Зрењанин приликом очитавања и осталим радовима из надлежности Електродистрибуције. За потребу смештаја прикључка објекта потребно је

предвидети на фасади, лево од улаза, простор за смештај кабловских прикључних кутија типа КПК ЕВ-2П и КПК ЕВ-1П (ПП).

Кабловска прикључна кутија је следећих димензија:
- КПК ЕВ-1П, димензија 440 x 770 x 160mm (Ш x В x Д),
- КПК ЕВ-2П, димензија 600 x 770 x 160mm (Ш x В x Д),

За потребу смештаја противпожарног прикључка потребно је на фасади објекта предвидети простор за смешта типског ормана мерног места типа ПОММ-1 са припадајућом типском кабловском прикључном кутијом типа КПК ЕВ-1П (ПП).

Конфигурација ОММ предвиђених за смештај мерних уређаја унутар објекта: - конфигурација ОММ-1: 3хМОММ-9 (мерења за станове),
конфигурација ОММ-2: МОММ-3 (лифт, гаража и заједничка потрошња),
конфигурација ОММ-3: ПОММ-1 постављен у фасади објекта са припадајућом типском кабловском прикључном кутијом типа КПК ЕВ-1 П.

Димензије типских ОММ:
МОММ-9, димензија 800 x 2000 x 230mm (Ш x В x Д).
МОММ-3, димензија 360 x 2000 x 230mm (Ш x В x Д),
ПОММ-1, димензија 665 x 320 x 235mm (Ш x В x Д).

Отвор у зиду треба да буде већи за по 100 mm по ширини и висини. МОММ се монтира тако да се основа МОММ налази на висини 200mm од тла. Дозвољено је постављање групе ОММ једних наспрам других уз услов да је растојање између ОММ минимално 1,2m.

Мерни уређај: - За 25 x станова, 1x лифт, 1 x гаража и 1x ПП прикључак: Трофазно бројило са прекидачким модулом и ГПРС комуникацијским модемом, тросистемско, директно, двотарифно бројило активне енергије, 3x230/400V, 3x5(10)-60A, класе тачности 2 (индекса класе А) или карактеристика бољих од наведених. Број мерних уређаја: 28 комада.
- За заједничку потрошњу: Бројило трофазно електронско активно класе 1 (индекс класе Б), реактивно класе 3 са максиграфом, 3x230/400V, 3x5A. Обрачунски подаци (активна и реактивна енергија и максимапна активна средња петнаестоминутна снага) чувају се у периоду не краћем од 12 обрачунских периода. Бројило треба да буде са даљинским очитавањем. Број мерних уређаја: 1 комад.
Место испоруке електричне енергије је мерни орман иза мерног уређаја.

5.4.Термоенергетска инфраструктура

Није планиран нов прикључак на гасну дистрибутивну мрежу. Према условима Србијагас **бр.05-02-2-17-2/410-1 од дана 02.06.2026.** године на предметној катастарској парцели бр. 19521 КО Зрењанин I нема гасних објеката док на катастарској парцели 9647 КО Зрењанин I постоји дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска која није заштићена.

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 16 бар“ . Правилник је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 86/2015 од 14.10.2015. године, а ступио је на снагу 22.10.2015. године.
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)
Гасовод 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 МОП≤4bar, челичних гасовода 10bar < MOP ≤ 16bar и челичних и ПЕ (полиетилских) гасовода 4bar < MOP ≤ 10bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4 (0,6**)
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,2 (0,3**)	0,4 (0,6**)
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,2 (0,3**)	0,4 (0,5**)
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m^3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката 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 објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m^3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m^3	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m^3 а највише 60 m^3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 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 bar < MOP ≤ 16 bar и челичне и ПЕ (полиетиленске) гасоводе 4 bar < MOP ≤ 10 bar		

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 објеката 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 B500B. 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 профилом 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 B500B. 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 профилом 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 заштитит 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 че 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 самозапаљењу.

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“.

У складу са условима ЈКП Градска Топлана број 5275/1 од 05.10.2026. године могуће је извршити прикључење на систем даљинског грејања. Место прикључења ће бити дефинисано након достављања захтева од стране Инвеститора.

