


| | |
|--|--|
|  <p>NUOVA arhitektonski studio</p> <p>Kralja Aleksandra I Karađorđevića 2/IX 23000 Zrenjanin</p> | <p>Matični broj: 21423068 PIB: 111079869 Račun br: Banca Intesa 160-0000000523674-66 e-mail: studio.nuova@gmail.com www.studionuova.rs tel: 023/512-258 mob: 062/175-81-93</p> |
| <p>Подносиоци захтева:</p> | <p>“City roof” доо, Цара Душана бр. 133, Нова Пазова</p> |
| <p>Објекат:</p> | <p>Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+4+Пк) Улица Цара Душана бр. 131 и 133 Нова Пазова, на парцелама кат. бр. 943, 944, 945, 946 КО Нова Пазова</p> |
| <p>Одговорни урбаниста:</p> | <p>Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 1435 14</p> |
| <p>Печат:</p> | <p>Потпис:</p> |
| <p>Одговорно лице:</p> | <p>Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл. инж. арх.</p> |
| | |
| <p>Број техничке документације:</p> | <p>УП-04-06/23</p> |
| <p>Место и датум:</p> | <p>Зрењанин, август 2023. год.</p> |

С А Д Р Ж А Ј

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
2. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ФОТОКОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ
4. 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 НАСЕЉА НОВА ПАЗОВА
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
 - 3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
 - 3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА
 - 3.3. ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ
 - 4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА
 - 4.3 ПРОЦЕНАТ УЧЕШЋА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 4.4 УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 5.1. САОБРАЋАЈ
 - 5.2. ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 5.5. 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 ОБЈЕКТА
3. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
4. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ И ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА

4. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА НОВА ПАЗОВА СА ПОЛОЖАЈЕМ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ
2. КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:1000
3. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ УСТАНОВА И ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА
4. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ИДЕЈНА АРХИТЕКТОНСКА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000144477695

БД 88325/2018

Датум, 08.10.2018. године
Београд

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

Име и презиме: Биљана Табачки

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

са следећим подацима:

Пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

Скраћено пословно име: ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO

Регистарски број/Матични број: 21423068

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 111079869

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 1.000,00 RSD

Уплаћен: 1.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Датум оснивачког акта: 03.10.2018 године

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

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 03.10.2018 године.

Образложење

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

ARHITEKTONSKI STUDIO NUOVA DOO ZRENJANIN

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

На основу члана 62 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 - Одлука УС РС, Решење УС РС - 54/13 - 11, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 85 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) доноси

РЕШЕЊЕ
о одређивању одговорног урбанисте за израду

Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+4+Пк) Улица Цара Душана бр. 131 и 133, Нова Пазова, на парцелама кат. бр. 943, 944, 945, 946 КО Нова Пазова, подносиоца захтева "City roof" доо, Цара Душана бр. 133, Нова Пазова

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, Август 2023.год.

Овлашћено лице:

Љубица Ћулибрк Сантрач



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Љубица Ј. Тулибрк

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 07583053290

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1435 14



У Београду,
6. марта 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

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

ИЗЈАВУ

одговорног урбанисте о усаглашености документације и примени прописа

да је Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+4+Пк) Улица Цара Душана бр. 131 и 133, Нова Пазова, на парцелама кат. бр. 943, 944, 945, 946 КО Нова Пазова, подносиоца захтева "City roof" доо, Цара Душана бр. 133, Нова Пазова, 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, 37/19- др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/2019) и Планом генералне регулације насеља Нова Пазова („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 39/21 и 27/2022).

Одговорни урбаниста:

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

2. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, -исправка, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др. закон , 9/20, 52/21 и 62/23);

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл. гласник РС бр. 32/19).

1.2.Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације насеља Нова Пазова („Сл. лист општина Срема“ број 32/18, 37/18, 39/21 и 27/2022).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Простор који је обухваћен Урбанистичким пројектом налази се на грађевинским парцелама кат. бр. 943, 944, 945, 946 КО Нова Пазова, чија је површина 22а 68m², у улици Цара Душана у Новој Пазови, а у обухвату Плана генералне регулације насеља Нова Пазова.

Опис границе обухвата Урбанистичког пројекта разраде локације почиње од почетне граничне преломне тачке бр. 1, која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 939, 943 и 5408 КО Нова Пазова. Од ове тачке граница иде југоисточно пратећи међу између парцела катастарки број 943, 945 и парцеле и 5408 КО Нова Пазова до тачке бр. 2. Код тачке бр. 2 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 945, 947 и 5408 граница иде у смеру југозапада пратећи међу између парцела кат. бр. 945, 946 и 947, 948 КО Нова Пазова до преломне тачке бр. 3 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 938/2, 946 и 948 КО Нова Пазова, граница даље иде северозападно пратећи међу парцела кат. бр. 938/2, 946 и 944 КО Нова Пазова до тачке бр. 4 која се налази на тремеђи парцела кат. бр. 942, 944 и 938/2 КО Нова Пазова. Граница даље наставља североисточно пратећи међу парцела кат. бр. 944, 943 и 942, 941 КО Нова Пазова све до почетне граничне преломне тачке бр. 1.

