

URBANISTIČKI PROJEKAT

**urbanističko-arhitektonske razrade lokacije sa obuhvatom
KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 I 4355/11 KO Pančevo
(deo kompleksa "Slavina")**

za planiranu rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta,
spratnosti Po+P (objekat A), izgradnju stambeno poslovnog
objekta, spratnosti Po+P+5 (objekat B),
izgradnju stambenog objekta, spratnosti Po+P+5
(objekat C), i rekonstrukciju postojećeg objekta,
spratnosti P (objekat D)

Niš, oktobar 2022. godine
Teking d.o.o.





TEKING D.O.O.
Ogranak: TEKING ARCHITECTURE

Šifra delatnosti 7111

Bulevar Nemanjića 87/48, 18000 Niš, Srbija

Sedište: Ul. Vožda Karađorđa 39, Niš, Srbija

Tel/Faks +381 18 240426

Matični broj: 06 06 98 86

Registarski broj: 073 06 06 98 86

PIB 100338369

ž.r.160-80152-83 "BANKA INTESA" a.d.- P.J.Niš

Licenca: 351-02-01656/2002-07

NARUČILAC: **"A&R Immobau AG" d.o.o., Vranje**
ul. Toplički ustanak br. 8

OBRADIVAČ: **Teking d.o.o.**
Ogranak: **Teking architecture**
ul. Vožda Karađorđa broj 39
18000 Niš

ODGOVORNI
URBANISTA: **Miljana Ignjatović, d.i.a.**
(licenca broj 221 A231 21)

ODGOVORNI
PROJEKTANT
IDEJNO REŠENJE: **Anita Stoilkov Koneski, d.i.a.**
(licenca broj 300 O744 16)

S A D R Ž A J

I DOKUMENTACIJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1 Registracija preduzeća
- 1.2 Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
- 1.3 Licenca odgovornog urbaniste
- 1.4 Izjava odgovornog urbaniste

2. DOKUMENTACIJA ZA PREDMETNU LOKACIJU

- 2.1. Informacija o lokaciji, broj V-15-350-365/2022 od 29.09.2022. godine;
- 2.2. Katastarsko topografski plan, izrađen od strane biroa za izviđenje geodetskih radova GEOVIZIJA iz Pančeva, potpisan i overen oktobra 2022.godine.
- 2.3. Rešenje o parcelaciji
- 2.4. Listovi nepokretnosti
- 2.5. Uslovi nadležnih komunalnih preduzeća:
 - 2.5.1 JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo, uslovi izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta, broj Д-9277/1 od 14.10.2022. godine;
 - 2.5.2 Elektrodistribucija Srbije, ogranak Elektrodistribucija Pančevo, uslovi izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta, broj 8C.1.1.0-D.07.15-368273-22, od 14.09.2022.godine;
 - 2.5.3 Preduzeće za telekomunikacije a.d. "Telekom Srbija", Direkcija za tehniku, Sektor za mrežne operacije, Služba za planiranje i izgradnju mreže" Beograd", Beograd, Novopazarska 37-39, , uslovi izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta broj Д209/341998/2-2022 od 31.08.2022. godine;
 - 2.5.4 Javno komunalno preduzeće GREJANJE, Pančevo, uslovi izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta, broj TC/C-2374/1 od 07.11.2022. godine;
 - 2.5.5 Republika Srbija- Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu, , uslovi izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta broj 217-14089/22-1 od 05.09.2022. godine;
 - 2.5.6 Zavoda za Zaštitu spomenika kulture u Pnčevu , uslovi izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta broj 952/2od 02.09.2022.godine,
 - 2.5.7 Javno komunalno preduzeće HIGIJENA, Pančevo, uslovi izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta, broj 352-1488-2/2022-0103 od 31.08.2022. godine;
 - 2.5.8 Javno preduzeće URBANIZAM, Pančevo, Rešenje o uslovima izdato za izradu urbanističkog projekta, a uz uslov izgradnje nedostajuće komunalne infrastrukture, broj 03-625/2022 od 09.11.2022. godine;

- 2.5.9 Javno preduzeće SRBIJAGAS, Novi Sad, tehnički uslovi izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta, broj 05-02-4-14/1635-1 od 23.12.2022. godine;
- 2.5.10 Republika Srbija- Autonomna pokrajina Vojvodine, Grad Pančevo, Gradska uprava, Sektor za zaštitu životne sredine, uslovi zaštite životne sredine izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta broj XV-07-501-201/2022 od 26.12.2022. godine;
- 2.6. Izdata Rešenja o građevinskoj dozvoli i Potvrde prijave radova:
- 2.6.1 Rešenje o građevinskoj dozvoli za rekonstrukciju i promenu namene postojećeg objekta spratnosti Po+P, na KP 4355/3 KO Pančevo, u Pančevu, u ul. Oslobođenja br.2, izdato od strane Republike Srbije - Autonomne pokrajine Vojvodine, Grada Pančeva, Gradske uprave, Sektora za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, broj ROP-PAN-23320-CPI-6/2022 od 26.05.2022. godine;
- 2.6.2 Potvrda prijave radova za rekonstrukciju i promenu namene postojećeg objekta spratnosti Po+P, na KP 4355/3 KO Pančevo, u Pančevu, u ul. Oslobođenja br.2, izdato od strane Republike Srbije - Autonomne pokrajine Vojvodine, Grada Pančeva, Gradske uprave, Sektora za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, broj ROP-PAN-23320-WA-12/2022 od 29.06.2022. godine;
- 2.6.3 Rešenje o građevinskoj dozvoli za izgradnju stambeno poslovnog objekta objekta spratnosti Po+P+4, na KP 4355/3 KO Pančevo, u Pančevu, u ul. Oslobođenja br.2, izdato od strane Republike Srbije - Autonomne pokrajine Vojvodine, Grada Pančeva, Gradske uprave, Sektora za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, broj ROP-PAN-23320-CPIH-8/2022 od 13.06.2022. godine i Rešenje o ispravci greške u Rešenju o građevinskoj dozvoli broj ROP-PAN-23320-TECCORA-10/2022 od 22.06.2022. godine;
- 2.6.4 Potvrda prijave radova za izgradnju stambeno poslovnog objekta objekta spratnosti Po+P+4, na KP 4355/3 KO Pančevo, u Pančevu, u ul. Oslobođenja br.2, izdato od strane Republike Srbije - Autonomne pokrajine Vojvodine, Grada Pančeva, Gradske uprave, Sektora za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, broj ROP-PAN-23320-WA-13/2022 od 29.06.2022. godine;

II TEKSTALNA DOKUMENTACIJA

1.OPŠTI DEO

1.1 Povod i cilj izrade urbanističkog projekta

- 1.2 Pravni i planski osnov
- 1.3 Obuhvat urbanističkog projekta
- 1.4 Podaci o lokaciji – postojeće stanje

2. PRAVILA GRAĐENJA

- 2.1 Uslovi izgradnje
- 2.2 Numerički pokazatelji
- 2.3 Tehnički opis objekata

3. PRAVILA UREĐENJA

- 3.1 Saobraćajno rešenje
- 3.2 Način uređenja slobodnih i zelenih površina
- 3.3 Evakuacija otpada
- 3.4 Zaštita i unapređenje životne sredine
- 3.5 Mere energetske efikasnosti izgradnje
- 3.6 Mere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda
- 3.7 Mere zaštite kulturnih dobara
- 3.8 Kretanje osoba sa invaliditetom
- 3.9 Inženjersko geološki uslovi

4. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

- 4.1 Vodovod i kanalizacija
- 4.2 Elektroenergetska mreža
- 4.3 Telekomunikaciona mreža
- 4.4 Toplovodna mreža
- 4.5 Saobraćajni priključak

5. SPROVOĐENJE

- 5.1 Faznost izgradnje
- 5.2 Formiranje građevinske parcele
- 5.3 Smernice za sprovođenje

III GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- 01 - Katastarsko topografski plan sa prikazom granice obuhvata
- 02 - Regulaciono i nivelaciono rešenje lokacije
- 03 - Situacioni prikaz parternog uređenja i pejzažnog uređenja
- 04 - Prikaz infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu
- 05 - Predlog preparcelacije
- 06 - Idejna arhitektonska rešenja



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017



5000126078490

Дана, 23.05.2017. 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 регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ, матични број: 06069886, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Костић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ

Регистарски/матични број: 06069886

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: заједнички

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално



Промена чланова:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Новчани улог
Уписан: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD
Уплаћен: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,00000%

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Новчани улог
Уписан: 61.080,79 RSD
Уплаћен: 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,00000%

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 42585/2017 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. 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.





8000034777475

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 06069886

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO
TEKING DOO NIŠ

Скраћено пословно име TEKING DOO NIŠ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Ниш - Медиана

Место Ниш, Ниш - Медиана

Улица BULEVAR NEMANJIĆA

Број и слово 87

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 12. мај 1995

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Назив делатности Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100338369

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни105-223-39
160-80161-56**Подаци о статусу / оснивачком акту**☐ Постоји обавеза овере измена
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење
супотписом

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**Име и презиме ЈМБГ **Подаци о капиталу****Новчани**

износ

датум

износ

датум

износ(%)

Сувласништво удела од **Основни капитал друштва****Новчани**

износ

датум

61.080,79 RSD

износ

датум

Уплаћен: 5.205,01 EUR, у противвредности од
61.080,79 RSD

16. децембар
1999

Регистратор, Миладин Маглов





Регистар привредних субјеката
БД 42585/2017

Дана, 23.05.2017. године
Београд



5000126078490

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 регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ, матични број: 06069886, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Костић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ

Регистарски/матични број: 06069886

и то следећих промена:

Промена заковских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: заједнички

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Промена чланова:

Брише се:

- Име и презиме: Милан Костић
ЈМБГ: 2009975733526
Новчани улог
Уписан: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD
Уплаћен: у вредности од 5.205,01 EUR, у противвредности од 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,000000%

Уписује се:

- Име и презиме: Иван Костић
ЈМБГ: 1509977733514
Новчани улог
Уписан: 61.080,79 RSD
Уплаћен: 61.080,79 RSD, на дан 16.12.1999
Удео: 100,000000%

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.05.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 42585/2017 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 кво 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 послове привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.