Код пројектовања других инсталација у односу на вреловодну дистрибутивну мрежу морају се поштовати услови из Правила о раду дистрибутивног система - члан 38. (Службени лист града Зрењанина број 9 од 14. априла 2008.):

Зграда/комунални вод	Чисто одстојање (цм)	
	Укрштање/ упоредно вођење до 5м	Упоредно вођење преко 5м
Гасовод до 5 бар	По одредбама правилника о техничким за хтевима за изградњу, рад и одржавање гасовода са радним притиском до и укључив 16 бар.	
Гасовод преко 5 бар		
Водовод	30	40
Други топловод	30	40
Канализација	30	50
10 кВ каблови или један 30 кВ кабл	60	70
Преко 30 кВ каблови или кабл преко 60кВ	100	150
Минимално одстојање зграде од постојећег топловода	100	
Минимално одстојање топловода од постојеће зграде	50	

Обавеза Инвеститора је да на грејним инсталацијама - на радијаторским грејним телима угради термостатске радијаторске вентиле, а на прикључним водовима сваке од просторних целина унутар објекта (локал, стан...) уређаје за регистровање потрошње топлотне енергије – калориметре или на сваком грејном телу уградити делитеље топлоте (алокаторе), уређаје који омогућавају расподелу трошкова топлотне енергије за дати објекат.

Прорачун топлотних губитака објекта вршити у свему према DIN 4701 из 1959.

Пројектовати искључиво двоцевни систем унутрашњих секундарних инсталација.

Као температурски режим радијаторског грејања у секундарној инсталацији усвојити 80/60°C.

Као грејна тела предвидети радијаторе, регистре од глатких цеви и друга грејна тела, код којих се промена капацитета одавања топлоте у функцији промене средње температуре грејне воде мења слично као код радијатора. Цевни регистри од глатких цеви и друга грејна тела (сушачи пешкира и сл.) се могу уградити само у купатилима и тоалетима.

Свака стамбена или пословна јединица мора, у хидрауличком смислу, бити посебна целина и мора се предвидети уградња посебног мерила утрошене топлотне енергије.

За зграде више од 35m, рачунајући од најниже етаже, предвидети поделу зграда на барем две хидрауличке зоне по висини, како максимални радни притисак у секундарној инсталацији не би прешао 6 bar.

Као пројектне унутар просторија усвојити температуре из табеле 2. Температуре негрејаних просторија прорачунати или усвојити према препорукама из литературе. Пројектне температуре унутар просторија и објеката који нису наведени у табели 2 усвојити према препорукама из литературе.

Дневне просторије, собе, спаваће собе, предсобља, дегажмани и кухиње	20°C
WC, помоћне просторије	15°C
Купатила	22°C
Пословне просторије	20°C
Канцеларије	20°C
Локали	20°C
Магацинске просторије у склопу локала	10°C
Гараже	5°C
Атељеи	20°C

Комплетну пројектну документацију секундарне инсталације грејања, израдити у складу са Законом о планирању и изградњи.

Сви остали подаци који нису обухваћени овим условима налазе се у правилима о раду дистрибутивног система топлотне енергије („Службени лист града Зрењанина“ број 9/2008).

5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу се врши према условима „Телеком Србија“ број Д210-232287/1-2026 од дана 26.05.2026. год. Прикључак се планира у улици др Корнела Радуловића, а место прикључења је приказано на графичком прилогу бр.4 – ситуациони приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу.

Телеком Србија на датој локацији не поседује своје ТК инсталације.

Планира се приводна ТТК ПЕ цев Ф40mm за телекомуникациону канализацију од приступне тачке до будућих стамбених објеката. Изградња приводне ТКК од приступне тачке до објекта је у обавези инвеститора објеката, а изградња приводног оптичког кабла је обавеза Телекома Србије.

Активну опрему односно оптички разделник (ОДФ) треба монтирати у одвојеном, за то предвиђеном простору у улазним деловима објеката. Приликом

димензионисања кабинета за ОДФ предвидети могућност накнадног додавања сплитера. Развод каблова и капацитет реализовати у складу са условима надлежног предузећа.