За израду урбанистичког пројекта добијен је оверен катастарско-топографски план у дигиталном облику у размери 1:800 од стране ЈОВАНОВИЋ ВАСИЛИЈЕ директор, БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ „ABSOLUT documents VS“ доо, Стара Пазова. За тачност података катастарско-топографског плана одговорно СОФИЈАНИЋ ЗЛАТА ДИПЛ. ИНЖ. ГЕОД., БИРОА ЗА ГЕОДЕТСКЕ ПОСЛОВЕ „ABSOLUT documents VS“ доо, Стара Пазова.

2.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Парцеле 943 и 945 КО Нова Пазова су изграђене, док су парцеле 944 и 946 КО Нова Пазова неизграђене.

На парцели 943 КО Нова Пазова, према КТП-у и листу непокрености број 3858 КО Нова Пазова, се налази једна породична стамбена зграда објекат бр. 1, приземне спратности (П) површине 78м² и помоћни објекат бр. 2 површине 33м². Објекат бр. 3 према листу непокретности број 3858 КО Нова Пазова површине 21м² је заведен, али према КТП-у и постојећем стању објекат је срушен.

На парцели 945 КО Нова Пазова према КТП-у и листу непокрености број 4234 КО Нова Пазова се налази једна породична стамбена зграда објекат бр. 1, приземне спратности (П) површине 107м² и помоћна зграда бр. 2 површине 52м².

Постојећи објекти су зидане конструкције са кровним покривачем од црепа, дрвеном кровном конструкцијом и зиданим тракастим темељима. Објекти су прикључени на следећу инфраструктуру: водоводну, канализациону мрежу и електро мрежу.

| Парцела | Објекти | Површина парцеле | Власник |
|---------|---|----------------------|-----------------|
| 943 | Стамбени објекат бр 1. помоћна објекат бр. 2 | 344м ² | "City roof" doo |
| 944 | / | 516м ² | "City roof" doo |
| 945 | Стамбени објекат бр.1 помоћна зграда бр. 2 | 570м ² | "City roof" doo |
| 946 | / | 838м ² | "City roof" doo |
| Укупно: | | 2 268 м ² | |

Сви постојећи објекти се уклањају ради планиране изградње новог објекта.

2.2. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Простор обухваћен Урбанистичким пројектом налази се у обухвату границе грађевинског реона насеља Нова Пазова и према Плану генералне регулације насеља Нова Пазова у зони мешовитог становања у делу блока 8.

Према важећем планском документу за предметну локацију предвиђена је обавезна израда урбанистичког пројекта, такође урбанистичке пројекте је потребно урадити за објекте који нису у основној намени одређене зоне, а спадају у објекте компатибилне намене, те је у складу са смерницама Закона о планирању и изградњи, могуће извршити промену намене у оквиру компатибилности блока или зоне. За планирани стамбеног објекта важе правила грађења дата за зону мешовитог становања.

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.

2.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА НОВА ПАЗОВА

ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

МЕШОВИТИ И ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ

- *Најмања ширина грађевинске парцеле за вишепородичне стамбене објекте у непрекинутом низу је 12,0 м, а за вишепородичне стамбене објекте у прекинутом низу и објекте компатибилне намене је 14,0 м;*

- *Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 800м²*

ПРАВИЛА ЗА ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ, ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Положај стамбених и стамбено пословних објеката на парцели условљава се следећим правилима:

- *Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону за мин. 5 м, а у претежно изграђеним зонама утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката.*

- *Уколико у улици преовлађују стамбени објекти чија се грађевинска и регулациона линија поклапају, објекат се поставља на регулациону линију.*

- *Грађевинска линија за изградњу објеката трговине на мало се не условљава, односно, могуће је објекат поставити на парцелу мимо позиције већине изграђених објеката, у циљу квалитетнијег организовања стационарног саобраћаја и приступа објекту. Приликом постављања објеката, треба поштовати правила заштите суседних објеката, противпожарне заштите као и других прописа.*

- *За све објекте са гаражом у подземној или приземној етажи код којих се регулациона и грађевинска линија поклапају, приступ подземној или приземној гаражи мора се остварити у оквиру сопствене парцеле (приступна рампа у оквиру габарита објекта). Код истих је потребно остварити да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају у оквиру сопствене парцеле.*

- *Међусобна удаљеност нових објеката, осим објеката у непрекинутом низу је 4,00 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.*

- *За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 2,50 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.*
- *Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:*
 - *слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50 m;*
 - *слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50 m;*
 - *двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта – 4,00 m;*
 - *први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,50 m*
- *За нову изградњу у претежно изграђеним улицама растојања могу минимално одступати од датих и утврђују се локацијским условима у складу са прописима и у односу на већ примењено правило код околних изграђених објеката.*
- *Задња грађевинска линија је мин 1m удаљена од границе парцеле*
- *Могућа је изградња објекта на међи уз писмену сагласност власника суседне парцеле, с тим да сви елементи објекта који се тичу одводњавања са кровних равни, као и испада на објекту, не смеју угрозити функционисање суседне парцеле.*
- *Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.*
- *Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m.*
- *Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.*
- *За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан.*
- *За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место на следећи начин: о банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора; о пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора; о трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора; о угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица; о хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 5*

кревета; о позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца; о спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца; о производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200 m² корисног простора.

- *Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.*
- *Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.*

ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА:

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом, полузиданом или транспарентном оградом минималне висине од 1,40 м, а максималне висине 2,20м.