5000128843218

Регистар привредних субјеката
БД 67635/2017

Дана, 10.08.2017. 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 регистрационој пријави промене података код DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ, матични број: 06069886, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Иван Костић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU I PROMET NA VELIKO I MALO TEKING DOO NIŠ

Регистарски/матични број: 06069886

и то следећих промена:

Промена података о огранцима:

Уписује се:

- Пословно име: TEKING DOO NIŠ OGRANAK TEKING ARCHITECTURE NIŠ
Седиште: Булевар Немањиха 87, Ниш, Ниш - Медијана, Србија
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност
Заступници
Физичка лица
Име и презиме: Славиша Кондић
ЈМБГ: 1801978730015
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 07.08.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 67635/2017 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. 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.





TEKING D.O.O.

Ogranak: TEKING ARCHITECTURE

Šifra delatnosti 7111

Bulevar Nemanjića 87/48, 18000 Niš, Srbija

Sedište: Ul. Vožda Karađorđa 39, Niš, Srbija

Tel/Faks +381 18 240426

Matični broj: 06 06 98 86

Registarski broj: 073 06 06 98 86

PIB 100338369

ž.r.160-80152-83 "BANKA INTESA" a.d.- P.J.Niš

Licenca: 351-02-01656/2002-07

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, broj 72/09,81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13,98/13-odluka US,132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020 i 52/2021), donosi se sledeće

R E Š E N J E

O određivanju odgovornog urbaniste za izradu tehničke dokumentacije, **Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije , KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo(deo kompleksa “Slavina”)**, kojim se određuje

za odgovornog urbanistu:

Miljana Ignjatović, dipl.inž.arh.. 221 A231 21 IKS, Odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova i urbanističkih projekata.

U Nišu, oktobar 2022.

Ivan Kostić d.i.a., direktor

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ja, **Miljana Ignjatović, dipl.inž.arh.**, odgovorni urbanista na izradi Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, **KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 I 4355/11 KO Pančevo(deo kompleksa "Slavina")**, na osnovu člana 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS“, broj 32/2019).

IZJAVLJUJEM

Da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa Pravilnikom i propisima donetim na osnovu Zakona, i izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Miljana Ignjatović, dipl. ing. arh.
licenca broj 221 A231 21



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : V-15-350-365/2022
Датум: 29.09.2022. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву „A&R IMMOBAU AG“, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 09/2020, 52/2021), члана 15. и члана 36. Одлуке о градској управи града Панчева („Сл. лист града Панчева“ бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“ бр. 3/10), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене, допуне, 25/2018-исправка тех.греш., 6/2019-исправка тех.греш., 23/2022-измене и допуне) и Плана детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву („Сл. лист општине Панчево“ бр. 31/2011 и 21/2014 – измена, 18/2022-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње стамбено-пословног комплекса

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора	„A&R IMMOBAU AG“
Седиште инвеститора	улица Топлички устанак, број 8
МБ/ПИБ	21452815 / 111270839

на локацији:

Место: Панчево	улица Ослобођења, број 2
к.о. Панчево	бр.кат.парцеле: 4355/3, 4355/7, 4355/8, 4555/9 и 4355/10
Површина катастарске парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНског ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

-План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву („Сл. лист општине Панчево“ бр. 31/11, 21/14 – измена, 18/2022-измене и допуне) (у наставку текста План)

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози из Плана и то:

- Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и/или целине и смерницама за спровођење..... цртеж бр. 1
- Регулационо-нивелациони план са урба. решењем саобраћајних и јавних површина..... цртеж бр. 2
- Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре са синхрон планом, цртеж бр. 3
- План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало..... цртеж бр. 4

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Катастарска парцела бр. 4355/3 КО Панчево налази се

-једним делом у ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, намене
САОБРАЋАЈНИЦЕ (планирана саобраћајница ознаке 12)

-једним делом у ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене
ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

2.2. Катастарске парцеле бр. 4355/7, 4355/8, 4355/9, 4355/10 и део кат.парцеле бр. 4355/3 КО Панчево налазе се у ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

НАПОМЕНА: За кат.пар.бр. 4355/3 КО Панчево урађен/потврђен је УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ бр. V-15-350-50/2021 ОД 21.05.2021.године, који се у складу са поглављем Б.3.1. став 2. (који гласи: „Сви потврђени урбанистички пројекти на подручју плана остају на снази и спроводе се на основу параметара дефинисаних тим урбанистичким пројектима.“) задржава.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

У наставку текст се односи на кат.парцеле бр. 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 КО Панчево.

3.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1.1. ЗОНА ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Саобраћајни коридори (саобраћајнице-постојеће и планиране), јавне насељске саобраћајнице за моторизовани и пешачки саобраћај планирани су као површине јавне намене у пуном свом профилу. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених, приказаних на графичком приказу број 4, образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, формирати саобраћајницу, која је дефинисана осовинским тачкама и ширином приказаном у графичком прилогу број 4 (карта План поделе земљишта на јавно и остало).

Део катастарске парцеле бр. 4355/3 КО Панчево, планиран је за формирање јавних саобраћајних површина обележених следећим бројевима, приказаним у графичком прилогу број 4 (карта План поделе земљишта на јавно и остало):

- планирана саобраћајница обележена бројем 12

Саобраћајница је дефинисана осовинским тачкама С1, С3 и регулационом линијом која је приказана и котирана на 4,0 метра од осовине приказане на графичком прилогу Плану поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр. 4.

3.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:

3.2.1. ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА:

*правила важе и за компатибилну намену СТАНОВАЊЕ (у наставку изначен текст који важи само за становање)

Катастарске парцеле бр. 4355/7, 4355/8, 4355/9, 4355/10 и део кат.парцеле бр. 4355/3 КО Панчево налазе се у ЗОНИ ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објеката у зони

Дозвољене/компатибилне намене пословању су становање, јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватнисектор - пословање из области образовања, културе, здравства, спорта и сл.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем пословне намене, као и претварањем дела пословног простора у компатибилну намену.

Уколико се комбинују са стамбеном наменом, она мора бити на вишим етажама, а пословање у нижим (приземљу, на првој, евентуално другој етажи, у зависности од укупног броја спратова).

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена: али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатско и сл., не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада).

За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења и правила од оних наведених у овом плану, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Није дозвољено:

Нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје-ван пијаца); оправка и перионице моторних возила; складишта и магацини разних материјала и/или отпада; погребне услуге и сл.

Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.

На парцелама/објектима који остварују приступ преко сервисне саобраћајнице (угао улица Ослобођења и Лава Толстоја), као и у стамбеним улицама унутар блокова, није дозвољена намена која захтева приступ тешким теретним возилима и возилима са приколицом – дозвољен је приступ само лаким теретним и доставним возилима.

Компатибилност планираних намена:

Табела: Компатибилност намена

ОБА НАМЕНЕ		СА ОВОМ НАМЕНОМ							
		Стамбено-позиво	Пословање	Градско планирање	Застава објекти	Спортски објекти	Зелене површине	Услуге/Кооперативне	Друге саобраћајне
ОБА НАМЕНЕ	Стамбено-позиво	0	x	x	x	x	x	x ¹	x
	Пословање	x ¹	0	x	x	x	x	x ¹	x

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање
2. У оквиру спортских комплекса могу се наћи јавни/пословни/комерцијални садржаји, како је то дефинисано табелом за спортско-рекреативне и зелене површине. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине и њену еколошку равнотежу.
3. У оквиру зелених површина може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора, дења игралишта.
4. Само за инфраструктурне објекте и линијску (градску) инфраструктуру.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

4.1.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, ЗОНА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У складу са Планом намене површина, Планом поделе грађевинског земљишта на јавно и остало и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела, образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене.

- планирана стамбена саобраћајница обележена бројем 12

Саобраћајница је дефинисана осовинским тачкама С2, С3 и регулационом линијом која је приказана и котирана на 4,0 метра од осовине приказане на графичком прилогу Плану поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр. 4.

Број тачке	Y (м)	X (м)
C 2	7 472 733,76	4 969 655,05
C 3	7 472 813,51	4 969 643,10

4.1.2. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА:

Зона градње дефинисана је регулационим/грађевинским линијама на одговарајућем графичком прилогу. За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом.

-регулационска линија

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: *упуштање делова објекта у површине јавне намене*.

-спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама, осим у случајевима наведеним у тачки: *упуштање делова објекта у површине јавне намене*.

Исто као тачка 4.2.

4.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Главни објекат на парцели која излази на главну градску саобраћајницу (улицу Милоша Требињца) мора бити изграђен на грађевинској линији и то као објекат у непрекинутом низу, тј. као двострано узидан, са оствареним колским пролазом ка унутрашњости парцеле.

Главни објекат на парцели која излази на стамбену саобраћајницу у унутрашњости блока, мора бити изграђен на грађевинској линији и то као објекат у непрекинутом низу (као двострано узидан) у прекинутом низу (једнострано узидан) или као слободностојећи (удаљен од обе бочне грађевинске линије), са оствареним колским пролазом ка унутрашњости парцеле.

Није дозвољено главне објекте постављати управно на уличну регулацију тј. тако да је објекат подужно постављен уз бочну границу парцеле (тј. паралелан са бочном границом сопствене парцеле). На тај начин могу се постављати само помоћни објекти.

Ако главни објекат има трактове ка дубини парцеле типа "П" и "Г", трактови могу бити максималне висине како је прописано за помоћне објекте.

Други објекат на парцели се може градити у унутрашњости парцеле на удаљености од 2/3 максимално дозвољене висине слемена уличног објекта и на удаљености од 1/3 максимално дозвољене висине слемена унутрашњег објекта, од задње границе парцеле.

***Породични објекти:**

Главни објекат мора бити постављен на регулацији.