- 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 сносе трошкове отклањања сметњи и за губитке у саобраћају.
а) услова са надземном мрежом: Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.
b) Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија 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 се изградњу 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 обавезно је писмено се обратити СМО Зрењанин са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа и руководиоца градилишта. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ АД
- Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објеката неопходно је проверити положај истих ручним ископом.

5.6. Комунално одржавање

У складу са условима ЈКП Чистоћа и Зеленило бр. 03-299/2 од 22.05.2026. године планирано је постављање 3 контејнера за комунални отпад запремине 1,1m^3. Контејнери су стандардни и могу се набавити код више произвођача у Србији.
Положај на парцели за смештај контејнера је такав да му несметано могу прићи корисници и возила за одношење комуналног отпада.
Обезбеђен је несметан прилаз возилу за пражњење контејнера.
Приступни пут којим се креће комунално возило за пражњење и транспорт контејнера тврда асфалтна, бетонска или поплочана подлога, ширине коловоза 6m и слободне висине више од 3,7m.
ПТТ и електро водови се планирају изнад 4m од подлоге. Подлога на којој се постављају контејнери је тврда и равна бетонирана у нивоу прилазног пута. Подлога има обезбеђено одводњавање атмосферских и процедних вода.

6. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине односе се на поштовање важећих закона из области заштите животне средине.
Приликом реализације пројектованих решења подразумева се спречавање свих видова загађења и мора се водити рачуна о очувању и унапређењу квалитета животне средине у складу са прописима:
- Закон о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон).

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите природних добара
Простор обухваћен урбанистичким пројектом не налази се у зони заштићеног природног добра.
У складу са Законом о заштити природе, обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Мере заштите културних добара
Простор обухваћен урбанистичким пројектом не налази се у зони заштићеног културног добра.
Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке 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.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Сматра се да су основни захтеви заштите од пожара испуњени уколико су спроведени захтеви заштите од пожара:
1) утврђени посебним прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;
2) утврђени проценом ризика од пожара, којом су исказане мере заштите од пожара за конструкцију, материјале, инсталације и опремање заштитним системима и уређајима.

Приликом изградње 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, 87/2018 и 87/2018-др. закон),
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о тех. нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88

и 28/95) и Правилником о тех. нормативима за заштиту 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 22/2019),
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“ бр.36/09),
- електрични развод и електричну опрему изабрати и поставити тако да не шире пожар и пламен, не развијају дим и отровне гасове у складу са одговарајућом класом објекта у погледу могућности евакуације у случају хитности.

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину, Одсека за превентивну заштиту од пожара и експлозија бр.07/13/1 број 217-3-605/2026 од 15.06.2026. године дато је:

Чланом 29 Закона о заштити од пожара („Службени лист РС“ број 111/09, 20/15 и 87/18), није прописана обавеза прибављања услова на Урбанистичко техничке документе – Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације од стране Министарства.
У поступку обједињене процедуре електронским путем потребно је прибавити услове у погледу мера заштите од пожара.

9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен Урбанистичким пројектом припада зони 8 MCS скале; степен сеизмичности – VIII.
Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и другим законима и прописима.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Технички опис објекта бр.1
Улаз уобјекат налази се са источне стране. У оквиру сутерена објекта бр. 1 налази се 6 појединачних гаража којима се приступа са интерне саобраћајнице и заједничка гаража са 4 гаражна места. Укупан број гаражних места је 10. Осим гаража у сутерену објекта налази се техничка просторија, лифт, ходник и степенишни простор. На етажи високог приземља налази се заједнички простор и три стана, на првом спрату налази се заједнички простор и четири стана, а на етажи повученог спрата налази се заједнички простор, остава и три стана. Укупан број станова у објекту бр.1 је 10. Пројектовани вишепородични стамбени

објекат бр.1 је полигоналне основе укупне бруто развијене грађевинске површине -надземно 842,70m2. Нето корисна површина износи 904,42m2 .