- *Ограда према форнту мора бити транспарентна.*
- *Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.*
- *Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом коајсе сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентом оградом, која се поставља према катастарском плану у перату, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.*
- *Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.*
- *У насељима се грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.*
- *Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђију, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога.*
- *Грађевинска парцела са економским двориштем може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.*

Обрада и материјализација, у складу са наменом и према условима локације условљена је за поједине блокове.

ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА И ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

- *За све објекте спратности П+Пк и П+1+Пк препоручују се косе кровне површине, али је могућа изградња равних кровова, зелених кровова и сл. под условом да с еиспоштују све мере безбедности и хидро и термотехничких карактеристика у складу са правилима струке и важећим прописима. За веће спратности дозвољавају се равни кровови са повученом етажом према фронту и претогним кровним терасама.*
- *Спољни изглед објекта утвђује се архитектонским пројектом, а у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађују се са конзерваторским условима:*

Обнова и реконструкција постојећих објекта може се дозволити под следећим условима:

- *замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,*
- *реконструкција постојећих објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,*
- *ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,*
- *адаптација постојећих објекта се може дозволити у оквиру намна датих овим планом.*

ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА И ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ

- *Изградња објекта у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност надлежног органа управе.*
- *Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m.*
- *Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:*
- *транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,*
- *платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,*
- *конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.*

- *Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију односно регулациону линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:*
- *на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља*
- *на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације (најмање растојања од 1,5 m)-0,6 m,*
- *на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације (најмањем растојања од 2,5 m)- 0,9 m,*
- *на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m)-1,2 m,.*
- *Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.*
- *Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:*
- *стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,*
- *шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m.*
- *Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0 m. Ако је међусобни размак од 2.5 m до 5.0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1.8 m.*
- *Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.*

ПРАВИЛА ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ОБЈЕКТА И ЉУДИ ОД ДЕГРАДАЦИЈЕ

Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

- *Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине.*

- *На свакој грађевинској парцели, осим парцела индивидуалног становања, мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. За парцеле индивидуалног становања овакав простор обезбедити испред парцеле у уличном коридору. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.*

- *Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже, дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 m од објекта и границе парцеле.*

- *Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом а одатле на пољопривредне површине.*

- *На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина, осим уколико у правилима по блоковима није другачије дефинисано. При том, објекти у функцији пејзажног уређења као и „зелени“ паркинзи не улазе у заузетост парцеле већ у површине под зеленилом.*

- *При пројектовању и извођењу радова на објектима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.*

- *Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и протипожарне заштите.*

Одводњавање и нивелација

- *Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.*

- *Кота приземља објеката морају бити минимално 10 cm више од припадајућих саобраћајница, осим ако није другачије дефинисано по блоковима.*

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

Зона становања

Организација стамбене зоне условљена је затеченим подручјима становања, угроженошћу животне средине, размештајем постојећих привредних и индустријским делатности, квалитетом саобраћајне и комуналне опремљености, могућношћу изградње комплементарних садржаја и близином центра насеља, односно јавних садржаја. Стамбена подручја реализују се првенствено на начин даље допуне и проширења постојеће зоне путем интерполација појединачних зграда или кроз изградњу нових урбаних потеза односно мањих урбаних целина уз реконструкцију или доградњу саобраћајне и остале инфраструктурне мреже. У оквиру зоне становања с обзиром на типологију изградње и постојећу изграђеност предвиђена је реализација три основна варијетета зона становања:

1. Мешовита зона становања
2. Зона вишепородичног становања
3. Зона породичног становања

Зона мешовитог становања-См (део блока 1, део блока 2, део блока 3, део блока 4, део блока 5, део блока 8, део блока 9а, део блока 11 и део блока 13)

Мешовита зона становања обухвата центар насеља и простира се дуж главних улица у насељу, Цара Душана и Краља Петра I Карађорђевића и намењена је изградњи вишепородичних и породичних стамбених зграда, пословних зграда комерцијалне и јавне намене. У оквиру зоне постоји значајна изграђеност већих породичних стамбених зграда, неколико вишепородичних зграда насталих интерполацијом и значајан број већих пословних и привредних објеката, што подручју и у затеченом стању даје карактер мешовите зоне становања. Мешовито становање обухвата подручја у оквиру плана намењена изградњи породичних и вишепородичних стамбених објеката, као и пословних објеката комплементарних становању. Изградња у зони мешовитог становања вршиће се заменом постојећих објеката у складу са дозвољеним наменама и условима у погледу ширине и површине парцеле. Пословни објекти комплементарни становању су објекти на посебним грађевинским парцелама, пословне и јавне намене из следећих делатности: трговина, угоститељство и туризам, спорт и рекреација, образовање, здравство, социјална заштита, култура, канцеларијски простор и изложбено-продајни салони.