4.2.1. УПУШТАЊЕ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА У ПОВРШИНУ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

- само код постојећих објеката излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода излога локала у приземљу
- транспарентне конзолне надстрешнице макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м под условом да не прелазе ширину приступног тротоара
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеншта и улази. У изузетним случајевима, само код постојећих објеката када нема другог начина, дозвољен је један степенник до 0,30м хоризонталне пројекције ванрегулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у

оваквим случајевима није дозвољен степен правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром), обавезно да је обезбеђен одговарајућом оградом и под условом да остаје минимално 1,20м слободног попречног простора тротоара

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м

- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м, под условом да остаје минимално 0,80м слободног попречног простора тротоара

4.3. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ГРАНИЦАМА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

Ова растојања се примењују за зоне градње у којима није обавезна изградња у непрекинутом низу:

- 0,00м - када на тим фасадама нема отвора,

- минимално 1,50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија са висином парчета минимално 1,6м,

- нису дозвољени отвори стамбених и радних просторија на фасадама ка бочним границама парцела,

*- отвори стамбених и радних просторија на фасадама ка бочним границама парцела нису дозвољени код вишепородичних објеката, док су код породичних објеката дозвољени на мин. удаљењу од 4,0м

- на фасадама објеката које се налазе на регулационој линији ка комплексу Стадиона, не могу се налазити никакви отвори.

4.4. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ НА ФАСАДИ:

Грађевински елементи на уличној фасади:

-у уличним фронтима ка ул. Милоша Обреновића и ул. Лава Толстоја, испади на објекту (еркери, балкони, улазне надстрешнице, конзолне рекламе итд.) могући су на делу објекта вишем од 3,0м али не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м и могу бити максималне ширине 1/3 хоризонталне пројекције фасаде објекта. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

- у осталим улицама, ако је улични фронт шири од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 0,8м; минималне висине над регулацијом 3,50м; заузеће 40%уличне фасаде (површина фасаде се рачуна без приземља и крова/повученог спрата) уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима

- за уличне фронтове уже од 10м, нису дозвољени испади на фасади

-ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

4.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

Други објект на парцели се може градити у унутрашњости парцеле на удаљености од 2/3 максимално дозвољене висине слемена уличног објекта и на удаљености од 1/3 максимално дозвољене висине слемена унутрашњег објекта, од задње границе парцеле.

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.

Исто као поглавље 4.3. и 4.12.

4.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЗАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:

4.7. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА:

4.8. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

-Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.

-Нивелационе коте прате нивелацију постојећих и планираних саобраћајница и терена.

-Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

-Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

4.9. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Исто као тачка 4.3. и 4.12.

4.10. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

Кров може бити раван или у нагибу са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“).

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних „баца“. Максимална спољна висина крова баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина „баце“ морају бити усклађени са елементима фасаде. Под кровним „бацама“ може бити максимално 50% сваке равни крова.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне заједно са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Нагиби кровних равни свих објеката треба да су решени тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова врши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

4.11. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

Ограде објеката на уличној регулацији могу бити потпуно транспарентне или комбиноване са зиданим парапетом максималне висине 1,20м а укупне висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган, а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

Када се за инфраструктурне објекте формира посебна парцела која се уступа или продаје дистрибутеру, таква парцела се ограђује и то у складу са условима и правилима који регулишу ту област.

4.12. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.

Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине слемена вишег објекта.

Други објекат на парцели се може градити у унутрашњости парцеле на удаљености од 2/3 максимално дозвољене висине слемена уличног објекта и на удаљености од 1/3 максимално дозвољене висине слемена унутрашњег објекта, од задње границе парцеле.

Главни објекти

Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.

Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор који се налази у главном објекту.

Растојање помоћних од главних објеката је регулисано на следећи начин:

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парчета минимално 1.6м

4.00м - када се на фасади главног објекта у висини градње помоћног објекта налазе отвори стамбених/радних просторија

Исто као тачка 4.3 и 4.5

4.13. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА :

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта, обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. За породичне објекте приступу су ширине 2,5 или 3,0м, док су ширине приступа за вишепродичне или пословне објекте 5,0м. Коловезни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта. Колске приступе дефинисати, по могућности, на месту постојећих саобраћајних приступа парцели, уз евентуално проширење истих сходно намени будућих објекта, водећи рачуна о постојећим паркинг местима у регулацији улице, дрворедима, стубовима расвете и сл (по могућности не уклањати их). Уколико је неизбежно укидање паркинг места, приступ поставити тако да се укида минималан број паркинг места уз партиципацију грађу за свако укинута ПМ. У случају уклањања дрвећа или померања стубова јавне расвете, радње обављати уз претходно прибављену сагласност надлежних служби и уз одређену накнаду која је обавеза инвеститора, као и уз надокнаду уклоњеног дрвећа садњом новог у двоструком броју на најближем месту, уз сагласност ЈКП „Зеленило“.

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити један колски приступ на јавне саобраћајнице, водећи рачуна о просторним могућностима, близини раскрсница, аутобуских стајалишта, међусобном растојању између прикључака и сл. Изузетно, за објекте и парцеле које излазе на две саобраћајнице као и за комплексе, могуће је остварити сва саобраћајна прикључка уз поштовање горе наведених критеријума.

Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности.

Код нових објекта није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. За постојеће објекте могуће је дозволити један степеник. Код објекта код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза), а све у складу са важећим законима и правилницима.

Код објекта који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

4.14. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле (Из-%)

Максимално под објектима (Из) = 70% (рачунајући и поплочане површине)

- Урођење зелених и слободних површина

Минимално под незастртим зеленим површинама = 30%

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте, садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.

-Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Дозвољава се постављање парковског мобилијара (клупе, фонтане, скулптуре, справе за различите узрасте деце, корпе за отпатке и др.).

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем - дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити

овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објект (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.

Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Та квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".

Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:

- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано);
- за израду пројекта за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- користити саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима.

Паркинг просторе обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирања, док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво.

Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту.

Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.

Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима.

Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.

Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Потребно је обезбедити додатне услове Секретаријата заштите животне средине за прикупљање и адекватно одвођење заупљених вода, са површина под растером. Површине које се налазе изнад таванице подземних/суперферијалних простора а уређене су као кровне баште обрачунавају се као зелене површине и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

У случају уклањања дрвећа или померања стубова јавне расвете, радње обављати уз претходно прибављену сагласност надлежних служби и уз одређену накнаду која је обавеза инвеститора, као и уз надокнаду уклоњеног дрвећа садњом новог у двоstrukом броју на најближем месту, уз сагласност ЈКП "Зеленило".

4.15. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином спљена, и то на следећи начин:

За предметну зону максимално дозвољена висина главних објекта према граф.прилогу:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венца	спљена	
8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
14,5	18,5	П+3+Пк/Пс/М

Зона градње у деловима улица Милоша Обреновића, Лава Толстоја на уличној регулацији као и у деловима блокова у којима је планирана спратност П+4+Пк/Пс/М:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	спеме	
16,80	20,80	П+4+Пк/Пс/М

Напомена:

Број етажа важи као оријентациони параметар.

Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

За објекте који су најближи грађевинском линијом планираној саобраћајници, висина приступа објектима се дефинише у односу на нивелационо решење планиране саобраћајнице.

За објекте који су најближи грађевинском линијом планираној саобраћајници, висина се дефинише у односу на нивелационо решење планиране саобраћајнице.

На парцелама које се налазе на углу градске саобраћајнице и стамбене саобраћајнице која улази у унутрашњост блока, не примењује се правило о додатној етажи.

Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама спемени и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке, уз нарочито поштовање прописане међусобне удаљености објеката.

Максимално дозвољена висина спемени помоћних објеката = 5,00м

4.16. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта али у оквиру своје катастарске парцеле. Јавни паркинг простори за потребе насеља градиће се у оквиру регулационих ширина саобраћајница или на другим – посебним јавним површинама.

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- социјално становање 1ПМ/мин.2стамбене јединице
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лекајева (у зависности од кат.)
- спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца
- предшколске установе 1ПМ/100м²БРГП (ван парцеле)
- основне школе 1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)
- средње школе 1ПМ/5-10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених)
- високе школе 1ПМ/5-10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.)
- здравство 1ПМ/100м²БРГП
- болнички објекти 1ПМ/4-6 болничких постеља
- социјалне службе 1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% запослених)
- вишефункционални 1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% потреба)
- културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице
- складишта и магацини 1пм/4 запослена
- за школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе).

Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.

Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.

Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног

паркинг места, минималне ширине 3,7м, што ближе улазу у објект. Ова места обавезно прописно обележити.

Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: деце установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за деце установе, образовање, административне послове, културу и сл.

Пројектант – инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објекта.

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

5.1.УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У складу са чланом 21 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр.115/2020), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

Услов из става 1. издаје управљач јавног пута (ЈП "Урбанизам").

Изузетно од одредбе става 2. услове за изградњу прикључка на јавни пут у насељу, у смислу закона којим се уређују јавни путеви, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, осим ако се ради о изградњи прикључка на државни пут првог реда.

5.2.УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

Начин прикључења корисника прописује надлежно Јавно Комунално Предузеће „Водовод и Канализација“ Панчево.

Електроенергетика

Начин прикључења корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомунациона инфраструктура

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање нисконапонске мреже прописује надлежно предузеће АД "Телеком Србија" Панчево.

Термоенергетика:

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање прописује надлежно предузеће ЈКП "Грејање" Панчево.

Гасовод: Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање прописује надлежно предузеће ЈП "Србијасгас".

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

6. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Локације које се разрађују урбанистичким пројектом

- када се на парцелама становања са комп. наменама, пословања са комп. наменама и спортско-рекреативним површинама са комп. наменама, гради два и више објекта
- монтажни вишеспратни систем за паркирање

7. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

УПУТСТВО О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

Пројекат из става 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

Пројекат из става 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине-саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама.

Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима, минималне ширине 8,0м.

Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.

У ситуацијама када је објект=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.

Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

7.1. УСЛОВИ ЗА МИНИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ШИРИНЕ ПАРЦЕЛА:

Најмања површина грађевинске парцеле = 300м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 20,0м

Услови за величину парцела

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површина прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, итд.).

Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице и/или решавања имовинско-правних односа.

8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ :

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено трустном подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7 MSK, као и са малом вероватноћом од 8 MSK.

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

подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су у планско решење.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС" бр. 135/04, 36/09, 72/2009-Др. закон, 43/2011-одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018-Др. закон), Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за која се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 114/2008).

9.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/2018).