Технички опис објекта бр.2

Улаз у објекат налази се са северозападне стране. У оквиру сутеренске етаже објекта бр. 2 налазе се 3 појединачне гараже којима се приступа са интерне саобраћајнице и средња гаража са 16 гаражних места. Укупан број гаражних места је 19. Осим гаража у сутерену објекта налази се техничка просторија, лифт, ходник, просторија за надпритисак и степенишни простор. На етажи високог приземља налази се заједнички простор и девет станова, на првом спрату налази се заједнички простор и девет станова, а на етажи повученог спрата налази се заједнички простор и седам станова. Укупан број станова у објекту бр.2 је 25. Пројектовани вишепородични стамбени објекат бр.2 је полигоналне основе укупне бруто развијене грађевинске површине 1954,94m2. Нето корисна површина износи 2203,54m2.

Опис конструкције и материјализација објеката

Предвиђена је темељна плоча дебљине 50cm. На месту лифта изводи се темељна плоча дебљине д=30cm.

За конструктивни систем усвојен је армиранобетонски скелет са укрућењима. Зидане преграде нису носећи елементи и служе искључиво за преграђивање просторија. Вертикални носећи елементи су стубови димензија у складу са статичким прорачуном и аб. зидови. Међуспратна конструкција изводи се као аб. плоча ослоњена на стубове без капитела. Дебљина свих међуспратних плоча је д=20cm.

Спољашњи зидови се зидају термо блоком дебљине д=25cm, док се унутрашњи преградни зидови зидају блоком дебљине д=25cm и д=12cm. Спољни и унутрашњи зидови зидају се продужним малтером, са једнаким растојањем хоризонталних и вертикалних спојница између редова блока. Спољни зидови са унутрашње стране и унутрашњи зидови се малтеришу са п.ц.м. На спољним зидовима са спољне стране је предвиђена термоизолована фасада д=15cm од камене вуне која се обрађује са цем. малтером+синтетички додаци (лепак), са бавалит завршном обрадом. Плафони се прво прскају са ретким цементним малтером, а затим малтеришу са п.ц.м. Све унутрашње површине се глетују два пута, а након тога се кречe посном бојом по избору инвеститора.

Хидроизолација подова и зидова је решена једним слојем кондора од 3mm и хладним премазом битулита. Сви спојеви се варе. Хидроизолацију извући ван објекта. На крову се ради хидроизолација од полипропиленске фолије (паропропуснавлагонепропусна фолија), која се поставља на подашчане кровне равни. Подови унутар објекта се облажу подним керамичким плочицама. Улазно степениште и заједничке просторије се облажу подним противклизним плочицама. Боја по избору инвеститора.

Међуспратна конструкција је пуна бетонска плоча дебљине 20cm. Термоизолација таванске плоче је камена вуна д=16cm која се поставља изнад повученог спрата. Све терасе изнад грејаног простора се изолују термо и хидроизолацијама.

Сва спољња столарија је пројектована од првокласног ПВЦ-а, са 6-то коморним профилима и нискоемисионим термопан стаклима д=4+12+4mm, пуњених

племенитим гасом. Сва унутрашња столарија је од дрвета и спада у столарске елементе.
Грејање у објектима је подно, путем појединачних котлова на електричну енергију који се налазе у сваком стану, са могућношћу грејања путем система даљинског грејања у складу са условима јавног предузећа.

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

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

Стамбени објекти са већим бројем стамбених јединица морају бити опремљени следећим инсталацијама инфрастуктуре: електричне инсталације, инсталације водовода, фекалне канализације, атмосферске канализације и инсталације грејања.

12. УСЛОВИ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА

У поступку израде Урбанистичког пројекта прибављени су следећи услови надлежних јавних предузећа и институција који се дају у прилогу:

- Услови „Јавног предузећа за Урбанизам“ Зрењанин бр. 218/2 од 18.02.2026. године
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Зрењанин бр. 11-030/26 од 18.02.2026. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Зрењанин бр. 2581200-D.07.13-58269-26 од 12.02.2026. године. и бр.2581200-D.07.13-138059.1-26 од 16.04.2026.
- Услови Србијагас бр.05-02-2-17-2/85-1 од дана 23.02.2026. године
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-70241/1-2026 од дана 23.02.2026. године
- Услови ЈКП „Чистоћа и зеленило“ Зрењанин број 03-105/1 од дана 18.02.2026. године
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације бр.07/13/1 број 217-3-149/2026 од 23.02.2026. године.

Одговорни урбаниста:

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