Урбанистички параметри за подручје мешовитог становања

Табела 32

| Тип парцел | Породично становање | | | Вишепородично становање | | Пословање | |
|-------------------------------------|---|--|---|---|--|---|--|
| | C1 | C2 | C3 | C4 | C6 | П1 | П2 |
| намена | грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стана | грађевинска парцела намењена изградњи породичне стамбене зграде до четири стана и производне или сервисне зграде | грађевинска парцела намењена изградњи ниске вишепородичне стамбене зграде | грађевинска парцела намењена изградњи слободнот ојеће вишепородичне стамбене зграде | грађевинска парцела намењена изградњи стамбеног блока или групације стамбених зграда | грађевинска парцела намењена изградњи пословно-комерцијалних садржаја | грађевинска парцела намењена изградњи пословно-јавних садржаја |
| минимална површина у м ² | 300 | 1.000 | 1.000 | 1.500 | 4.000 | 1.200 | 1.200 |
| мин. ширина до улице | 10 | 12 | 14 | 16 | 40 | 20 | 22 |
| степен заузетости у % | 40 | 40 | 40 | до 50 у зони мешовитог становања до 70 у целинама вишепородичног становања | до 50 у зони мешовитог становања до 60 у целинама вишепородич. становања | 60 | 40 |
| степен изграђености макс. | до 0,8 | 0,6 | 1,2 | до 2 у зони мешовитог становања до 2,5 у | до 2 | 1,5 | 1,2 |
| спратност макс. | П+1+Пк | П+1+Пк | П+2+Пк (Пс) | до П+4+Пк у | до П+4+П | П+2 | П+2 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|--|--|
| | | | | зони меш. станов. до П+М+4+Пк у целинама вишепор. становања | | | |
| пратећи садржаји уз основну намену | Пословни простор у стамбеној згради, помоћни простор, гаража у засебној згради на парцели | Посл простор у стамб. згради, сервиси и производња у посебној згради на парц. помоћни простор гаража у посебној згради на парцели | Пословни простор у стамбеној згради, помоћни простор, гаража у засебној згради на парцели. | Пословни простор у стамбеној згради | Пословни простор у стамбеној згради | стамбени простор у објекту за потребе власника | комерцијални пословни и стамбени простор у објекту (за потребе корисника и власника) |
| удаљеност зграде од регулационе линије улице | на регулационој линији, или мин 5м од регулационе линије | на регулационој линији, или мин 5м од регулационе линије | на регулационој линији, или мин 5м од регулационе линије | на регулационој линији | на регулационој линији у целини вишепродичног становања, у складу са урбанистичким пројектом у целинама мешовитог становања | у складу са урбанистичким пројектом | у складу са урбанистичким пројектом |
| мин. удаљеност зграде од бочних границе парцеле | 0.5м од основне, 2.5м од супротне границе | 0.5м од основне, 3.0м од супротне границе | 0.5м од основне, 3.0м од супротне границе | По 4м од обе бочне границе | У складу са урбанистичким пројектом | По 3м од обе суседне | По 3м од обе суседне |

На парцели типа П1 могућа је изградња зграда са пословно-комерцијалним садржајима: тржни центри, супермаркети, угоститељски објекти, хотели, хотели, мотели, изложбени салони, пословни центри.

На парцели типа П2 могућа је изградња зграда са пословно-јавним садржајима: здравствени објекти, образовни објекти, објекти дечијих установа, објекти социјалне заштите, објекти културе, затворени спорстко-рекреативни објекти. Сви планирани објекти у зони мешовитог становања су слободностојећи. За паркирање возила за сопствене потребе у зони мешовитог становања власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој працели. За паркирање возила за потребе пословних простора на парцелама типа П1 и П2 потребно је обезбедити простор на сопственој парцели и то:

1ПМ на 70м² пословно-комерцијалних садржаја на парцели типа П1.

1ПМ на 100м² за пословно-јавне садржаје на парцели типа П2.

На површинама мешовитог становања не мог се градити производни објекти, као ни складишта као основна намена парцеле.

Постојеће производне и складишне комплексе није могуће дограђивати, ни повећавати инфраструктурне капацитете, а могу се пренаменути у јавну или пословну намену. У целинама мешовитог становања не могу се градити објекти за узгој животиња.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На локалитету обухваћеном Урбанистичким пројектом планирана је изградња СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА (П+4+Пк). Планирани објекат је слободностојећи.

Стамбену зграду чини седамдесет и једна одвојена целина, шест функционалних целина тј. шест станова су смештени у приземљу, тринаест станова на првом спрату, тринаест станова на другом спрату, тринаест станова на трећем спрату, тринаест станова на четвртном спрату и тринаест станова на поткровљу. Укупан број стамбених јединица је седамдесет и једна (71).

Улаз у објекат се налази на северној и јужној фасади. Степенишна комуникација је смештена централно у објекту. У приземљу објекта смештено је петнаест гаражних боксева.

3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Намена планираног објекта

Планирани објекат је вишепородични стамбени објекти, спратности приземље, четири спрата и поткровље (П+4+Пк).

Усвојена нулта кота објекта је кота бетонске плоче приземља ходника на 79,10мнв. Спратна висина је 2,70м, висина приземне етаже 5,70м. Кота венца објекта је +20,90м (100мнв) а атике кровне баце је +22,12м (101,22мнв).

Кота слемена је +24,93м (104,03мнв).

Апсолутна кота терена предвиђена за изградњу стамбеног објекта је 78,90мнв, терен је раван са одступањима до ±0,15м.

Регулација

Објекат је постављен на регулационој линији ка Улици Цара Душана. Грађевинска линија се поставља на регулациону линију, односно грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у Улици Цара Душана.