9.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор и пројектант су дужни да се, код израде пројектне документације, придржавају важећих одредби Закона о санитарној заштити.

9.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему, према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

9.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018).

9.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:

Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим особама а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

9.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ:

Власник катастарске парцеле којој је промењена намена дужан је да плати накнаду за промену намене пољопривредног земљишта, у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

9.8. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

Члан 64 Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" 111/09 и 92/11) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа, брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр. 93/12).

9.9. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр. 6/2011) и Правилником о о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

10. Ова Информација о локацији важи док важи Плански документ на основу којег је издата

11. Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

12. Лице коме се издаје информација о локацији може, за потребе израде урбанистичког пројекта, од органа, односно организација које издају посебне услове (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) и техничке услове (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне водове као и њихових капацитета), а који су садржани као обавезни у информацији о локацији, тражити издавање тих услова

13. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15)

14. Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл.лист града Панчева" бр. 19/17, 1/18, 18/18, 29/18, 34/18, 2/2021).

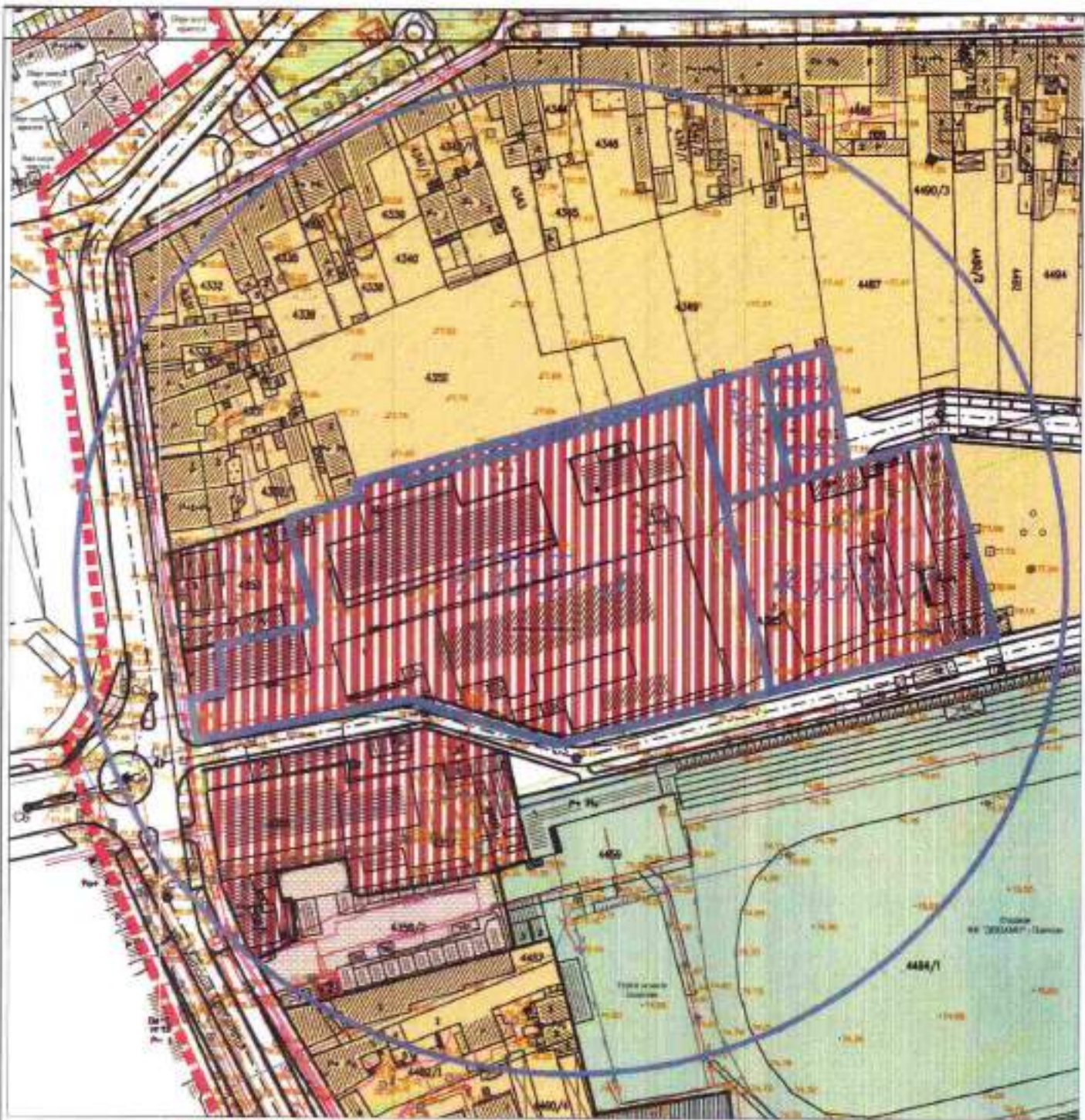
15. Увидом у поднети захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 09/2020, 52/2021) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), па је издата ова Информација о локацији.

Секретар



Јасминка Павловић, дипл. правник

Jasmina Pavlovic



ЛЕГЕНДА:



предметне парцеле



граница обухвата плана



граница обухвата плана

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



подложнице са компаративним наменом

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



саобраћајне површине



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Шеф одељења:

Душанка Антонијева
Стајић
дипл. инж. арх.

Обрада:

Вера Томашевић
дипл. инж. арх.

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Пароф:

24

Пароф:

24

Пароф:

Назив плана:

План детаљне
регулације "Традски
стадион" у Панчеву
("Сл. лист града
Панчева" бр.31/11,
21/14 и 18/22-изм. и
доп.)

Граница плана и граница

планираног грађевинског
подручја са детаљном
наменом и поделом на зем
и/или целине и спорнајима
за спровођења за кат. парти
бр. 4355/3, 4355/7, 4355/8,
4355/9 и 4355/10
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл. правник

предмет бр.
V-15-350-
365/2022

Цитат бр.

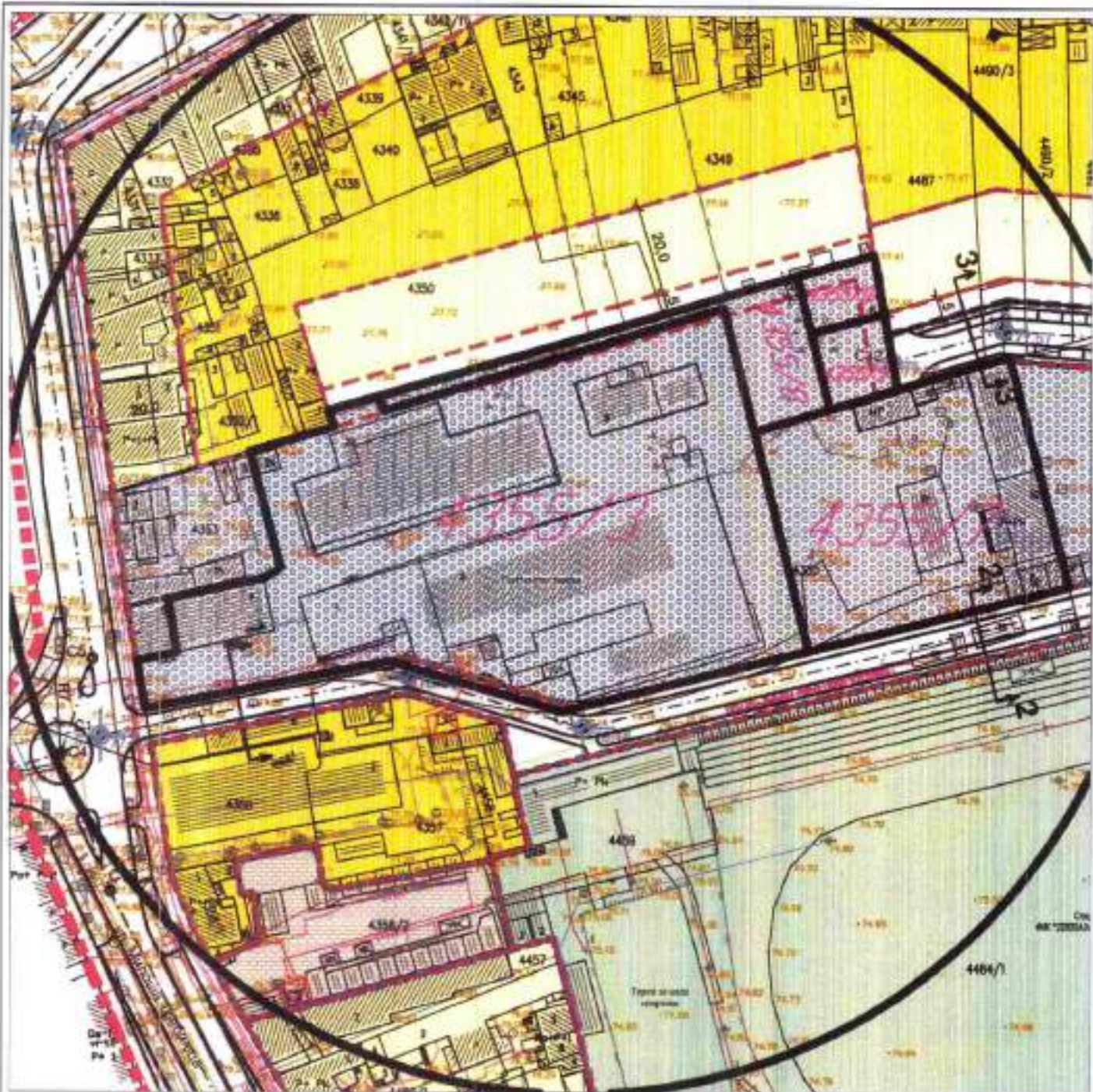
24

Цитат бр.

09/2022

Цитат бр.

24



ЛЕГЕНДА:



Кадастерна парцела

Г1-Г4 линије обраста плана

--- регулациона линија

--- грађевинска линија

--- зона грађевина

Максимално дозвољена висина објекта:

Легенда	Максимално дозвољена висина (m)		Парцела
	Висина	Парцела	
	16.8	20.8	

Број плана који као оријентациони параметар

ГРАЂЕВИНОРНО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

саобраћајне површине



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Обрада:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
граф.тех.