Положај објекта

Објекат је постављен на регулационој линији. Објекат се према суседним парцелама поставља на следећи начин:

-Према левој бочној граници парцеле граница грађења (грађевинска линија) је на 5.00м удаљена од југоисточне границе парцеле 941 КО Нова Пазова.

-Према десној бочној граници парцеле граница грађења (грађевинска линија) је на 4.05m удаљена од северозападне границе парцеле 947 КО Нова Пазова.

Нивелација

Усвојена нулта кота објекта је кота бетонске плоче приземља ходника на 79,10мнв. Спратна висина је 2,70m, висина приземне етажне 5,70m. Кота венца објекта је +20,90m (100мнв) а атике кровне баце је +22,12m (101,22мнв).

Кота слемена је +24,93m (104,03мнв).

Апсолутна кота терена предвиђена за изградњу стамбеног објекта је 78,90мнв, терен је раван са одступањима до ±0,15m.

3.2 ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА

Постојећи пешачки и колски приступ локацији, се налазе уз североиточну границу урбанистичког пројекта из Улице Цара Душана. Приступ парцели је обезбеђен у складу са условима управљача пута. Урбанистичким пројектом се предвиђа задржавање постојећег прикључка ширине 5,0m на Улицу Цара Душана.

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

-по принципу – једна стамбена јединица једно паркинг место (неопходно 71ПМ)

У оквиру парцеле планирано је укупно 71 стамбених јединица, поштујући урбанистичке нормативе на парцели су предвиђена 55 паркинг места, 15 гаражних боксева и једно надкривено паркинг место које се налази у приземљу увученог дела објекта поред задњег улаза у објекат (укупно 71).

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

4.1 СПРАТНОСТ И ВИСИНА, ПОВРШИНЕ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Површине

Површина парцела кат. бр. 943, 944, 945, 946 КО Нова Пазова, односно површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 22а 68m².

Дозвољени параметри из ПГР насеља Нова Пазова за парцеле кат.бр. 943, 944, 945, 946 КО Нова Пазова су:

- Дозвољени индекс заузетости парцеле је максимално 50%
- Степен изграђености 2
- Зеленило минимално 30%

Површина под планираним објектом:

Стамбени објекат 706.00m²

У обухвату Урбанистичког пројекта на парцелама кат. бр. 943, 944, 945 и 946 КО Нова Пазова заступљена је намене простора: мешовито становање.

За простор обухваћен наменом мешовито становање овим Урбанистичким пројектом дефинишу се урбанистички параметри у складу са правилима грађења за мешовито становање, а површина спрам које се рачунају је планирана парцела за изградњу која има 22а68m².

Нумерички показатељи су дати у табели.

| НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ | Укупно површина (m ²) | Процент учешћа (%) | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--|
| | планирано | Урбанистички пројекат | Према ПГР Нова Пазова |
| Површина парцеле | 2268 m ² | 2268 m ² | мин. 1500 m ² |
| Стамбено-пословни објекат | 706,00 m ² | 31,12% | Мах. 50% |
| Трафо станица | 15.00m ² | 0,66% | Мах. 50% |
| Објекти - Укупно | 721 m ² | 31,79% | Мах. 50% |
| Саобраћајне површине Укупно | 699,5 m ² | 30,84% | *Планом није дефинисан минимум или максимум |
| 1.саобраћајнице | 692 m ² | | - |
| 2. паркинзи | 7,5 m ² | | - |
| Зелене површине | 843,5m ² | 37,20% | Min. 30% |
| Комуналне површине | 4,0 m ² | 0,17% | Није дефинисана |
| Степен изграђености | 4.523,4 m ² | 1,99 | Мах 2 |
| Бруто развијена грађевинска површина | 4.523,4 m ² | | |
| Решење паркирања | 71 паркинг место | | Сваки стан једно паркинг место, на 70m ² пословног простора 1 (или на један пословни простор) једно паркинг место |

Спратност и висина планираних објеката:
Вишепородични стамбени објекат - спратности По+П+4+Пк
Трафо станица - спратности П

Планирана заузетост:
Заузетост парцеле износи 31,79%.

4.2 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА

Анализа паркирања:

Укупне потребе за паркирањем је 71 ПМ.

На парцели се планира 55 паркинг места, 15 гаражних боксева и једно надкривено паркинг место које се налази у приземљу увученог дела објекта поред задњег улаза у објекат. Димензије паркинг места су 2,35m x 5,00m, 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).

Од укупног броја паркинг места на парцели се планира укупно три места за особе са инвалидитетом, она представљају 5% од укупног броја паркинг места, и пројектована су у близини улаза у објекат. Димензије паркинг места за особе са инвалидитетом су 3,70m x 5,00m.

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

Према ПГР насеља Нова Пазова унутар грађевинске парцеле зеленило треба да заузима мин. 30%. Урбанистичким пројектом на парцели планирано је да зелене површине заузимају 37,20%, од чега је део зеленила „зелени“ паркинг. Зелени паркинзи се предвиђају од травних решетки са засадом траве, које су водопрпусне, одговарајуће носивости.

Слободне 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 (*Allanthurus 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 фалоба (*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

4.4. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Објекти се могу реконструисати у циљу постизања сигурности и стабилности објекта, реконструкције постојећих инсталација и побољшања услова становања поштујући параметре прописане овим пројектом.

Реконструкција у смислу интервенција на фасади, односно затварање постојећих тераса, лођа и балкона је могућа.

5. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

5.1. Саобраћај

У складу са условима Јавног комуналног предузећа “Чистоћа” ј.п. Стара Пазова бр. 200 075 2023 од 21.06.2023. године, задржава се постојећи прикључак на пут ширине 5,00m. Позиција објекта је таква да не утиче негативно на услове одвијања саобраћаја и не заклања објекте саобраћајне инфраструктуре. Прикључак на саобраћајницу димензионисан је у складу са захтевима меродавног возила. Улазни/излазни радијус, као и ширину прикључка димензионисани су у складу са нормативима за меродавно возило.

Интерна саобраћајница је двосмерна, ширине 5,0m прилагођена кретњу меродавног возила- путничког аутомобила.

Површине за кретање пешака до и око објекта се делимично преклапају са саобраћајницом која је пројектована тако да може да прихвати и колски и пешачки саобраћај (3,5 +1,5m)

Одводњавање саобраћајних површина-

Предвиђен је отворен систем одводњавања са саобраћајних површина са асфалтном коловозном конструкцијом који подразумева примену бетонских ивичњака, ригола, са гравитационим падом ка улици. Прикључење на атмосферску канализацију извести на уличну мрежу.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Хидротехничка инфраструктура планира се у складу са условима ЈПК „Водовод и канализација“ Стара Пазова бр. 5342 од 27.06.2023. године.

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметних објеката биће решено преко постојеће водоводне мреже. Прикључци на водоводну мрежу решени су профилем Ø100 од уличне мреже до водомерног окна у које се смештају 3 водомера (Ø50 за санитарне потребе или одговарајућим спрам хидрауличког прорачуна и Ø80 за потребе противпожарне заштите). У објекту су предвиђене одвојене мреже за

санитарну потрошњу и хидрантску мрежу, водомерно окно се поставља на око 1,5m од регулационе линије.

Уколико постоји потреба могуће је предвидети и уређај за повећање притиска у мрежи и за санитарну и за хидрантску мрежу, али се они не могу прикључити директно на водоводну мрежу. Уређај за подизање притиска се смешта у техничку просторију у приземљу.

Сваки стан и сваки гаражни бокс имају свој контролни водомер $\varnothing 20(3/4)$ ". Водомери су доступни за несметано читавање.

Одвођење отпадних вода

Прикључење на канализациону мрежу се планира након изградње недостајуће инфраструктуре.

У улици Цара Душана испред наведених парцела није изграђена улична канализациона мрежа. Инвеститор треба са надлежним Одељењем Општине Стара Пазова, да регулише међусобне обавезе у погледу комуналног опремања предметне локације недостајућом инфраструктуром водоводне и канализационе мреже а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 50/2013- одлука УС 98/2013 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и Одлуке о утврђивању доприноса уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општина Срема бр. 5/15, 17/15, 9/17 и 12/22).

За наведену деоницу је израђена пројектно техничка документација за недостајућу канализациону мрежу пречника ДН 250мм, укупне дужине 234м, са местом прикључења на изграђени ревизиони шахт на раскрсници у коридору саобраћајнице Стара Пазова – Нова Пазова и улице Николе Тесле.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода предвиђено је на зелене површине у оквиру парцеле, док је један део могуће одвести у улични канал уз претходно уређење истог.

5.3.Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктуре планира се у складу са условима ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Рума бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-272956-23 од 26.07.2023. године.

Како би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

- изградити двоструки прикључни 20 kV вод и нову трагостаницу 20/0,4 kV инсталисане снаге до 1000 kVA. ТС опремити СН блоком конфигурације: две доводне-изводне кабловксе ћелије опремљене учинским растављачима и ножевима за уземљење и једном трафо ћелијом опремљену уличним растављачем и осигурачима. Трафостаницу опремити са извода НВО 500 А. Локацију будуће ТС одредити, у складу са урбанистичким условима, тако да је омогућен приступ са јавне површине.

Да би се омогућила изградња нових 20 kV и 0,4 kV кабловских водова потребно је обезбедити коридор ширине 1,5 м, при чему се не сме дозволити да кабл буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објеката (нпр. кров) 3 м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1.25 м за притупачне делове објеката.

У улазу предметног објекта, тј. на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, у приземљу обезбеђен је простор за смештај 10 металних ормана мерног места типа МОММ-9 (за 9 мерних уређаја), 1 метални орман мерног места типа МОММ-6 (за 6 мерних уређаја) у који се смештају мерни уређаји за заједничку потрошњу, лифт, пумпа за санитарну воду.

На спољној фасади објекта пред улаз у стамбени део обезбедити простор за смештај ормана мерног места типа ПОММ-1 за противпожани прикључач-хидрант пумпа.

5.4. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење на телекомуникациону мрежу врши се према условима „Телеком Србија“ број Д 210-267925/1-2023 од дана 20.06.2023. год.

Приликом извођења предметних радова, инвеститор и извођач радова морају да воде рачуна да не проузрокују сметње на ТТ водовима.

За прикључење објекта на телекомуникациону мрежу инвеститор је у обавези да изгради кабловску канализацију полагањем посебене цеви минималног пречника 40мм до ормана за телекомуникације сваког објекта / РЕК сова. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације (обично у холу објекта). Унутрашњу инсталацију у објекту извести структурним каблирањем сваког стана F/UTP кабловима, који морају да буду категорије минимум 5е и не дужи од 90м (не рачунајући patch каблове).

Препорука каблирања је да се свака просторија у објекту опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7м са два прикључна места. Предвидети резерве кабла (у капацитету и дужини) за случај потребе за накнадним нетервенцијама, као и резерву у главној просторији.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву ПВЦ цев или канлице.

На местима пресека верикалних и хоризонталних цеви на спратовима предвидети оптичке спратне кутије, минималних димензија 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д), које би се инсталирале у зид.

У обавези инвеститора је изградња телекомуникационих вертикалних, међуспратних коридора. Предметне коридоре реализовати помоћу најмање једне цеви, минималних димензија 32/23,70 HAL.FREE од ормана за телекомуникације објекта / РЕК соба до слободног таванског простора.

5.5. Комунално одржавање

На парцели се предвиђа зона од 4.00m² у којој су смештени контејнери за прикупљање комуналног отпада. Одвоз комуналног отпада врши возило за одвожење комуналног отпада, а локацији се може несметано приступити. Постављање контејнера за комунални отпад у складу са условима Јавног комуналног предузећа "Чистоћа" ј.п. Стара Пазова бр. 200 075 2023 од 21.06.2023. године не сме негативно да утиче на нормалне услове животне средине, у смислу непријатних мириса и изгледа.

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. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16 и 76/18);

У складу са условима Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду бр. 501-283/2023-III-01 од 24.07.2023 године утврђују се следеће мере и услови:

- Грађевински и други отпадни материјал који настане у току извођења предметних радова сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање предметним отпадом;

- Ако при извођењу радова дође до удеса приликом вађења горива из резервоара и инсталација, чишћења и дегазиције цевовода или на грађевинским машинама и транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

- При изградњи вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;

- Капацитет нове изградње утврдити у складу са могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели;

- Приоритетно опремање предметног простора објектима инфраструктуре (водовод, канализација и др.); ако квалитет отпадних вода не задовољава критеријуме прописане за упуштање у водоток класе II планирати уградњу одговарајућих уређаја за пречишћавање отпадних вода.

- Изградњу свих саобраћајних и манипулативних површина од непопустних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина.

Контролисано прикупљање запрљаних вода са предметних површина и њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент.

- Планирати примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објекта не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о

заштити од буке у животној средини („Сл гласник РС“ бр. 96/21) и уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиривања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл гласник РС“ број 75/10);

- Обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада, искључиво у оквиру предметних парцела, на начин којим се спречава његово расипање, до предаје привредном субјекту које има дозволу за управљање овим отпадом и то:
- Отпадних материјала које имају карактеристике штетних и опасних материја у складу са важећим прописима из ове области,
- Амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Сл. Гласник РС“ в.р. 36/09)
- Комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад- папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), укључујући пргави отпад;
- Предвидети неопходне мере заштите од могућих удеса, као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација.
- Извршити уређење и озелењавање слободних површина предметних парцела.

Како се предметни пројекат не налази ни на Листи I, ни на Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/2008) није неопходно подношење захтева за пројектовање поступка процене утицаја наведеног пројекта на животну средину.

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

Мере заштите културних добара

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 надлежни Завод за заштиту споменика културе 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

Условима Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, одсек за превентивну заштиту бр.07.29 број 217-6322/23 од 11.07.2023. године, прописано је да у складу са законом о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18), у делу „Заштита од пожара у планским документима“, у члану 29. предвиђа да је пре израде планских докумената носилац посла на изради планског документа дужан да прибави мишљење Министарства, које садржи услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети предметним планским документима.

-Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – исп.м 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише планске документе као: Просторне планове (Просторни план РС, РЕгионални простори план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне реулације и План детаљне регулације)м односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

На основу наведеног произилази да за израду Урбанистичког пројекта (који не спада у планске документе) нисте у обавези да пробављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према сеизмолошко – геолошким карактеристикама простор обухваћен Урбанистичким пројектом припада зони 6 МКС скале; степен сеизмичности – VI.

Правна регулатива је дефинисана правилима изградње у сеизмичким зонама. На основу постојећих прописа, за објекте грађене у сеизмичким зонама од 6 степени МКС скале, нису предвиђени посебни технички услови изградње. С обзиром да се општина Стара Пазова налази у зони очекиваних земљотреса од 6 степени МКС скале (у повратном периоду од 50 година), може се закључити да на простору општине није потребно прибегавати посебним условима градње у сеизмичким условима. Међутим у дужим повратним периодима (100,200,500,1000, 10000 година) интензитет очекиваних земљотреса се повећава (и до 9 степени МКС скале) те је за капиталне дугорочне објекте (међуопштинске, регионалне и националне) препоручљиво реализовати грађевинске мере изградње у сеизмичким подручјима (бар до 8 степени МКС скале.)

Према резултатима анализе геолошких одлика општине Стара Пазова, може се закључити да са аспекта сеизмичности општина има умерено повољна тла за градњу. Посебно треба нагласити да високе подземне воде повећавају ударно

дејство сеизмичких таласа, па ту чињеницу треба имати у виду при бирању локације односно при оцењивању степена сеизмичности одређеног терена.

За потребе израде даље техничке документације потребно је израдити Елаборат геолошких истраживања, којим ће се анализирати састав и носивост тла, ниво подземних вода и друге карактеристике терена од којих ће зависити инжењерска решења.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Форма објекта је одређена правоугаоном позицијом парцеле и њеном геометријом.

Због ограниченог степена заузетости и захтева инвеститора за одређеном структуром станова, употребљена је приближно правоугаона форма као најрационалнија за постизање задовољавајућих површина и волумена.

КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Конструкција објекта је скелетна, армирано бетонска. Стубови су армирано бетонски димензија 20x105cm, постављена су и армирано бетонска зидна платна који прихватају терет зидова и међуспратне конструкције.

Фундирање објекта је на темељној плочи дебљине 50 cm.

СПОЉАШЊИ ЗИДОВИ су од блока дебљине $d=20$ cm.

ПРЕГРАДНИ ЗИДОВИ су од преградног блока дебљине $d=10$ cm. Обострано су малтерисани. Зидови између станова су од блокови дебљине $d=20$ cm.

МЕЂУСПРАТНА КОНСТРУКЦИЈА је пројектована као полумонтажна таваница типа ФЕРТ ($16+4=20$ cm).

ВЕРТИКАЛНА КОМУНИКАЦИЈА објекта решена са путничким лифтом и армирано-бетонским степеништем који се протежу целом висином објекта.

ОБРАДА ПОДОВА:

- подови су од керамичких плочица I класе.
- подови на терасама су од мразоотпорних плочица ($d=1$ cm).
- у купатилима, WC-има и на делу равног крова, на конструкцији је постављена хидроизолација.
- подови у купатилу и кухињама су обложени керамиком I класе.

ОБРАДА ЗИДОВА:

- обрада зидова у стамбеним просторијама- где су зидови од блока, зидове малтерисати у једном слоју дебљине 1.5 cm продужним малтером, глетовање извршити из два слоја, а затим полудисперзивном бојом бојити у белом тону два пута.

- обрада зидова у мокрим чворовима (кухиња и купатило) је од керамике I класе, и то у купатилима обрада зидова је од пода до плафона, док се у кухињи плочице на зидовима постављају до висине од 75cm у висини кухињских елемената. Плочице поставити у слој цементног малтера д=2cm.
- обрада зидова у ходницима и степенишним просторијама је малтер д=1cm који се наноси преко слоја термоизолације, и који се боји полудисперзивном белом бојом у два слоја.
- обрада зидова у гаражама -зидови се раде у финој оплати тако да није потребно малтерисање.
- фасада објекта је изолована стиропором дебљине 10cm.

ОБРАДА ПЛАФОНА:

- Све таванице урадити у глаткој оплати да се глетовање може извршити директно на бетонској подлози; пре глетовања замалтерисати све рупе; после глетовања у два слоја извршити бојење полудисперзивном бојом у два премаза.
- У комуникационим просторијама - степенишни простор плафон бојити полудисперзивном бојом у два слоја на глетованој површини, а у подрумским просторијама посном бојом у два слоја без глетовања.

ОБЛИКОВАЊЕ ФАСАДЕ

Фасада објекта, пројектована је у блоку са изолацијом дебљине 10cm.

КРОВНА КОНСТРУКЦИЈА

Кров је кос, кров нагиба 30 степена, а на бацама 17 степени. Кровни покривач је цреп. Кровна конструкција је класична дрвена, од четинарске грађе II класе.

ЛИМАРСКИ РАДОВИ на крову и фасади обухватају: обраду олука и олучних вертикала од поцинкованог лима; опшивање око димњака равним пластифицираним АЛ-лимом; обраду контакта кровне равни и вертикалног зида равним пластифицираним Ал-лимом. Сви олуци су од поцинкованог лима (д=0.55cm).

УНУТРАШЊА СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА

Унутрашња столарија је стандардна, дупло шперована бојена у бело.

СПОЉАШЊА СТОЛАРИЈА

Фасадни отвори на становима затворени су ПВЦ столаријом стандардних димензија са ПВЦ роелтнама. Прозори и балконска врата застакљени су термоизолационим стаклом (4+15+4мм) пуњени аргоном.

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.

Вишепородични стамбени објекти морају бити опремљени следећим инсталацијама инфраструктуре: 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 „Општинска управа“ Стара Пазова бр. 501-283/2023-III-01 од 24.07.2023. године
- Услови ЈПК „Водовод и канализација“ Стара Пазова бр. 5342 од 27.06.2023. године.
- Услови ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Рума бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-272956-23 од 26.07.2023. године.
- Услови „Телеком Србија“ број Д210-267925/1-2023 од дана 20.06.2023. год
- Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за варедне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, одсек за превентивну заштиту бр.07.29 број 217-6322/23 од 11.07.2023. године,
- Услови Јавног комуналног предузећа “Чистоћа” ј.п. Стара Пазова бр. 200 075 2023 од 21.06.2023. године

Одговорни урбаниста:

Љубица Ћулибрк Сантрач, дипл.
инж.арх. бр. лиценце: 200 1435 14