Парци:

Парци:

Парци:

Назив плана:

План детаљне
регулације "Градски
стадион" у Панчеву
("Сл. лист града
Панчева" бр.31/11,
21/14 и 18/22-изм. и
доп.)

Регулационо -

нивелациони план са
урбанистичким решењем
саобраћајних и јавних
површина за кат. парц.
бр.4355/3,4355/7,
4355/8,4355/9 и 4355/10
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл. правник

Поводни бр.

V-15-350-
365/2022

Цртеж бр.

2

Размера:

Датум:

09/2022

Парци:



ЛЕГЕНДА:

ИНФРАСТРУКТУРА
ПОСТОЈЕЋЕ

- водовод
- фекална канализација
- атмосферска канализација
- траса електроенергетских вод. СН, НН, ЈО
- траса ТТ кабла
- постојећа трафо станица
- гасовод
- постојећа МРС
- топловод - вреловод

ПЛАНИРАНО

- водовод
- фекална канализација
- атмосферска канализација
- траса електроенергетских вод. СН, НН, ЈО
- планирана трафо станица
- база станица
- траса ТТ кабла
- траса ТТ канализације
- гасовод
- гасовод - градска мрежа
- вреловод - градски прстен ка ТО СОДАРА
- вреловод



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам,
грађевинске, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дип. инж. арх.

Обрада:

Вера Томашевић
дип. инж. арх.

Техничка обрада:

Ковчија Стајић
грађ. тех.

Параф:

[Signature]

Параф:

[Signature]

Параф:

[Signature]

Начин плана:

План детаљне
регулације "Традски
стадион" у Панчеву
("Сл. лист града
Панчева" бр.31/11,
21/14 и 18/22-изм. и
доп.)

Постојећа и планирана
мрежа и објекта
инфраструктуре са
синхрон планом за јат.
парцеле
бр.4355/3,4355/7,4355/8,
4355/9 и 4355/10
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл. правник

предмет бр.

V-15-350-
365/2022

Лист бр.

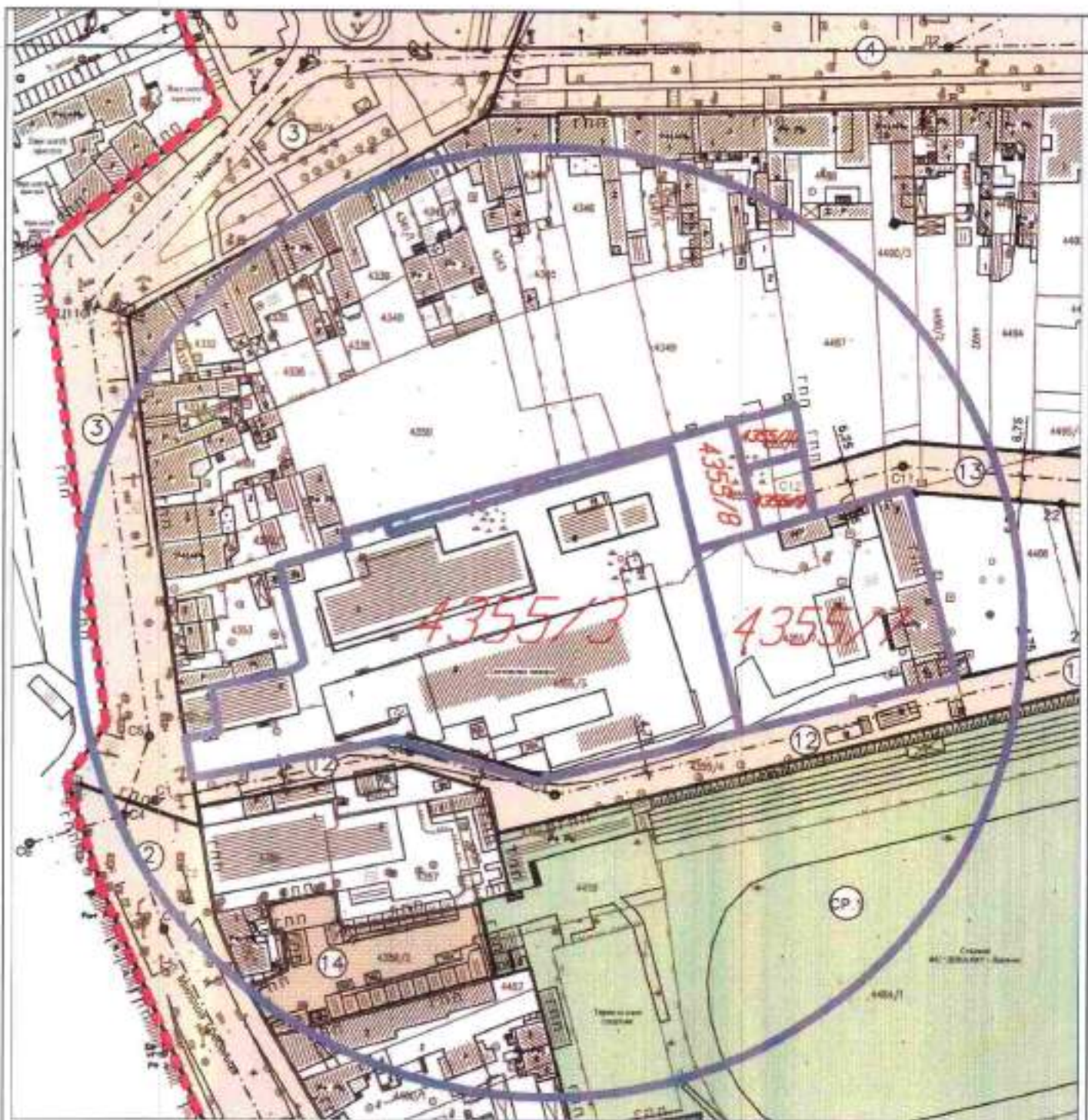
3

Размер:

Датум:
09/2022

Параф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:

- предметне парцеле
- граница обухвата плана
- граница обухвата плана
- Г1-Г4 граница постојеће парцеле
- ГПП граница постојеће парцеле
- ППП граница постојеће парцеле
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- грађевинско земљиште остале намене
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- 1-16 саобраћајне, коловоз, пешачке површине и паркинзи

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

Број тачке	Y (м)	X (м)
С2	7 472 773.76	4 969 655.05
С3	7 472 813.51	4 969 643.1



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинска, стамбено -
комуналне послове и саобраћај

Шеф одељења
Душанка Антонијевић
дипл.инж.арх.

Оборада:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка оборада:
Ксенија Стајић
граф.тех.

Пареди:
240

Пареди:
240

Пареди:
240

Назив плана:
План детаљне
регулације "Градски
стадион" у Панчеву
("Сл. лист града
Панчева" бр.31/11,
21/14 и 18/22-изм. и
доп.)

План поделе
грађевинског
земљишта на јавно и
остало за кат. парц.
бр.4355/3,4355/7,4355/8,
4355/9 и 4355/10
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл. правник

предмет бр:
V-15-350-
365/2022

Листак бр:

Листак бр:

Листак бр:

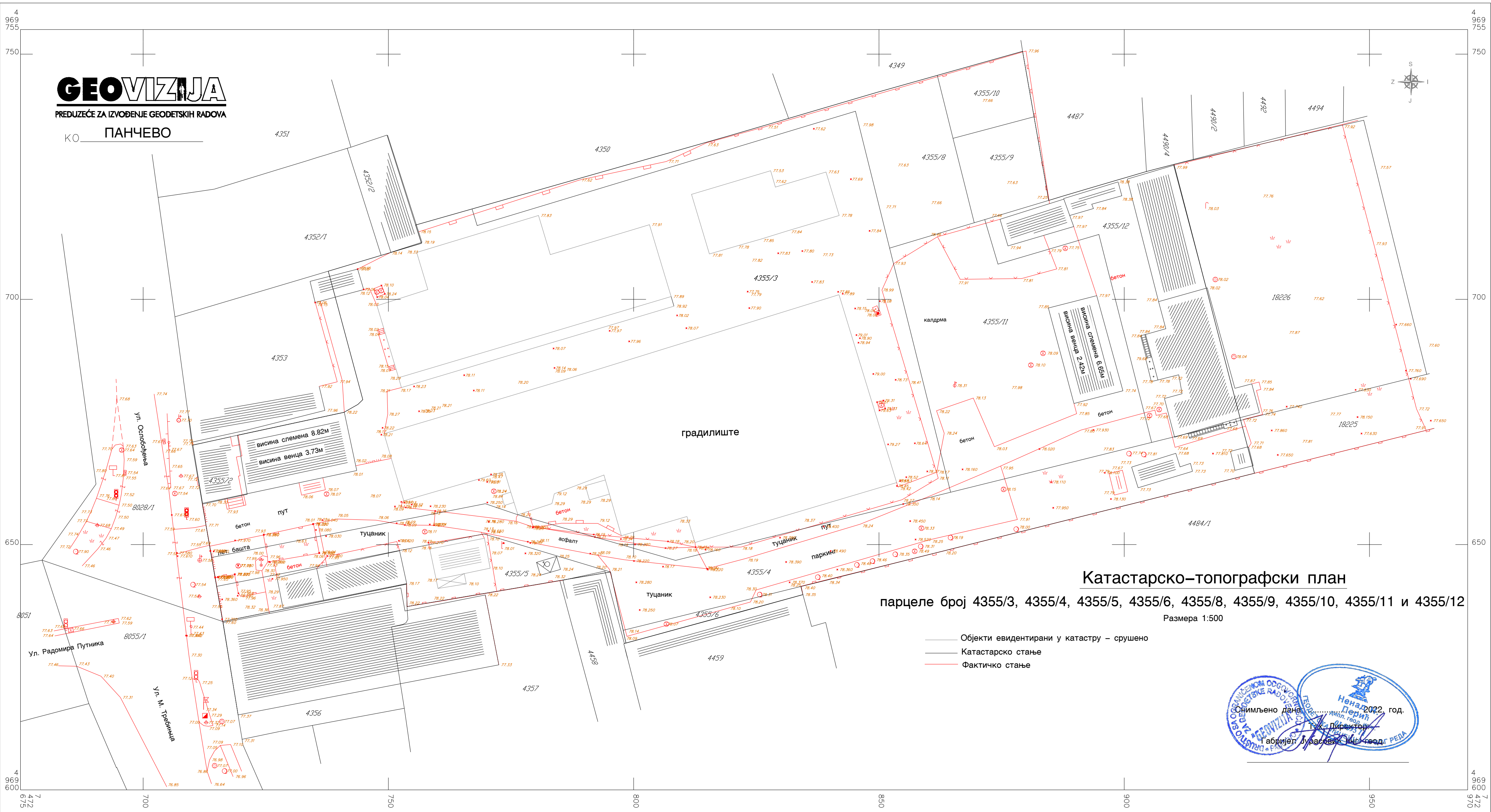
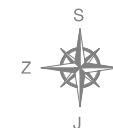
Листак бр:

Листак бр:



PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

КО ПАНЧЕВО



Катастарско-топографски план

парцеле број 4355/3, 4355/4, 4355/5, 4355/6, 4355/8, 4355/9, 4355/10, 4355/11 и 4355/12

Размера 1:500

- Објекти евидентирани у катастру – срушено
- Катастарско стање
- Фактичко стање





РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД – СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО, на основу Правилника о унутрашњем уређењу и систематизацији радних места у Републичком геодетском заводу, број 110-7/2020 од дана 10.10.2020.године, решавајући по захтеву за спровођење промене-а у катастру непокретности који је поднео-ла АdR IMOVAU AG ДОО ПАНЧЕВО из ПАНЧЕВО, КОЛУБОВАНСКИ БУЛЕВАР 42, на основу члана 16. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19 и 15/20) и члана 136. став 1. и члана 140. Закона о општем управном поступку ("Службени гласник РС", број 18/16) доноси

РЕШЕЊЕ

1. Дозвољава се спровођење промене у бази података катастра непокретности:

- Дозвољава се у КО ПАНЧЕВО деоба катастарских парцела приказаних у А-листу и то:

Досађивне стране:

Лист непокретности: 19371

Власника МБ:21452815 АdR IMOVAU AG ДОО ПАНЧЕВО, ПАНЧЕВО КОЛУБОВАНСКИ БУЛЕВАР 42 са делом посела 1/1,

кат.парцела 4355/7, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 265м²

кат.парцела 4355/7, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 264м²

кат.парцела 4355/7, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 208м²

кат.парцела 4355/7, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 97м²

кат.парцела 4355/7, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 80м²

кат.парцела 4355/7, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 21м²

кат.парцела 4355/7, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 21м²

кат.парцела 4355/7, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 2242м²

Тако да ново стане гласи:

Лист непокретности: 19371

Власника МБ:21452815 АdR IMOVAU AG ДОО ПАНЧЕВО, ПАНЧЕВО КОЛУБОВАНСКИ БУЛЕВАР 42 са делом посела 1/1,

кат.парцела 4355/11, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 208м²

кат.парцела 4355/11, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 1789м²

кат.парцела 4355/12, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 265м²

кат.парцела 4355/12, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 264м²

кат.парцела 4355/12, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 97м²

кат.парцела 4355/12, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 80м²

кат.парцела 4355/12, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 21м²

кат.парцела 4355/12, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 21м²

кат.парцела 4355/12, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 453м²

- Лист непокретности број 19237 КО ПАНЧЕВО

Забелешка: НА КАТ ПАРЦЕЛИ 4355/4 НАПАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ ПАРЦЕЛЕ 4355/12. ОБЈЕКАТ БРОЈ 3 СА ПАРЦЕЛЕ 4435/12 ЈЕ УПОТРЕБЉИВ 106м² ОД ЧЕГА СЕ НА ПАРЦЕЛИ 4355/12 НАПАЗИ 97м² А ПРЕСТАЛИ ДЕО ОД 9м² СЕ НАПАЗИ НА ПАРЦЕЛИ 4355/4 на непокретности означеној у А-листу и то:

кат.парцела 4355/4, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 34м²

кат.парцела 4355/4, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 53м²

кат.парцела 4355/4, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДИМ-ОБЈЕКТОМ, површина 15м²

кат.парцела 4355/4, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ, површина 9м²

кат.парцела 4355/4, ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ, површина 1м²

кат.парцела 4355/4, ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ, површина 1916м²

- Лист непокретности број 19371 ПО ПАНЧЕВО

Забелешка: НА КАТ ПАРЦЕЛИ 4355/4 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ ПАРЦЕЛЕ 4355/12. ОБЈЕКАТ БРОЈ 3 СА ПАРЦЕЛЕ 4435/12 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 106м² ОД ЧЕГА СЕ НА ПАРЦЕЛИ 4355/12 НАЛАЗИ 97м² А ПРЕСТАЛИ ДЕО ОД 9м² СЕ НАЛАЗИ НА ПАРЦЕЛИ 4355/4 НА НЕПОКРЕТНОСТИ ОЗНАЧЕНОЈ У В-ЛИСТУ 1.ДВО И ТО:

Породична стамбена зграда-део број 3, површине у табелу 97м², Пр+1, изграђеној на к.п.бр.4355/12, Изграђен без одобрења за грађну

2. - Упис у катастар непокретности из става 1. овог диспозитива извршен је даном доношења овог решења.

3. - Обавезује се А&R IMOBILI AG DOO ПАНЧЕВО да у року од 10 дана од дана достављања овог решења уплати републичку административну таксу за захтев у износу од 330.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

4. - Обавезује се А&R IMOBILI AG DOO ПАНЧЕВО да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, уплати републичку административну таксу за пружање услуга РТЗ-а у износу од 4330.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије.

5. - А&R IMOBILI AG DOO ПАНЧЕВО дужан је да у року од 10 дана од дана достављања овог решења, под претњом принудне наплате, уплати Републичку административну таксу у укупном износу од 4660.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 292264060018488704.

Образложење

А&R IMOBILI AG DOO ПАНЧЕВО из ПАНЧЕВО, ПОЈОПАНСКИ БУЛЕВАР 42 поднео је захтев за ПАРЦЕЛАЖУ У ОКВИРУ СА ПРИЛОЖНОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ НА НЕПОКРЕТНОСТИ НАВЕДЕНАМ У СТАВУ 1. диспозитива овог решења. Као доказ о насталој промени приложио је ПОТВЕДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЖЕ БРОЈ V-15-350-606/2021 ОД 11.01.2022. КОЈИ ЈЕ ПОТВЕРДИО СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УПРАВЉАЊЕМ ПАНЧЕВО, ЕЛИМЕНТ ГЕОДЕТСКОГ РАДОВА -ПРЕДУЗЕЋЕ ГЕОВИЗИТА ПАНЧЕВО.

На основу члана 57. став 4. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр.41/18, 95/18, 31/19 и 15/20), а по спроведеном поступку утврђено је да су испуњени услови из члана 84, 85, 86, 87, и 88 Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр.72/09, 16/10, 65/13, 15/15-УС, 96/15, 47/17-ауентично тумачење, 113/17, 27/18, 41/18 и 9/20), па је одлучено као у диспозитиву овог решења.

Висина републичке административне таксе за захтев утврђена је сходно Тарифном броју 1. Закона о републичком административним таксима ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени диг.изн., 55/12-усклађени диг.изн., 93/12, 47/13-усклађени диг.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени диг.изн., 45/15-усклађени диг.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени диг.изн., 61/17-усклађени диг.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени диг.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени диг.изн., 144/20 и 62/21).

Висина републичке административне таксе за пружање услуга РТЗ-а у износу од 4330.00 динара утврђена је сходно Тарифном броју 2156. став 5. Закона о републичком административним таксима ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени диг.изн., 55/12-усклађени диг.изн., 93/12, 47/13-усклађени диг.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени диг.изн., 45/15-усклађени диг.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени диг.изн., 61/17-усклађени диг.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени диг.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени диг.изн., 144/20 и 62/21).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења поднута је жалба Републичком геодетском заводу у Београду у року од 8 дана од дана достављања овог решења.

Жалба се подноси Републичком геодетском заводу у Београду преко СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО непосредно писмено или усмено на захтев или писме препоручено путем поште са плаћеном административном таксом у износу од 430.00 динара на жиро рачун буџета Републике Србије број 840-742221843-57 Модел 97 Позив на број 292264060018488704 по тарифном броју 6. Закона о републичком административним таксима ("Службени гласник РС", број 43/03, 51/03-испр., 61/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени диг.изн., 55/12-усклађени диг.изн., 93/12, 47/13-усклађени диг.изн., 65/13-др.закон, 57/14-усклађени диг.изн., 45/15-усклађени диг.изн., 83/15, 112/15, 50/16-усклађени диг.изн., 61/17-усклађени диг.изн., 113/17, 3/18-испр., 50/18-усклађени диг.изн., 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20-усклађени диг.изн., 144/20 и 62/21).

(М.П.)

Сарајевско лице

Биле Војанас

10.08.2022 15:03:29

Доставити:

1. ЈАР ИМОВИ АГ ДОО ПАЧЕВО, ПАЧЕВО, БОЈВОШАНСКИ БУЛЕВАР 42
2. СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УПРАВНИК ПРАВЕО (V-15-350-606/2021)
3. АРХИВ



Одсек I

* Број листа непокретности: 19237

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Полброј парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Површина дела:	509
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBIL AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЊИНА 11/
Матични број лица:	0000000031627
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцели):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број објекта:	1
Назив улице:	ОСПОВОЂЕЊА
Будинг број:	2
Земљишни подброј:	
Површина m ² :	509
Начин коришћења:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Број подземних етажа:	0
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	0
Број поткровних етажа:	0
Имаоци права на објекту	
Назив:	A&R IMMOBILIAR AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет објекта):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I:7505-2020, 04.11.2020.г. у 09:14, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и вода ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл. 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:14:00

Датум ажурирања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

* Извод из базе података катастра непокретности.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

4355/3, Површина m²: 8678, Улица / Плотес: ОСЛОБОЂЕЊА, Врста земљишта: ГРАДСКО
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр дела парцеле: 1, Површина m²: 509, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ
И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ОСЛОБОЂЕЊА	2		509	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одобрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 19237

Потпуни катастар непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Подброј парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Површина дела:	509
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Површина дела:	2512
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Површина дела:	1077
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Површина дела:	273
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Површина дела:	282
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Површина дела:	70
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број дела:	7
Површина дела:	30
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	8
Површина дела:	120
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	9
Површина дела:	26
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	10
Површина дела:	3779
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBIL AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЊИНА 11/
Матични број лица:	0000000031627
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I-7504-2020, 04.11.2020.г. у 09:13, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из

* Извод из базе података катастра непокретности.

Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:13:30

Датум ажурирања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☑ 4355/3, Површина m^2 : 8678, Улица / Потес: ОСЛОБОЂЕЊА, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☑ Бр.дела парцеле: 1, Површина m^2 : 509, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

☑ Бр.дела парцеле: 2, Површина m^2 : 2512, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

☑ Бр.дела парцеле: 3, Површина m^2 : 1077, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

☑ Бр.дела парцеле: 4, Површина m^2 : 273, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

☑ Бр.дела парцеле: 5, Површина m^2 : 282, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

☑ Бр.дела парцеле: 6, Површина m^2 : 70, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

☑ Бр.дела парцеле: 7, Површина m^2 : 30, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

☑ Бр.дела парцеле: 8, Површина m^2 : 120, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

☑ Бр.дела парцеле: 9, Површина m^2 : 26, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

☑ Бр.дела парцеле: 10, Површина m^2 : 3779, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m^2 :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
ОСЛОБОЂЕЊА	2		509	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
ОСЛОБОЂЕЊА			2512	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

* Извод из базе података катастра непокретности.

ОСЛОБОЂЕЊА	1077	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
ОСЛОБОЂЕЊА	273	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
ОСЛОБОЂЕЊА	282	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
ОСЛОБОЂЕЊА	70	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
ОСЛОБОЂЕЊА	30	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
ОСЛОБОЂЕЊА	120	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
ОСЛОБОЂЕЊА	26	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА-ДЕО	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 19237

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Подној парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Површина дела:	2512
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBILI AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЋИНА 11/
Матични број лица:	0000000031627
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцели):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

* Извод из базе података катастра непокретности.



Број објекта:	2
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	2512
Наčin коришћења:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Број подземних етажа:	0
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	0
Број поткровних етажа:	0
Ималаци права на објекту	
Назив:	A&R IMMOBAU AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет објекта):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I:7506-2020, 04.11.2020.г. у 09:14, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:14:36

Датум ажурирања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

* Извод из базе података катастра непокретности.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☒ 4355/3, Површина m²: 8678, Улица / Потес: ОСЛОБОЂЕЊА, Врста земљишта: ГРАДСКО
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр. дела парцел: 2, Површина m²: 2512, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД
ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ОСЛОБОЂЕЊА			2512	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 19237

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Подброј парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Површина дела:	1077
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBIL AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЋИНА 11/
Матични број лица:	0000000031627
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број објекта:	3
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	1077
Начин коришћења:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Број подземних етажа:	0
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	0
Број поткровних етажа:	0

Имаоци права на објекту

Назив:	A&R IMMOBILIAR AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I:7507-2020, 04.11.2020.г у 09:16, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:16:03

Датум ажурирања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

* Извод из базе података катастри непокретности.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☒ 455/3, Површина m²: 8678, Улица / Потес: ОСЛОБОЂЕЊА, Врста земљиште: ГРАДСКО

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр. дела парцеле: 3, Површина m²: 1077, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ОСЛОБОЂЕЊА			1077	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 19237

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Подброј парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Површина дела:	273
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBAU AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЊИНА 11/
Матични број лица:	0000000031627
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терети ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број објекта:	4
Назив улице:	ОСЛОВОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	273
Начин коришћења:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Број подземних етажа:	0
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	0
Број поткровних етажа:	0
Имаоци права на објекту	
Назив:	A&R IMMOBIL AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта):

*** Нема напомена ***

Оделац II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I:7508-2020, 04.11.2020.г. у 09:16, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл. 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:16:42

Датум ажурирања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру

* Извод из базе података катастра непокретности.

Обеља II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастриска општина: ПАНЧЕВО

4355/3, Површина m²: 8678, Улица / Потес: ОСЛОБОЂЕЊА, Врста земљишта: ГРАДСКО
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр. дела парцеле: 4, Површина m²: 273, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ
И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ
ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ОСЛОБОЂЕЊА			273	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЉЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одсек I

* Број листа непокретности: 19237

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Подброј парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Површина дела:	282
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBILI AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЊИНА 11/
Матични број лица:	0000000031627
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број објекта:	5
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	282
Начин коришћења:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Број подземних етажа:	0
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	0
Број поткровних етажа:	0
Имаоци права на објекту	
Назив:	A&R IMMOBIL AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет објекта):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха уписа: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I:7509-2020, 04.11.2020.г у 09:17, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и вода ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:17:48

Датум ажурирања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одеља I односе се само на непокретности које су означене у оквиру

* Извод из базе података катастра непокретности.

Обељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

4355/3. Површина m²: 8678. Улица / Потес: ОСЛОБОЂЕЊА. Врста земљишта: ГРАДСКО
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр. дела парцеле: 5. Површина m²: 282. Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ
И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

**ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ
ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)**

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
ОСЛОБОЂЕЊА			282	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра испокретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 19237

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажуриности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Подброј парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Површина дела:	70
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBAU AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЊИНА 11/
Матични број лица:	0000000031627
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број објекта:	6
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	70
Начин коришћења:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Број подземних етажа:	0
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	0
Број поткровних етажа:	0
Имаоци права на објекту	
Назив:	A&R IMMOBAU AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	СВОЛНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет објекта):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-1:7510-2020, 04.11.2020.г у 09:18, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водава ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл. 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:18:23

Датум ажурирања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру

* Извод из базе података катастра непокретности.

Одделка II.

Општина: ПАНЧЕВО

Катастрска општина: ПАНЧЕВО

ПАРЦЕЛЕ

☒ 4355/3, Површина m²: 8678, Улица / Потес: ОСЛОБОЂЕЊА Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр. дела парцеле: 6, Површина m²: 70, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ОСЛОБОЂЕЊА			70	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одсељак 1

* Број листа непокретности: 19237

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Подброј парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	7
Површина дела:	30
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBIL AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЋИНА 11/
Матични број лица:	0000000931627
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број објекта:	7
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	30
Наčin коришћења:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Број подземних етажа:	0
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	0
Број поткровних етажа:	0
Имаоци права на објекту	
Назив:	A&R IMMOBAU AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Датум уписа:	15.04.2011
Врста:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Напомена (терет објекта):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха уписа: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I-7511-2020, 04.11.2020.г. у 09:19, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл. 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:18:56

Датум ажурирања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

* Извод из базе података катастра непокретности.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☒ 4359/3. Површина m²: 8678. Улица / Поте: ОСЛОБОЂЕЊА, Врста земљишта: ГРАДСКО

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр. дела парцеле: 7. Површина m²: 30, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ОСЛОБОЂЕЊА			30	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одобрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра изшкретности.



Одељак I

* Број листа непокретности: 19237

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Подброј парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	8
Површина дела:	120
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBILIAR DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЉИНА 11/
Матични број лица:	0000000031627
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број објекта:	8
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни полуброј:	
Површина m ² :	120
Назив коришћења:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЉУ
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Број подземних етажа:	0
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	0
Број поткровних етажа:	0
Имаоци права на објекту	
Назив:	A&R IMMOBAU AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Датум уписа:	15.04.2011
Врста:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Напомена (терет објекта):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха уписа: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I:7512-2020, 04.11.2020.г. у 09:19, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:19:33

Датум ажурирања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

* Извод из базе података катастра непокретности.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☒ 4355/3, Површина m²: 8678, Улица / Пате: ОСЛОБОЂЕЊА, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Бр. дела парцеле: 8, Површина m²: 120, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ОСЛОБОЂЕЊА			120	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одобрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.



Одсљак I

* Број листа непокретности: 19237

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.11.2020 02:51:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355
Подброј парцеле:	3
Површина m ² :	8678
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Број листа непокретности:	19237
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	9
Површина дела:	26
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	A&R IMMOBIL AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД, НЕМАЋИНА 11/
Матични број лица:	0000000031627
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

* Извод из базе података катастра непокретности.

Број објекта:	9
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	26
Наčin коришћења:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИТА-ДЕО
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Број подземних етажа:	0
Број приземних етажа:	1
Број надземних етажа:	0
Број поткровних етажа:	0
Имаоци права на објекту	
Назив:	A&R IMMOBILIA AD DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОЂАНСКИ БУЛЕВАР 42/
Матични број лица:	0000021452815
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Датум уписа:	15.04.2011
Врста:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Опис терета:	На кат. парцели број 4353 налази се део зграде са кат.парцеле број 4355/1. Зграда број 23 са кат.парцеле број 4355 је укупне површине 46м ² , од чега се 26 м ² налази на кат.парцели број 4355/1 а преостали део од 20м ² се налази на кат.парцели 4353 .
Датум уписа:	15.04.2011
Врста:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Напомена (терет објекта):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: УОП-I:7513-2020, 04.11.2020.г. у 09:20, од стране корисника: МИЛОШ МИЛОШЕВИЋ, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских

* Извод из базе података катастра непокретности.

организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 04.11.2020 09:20:03

Датум изјављивања података: 03.11.2020 02:51:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка Г односе се само на непокретности које су означене у оквиру
Одељка Г

ЕВ

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☒ 4355/3. Површина m²: 8678. Улица / Потес: ОСЛОБОЂЕЊА. Врста земљишта: ГРАДСКО
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

☒ Брдела парцеле: 9. Површина m²: 26. Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ
И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина m ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
<input checked="" type="checkbox"/> ОСЛОБОЂЕЊА			26	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЉЕ ПИЋА-ДЕО	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 19237

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 16.11.2022. 13:14:30

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	fede244d-4a59-47ea-b17e-dba68c0fa37f
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	15.11.2022. 15:33
Служба:	ПАНЧЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355/8
Површина m ² :	794
Број листа непокретности:	19237

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m ² :	794

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	A&R IMMOBAU AG DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

Датум:	2.11.2022. 10:59:00
Број предмета:	952-02-4-111-144993/2022
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА КОНВЕРЗИЈУ

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 19237

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 16.11.2022. 13:15:32

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ca180fe0-53e3-4337-a342-214558a77aba
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	15.11.2022. 15:33
Служба:	ПАНЧЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355/9
Површина m ² :	288
Број листа непокретности:	19237

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m ² :	288

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	A&R IMMOBAU AG DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

Датум:	2.11.2022. 10:59:00
Број предмета:	952-02-4-111-144993/2022
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК ЗА КОНВЕРЗИЈУ

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 19237

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 16.11.2022. 13:16:15

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	69f2de2f-c739-4e8f-9f22-7553d66f8239
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	15.11.2022. 15:33
Служба:	ПАНЧЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355/10
Површина m ² :	235
Број листа непокретности:	19237

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m ² :	235

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	A&R IMMOBAU AG DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 19371

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 16.11.2022. 13:16:53

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	2682fd33-cd27-47e6-850b-5c6ab4c741d8
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	15.11.2022. 15:33
Служба:	ПАНЧЕВО

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	4355/11
Површина m ² :	1997
Број листа непокретности:	19371

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	208

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	A&R IMMOBAU AG DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	208
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ПРЕХРАМБЕНЕ ИНДУСТРИЈЕ И ПРОИЗВОДЊЕ ПИЋА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1

Број етажа над земљом:
Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

Назив:	A&R IMMOBAU AG DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Забележба објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



ПАНЧЕВО

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»
ПАНЧЕВО, Ослобођења 15,
 Тел/Факс 013-345-377; тел-факс 013-319-477
e-mail address: office@vodovodpa.rs
 текући рачун: 160-10370-06



ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д-9277/1

Панчево, 14. 10. 2022. год.

Инвеститор: „A&R IMMOBAU AG“ д.о.о., Ул. Топлички устанак бр. 8, Врање Пројектни биро: „КОНЕСКИ“ Ниш, ТЦ „Душанов Базар“ локал 207 купола Место градње: Панчево, Ул. Ослобођења бр. 2, кат. парцела 4355/3 к.о. Панчево
--

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за: реконструкцију постојећег пословног објекта А спратности (По+П), изградњу стамбено-пословног објекта Б спратности (По+П+5), изградњу стамбеног објекта Ц спратности (По+П+5) и реконструкцију постојећег објекта Д спратности П, на кат. парцели топ. бр. 4355/3, део 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 КО Панчево у Панчеву, Ул. Ослобођења бр.2.

На основу вашег захтева (наш број Д-9277) од 14.10.2022. год. достављеног mail-ом дана 12.10.2022. године а који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за: реконструкцију постојећег пословног објекта А спратности (По+П), изградњу стамбено-пословног објекта Б спратности (По+П+5), изградњу стамбеног објекта Ц спратности (По+П+5) и реконструкцију постојећег објекта Д спратности П, на кат. парцелама топ. бр. 4355/3, део 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 КО Панчево у Панчеву, Ул. Ослобођења бр.2, извештавамо вас следеће:

С обзиром да су се пројектантски захтеви изменили од првобитних, сви претходни, урбанистички и технички услови издати од стране нашег предузећа а који се тичу изградње односно прикључања планираних и постојећих објеката на наведеним парцелама на градску инфраструктуру се стављају ван снаге.

- На посматраној локацији у Улици Ослобођења постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø80, фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250 и колектор атмосферске канализације од ПВЦ цеви пречника 800. У Улици војводе Радомира Путника постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø200 и атмосферска канализација од азбестцементних цеви пречника Ø600. (ситуација дата у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио ситуацију (pdf и dwg) са положајем будућих објеката, положај хидрантског развода и распоред хидраната, положаје шахова водовода, фекалне и атмосферске канализације унутар парцеле/блока (положај прикључних шахова није дефинисан), технички извештај са хидрауличким прорачуном сваког објекта засебно (није обухваћена укупна/сумарна потрошња свих објеката).
- За пројектовање за изградњу градских инсталација на које ће се планирани објекти прикључити односно за изградњу саобраћајних површина (са изградњом водовода, фекалне, атмосферске канализације и осветљења) на кат.парцелама бр. 4355/4, 18225, 8028/1, 8055/1, 8051 и 4510 к.о. Панчево издати су технички услови од стране ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево број Д-9257/1 од 14. 10. 2021. године, а на захтев број ROP-PAN-33651-LOC-1/2021 од 7.10.2021. године. Пројектну документацију је израдило предузеће ХИДРОСПЕКТАР Краљево, бр. пројекта 021DR/3/2021 (Краљево, септембар 2021. године), одговорно лице пројектанта Милош Миљковић. Како су овим пројектом утврђени сви релевантни подаци и технички услови изградње неопходни за израду остале неопходне документације (ПГД, ПЗИ, ПИО) и изградњу ових инсталација, овим техничким условима их нећемо посебно анализирати.

Парцела Инвеститора на којој је планирана изградња објеката се са једне стране граничи са јавном површином – будућом саобраћајницом, што значи да су прикључења објеката на градске инсталације водовода фекална и атмосферске канализације једино могућа из те улице. Сви прикључни шахтови морају се налазити на 1,5 метара од регулационе линије, а прикључења ускладити са будућим инсталацијама у планираној саобраћајници за коју су, по нашем сазнању изоловани локацијски услови.

Инсталација (водоводна фекална и кишна) која се налази у оквиру парцеле инвеститора односно иза прикључних шахтова није у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Водовод:

- Инвеститор је прикључење свих објеката са парцела 4355/3, део 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 КО Панчево предвидео на градски водовод који ће се изградити у саобраћајници на кат.парцелама бр. 4355/4, 18225, 8028/1, 8055/1, 8051 и 4510 к.о. Панчево.
- Водомерне шахтове поставити на 1,5 метар од регулационе линије. С обзиром на величину парцеле, могуће је предвидети више водоводних прикључака.
- Искључиво је дозвољено управно прикључање на градски водовод (на прикључцима нису дозвољена скретања нити прикључења под углом)
- Шахови морају бити одговарајућих димензија, односно у складу са предвиђеним бројем водомера.
- У шахтовима предвидети уградњу главних водомера за објекте са припадајућим вентилима, од којих би се водио развод ка сваком објекту са огранцима за појединачне водомере и за хидрантски развод за објекат.
- Водомерни шахтови мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор), пречник прикључка, димензије и тип водомера одредиће се приликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводног прикључка.
- Пречник водоводног прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна, урачунавајући све будуће/планиране потршаче који ће се снабдевати водом са тог прикључка.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испуштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Напомена: користити пречнике цеви који су у употреби у граду Панчеву (HD PE OD 85 се не производи и није у употреби у нашем предузећу)

Фекална канализација:

- Инвеститор је прикључење објекта предвидео на градску фекалну канализацију који ће се изградити у саобраћајници на кат.парцелама бр. 4355/4, 18225, 8028/1, 8055/1, 8051 и 4510 к.о. Панчево.

- Ревизионе шахтове поставити на 1,5 метар од регулационе линије. С обзиром на величину парцеле, могуће је предвидети више прикључних шахтова и прикључака.

- Искључиво је дозвољено управно прикључање (на прикључцима нису дозвољена скретања нити прикључења под углом)

- Водити рачуна о котима пројектоване фекалне канализације у будућој саобраћајници.

- Шахови морају бити одговарајућих димензија.

- Ревизиони шахтови морају бити приступачани тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључака.

- **Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.**

- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.

- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.

- Пројектант је дужан да предвиди оптималан начин прикључења, односно да у односу на дубину градске фекалне канализације утврди да ли ће бити могуће гравитационо прикључење или преко црпне станице (црпна станица се мора налазити на парцели инвеститора, трошкови изградње, набавке и одржавања нису у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево)

- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.

- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу **хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација**. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 150, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 150.

- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).

- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

Атмосферска канализација:

- Инвеститор је прикључење објекта предвидео на градску атмосферску канализацију који ће се изградити у саобраћајници на кат.парцелама бр. 4355/4, 18225, 8028/1, 8055/1, 8051 и 4510 к.о. Панчево.

- Ревизионе шахтове поставити на 1,5 метар од регулационе линије. С обзиром на величину парцеле, могуће је предвидети више прикључних шахтова и прикључака.

- Искључиво је дозвољено управно прикључање (на прикључцима нису дозвољена скретања нити прикључења под углом)

- Водити рачуна о котима пројектоване атмосферске канализације у будућој саобраћајници.

- Ревизиони шахтови морају бити одговарајућих димензија.

- Ревизиони шахтови морају бити приступачани тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључака.

- **Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.**

- Шахтове урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.

- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Пројектант је дужан да предвиди оптималан начин прикључења, односно да у односу на дубину градске атмосферске канализације утврди да ли ће бити могуће гравитационо прикључење или преко црпне станице (црпна станица се мора налазити на парцели инвеститора, трошкови изградње, набавке и одржавања нису у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево).
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN150, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN150.
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата
- **Напомена: Прорачун атмосферске канализације кориговати у смислу меродавног интензитета кише (250 l/s/ha), коефицијената отицаја и др., односно ускладити са подацима меродавним за град Панчево (интензитет кише 140 л/сек/ха, повратног периода 2 године)**

* * *

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.

Пројектована вредност радова на изградњу прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака одредиће се након достављања тачних података о прикључцима од стране инвеститора.

Саобраћајни прикључци:

- У приложеном решењу предвиђена је изградња прикључака на саобраћајну инфраструктуру.
- Пројектном документацијом предвидети, а током изградње у зони изнад наших инсталација користити, искључиво лаку механизацију, како не би дошло до хаварије на инсталацијама које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико током извођења радова дође до оштећења наших инсталација Инвеститор је дужан да одмах обавести надлежне у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево и у најкраћем могућем року изврши санацију хаварије о свом трошку, а уз надзор стручних служби ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- У случају хаварије или неопходне интервенције на постојећим инсталацијама, Инвеститор је дужан да у сваком тренутку интервентним екипама ЈКП „Водовод и канализација“ и механизацији омогући приступ инсталацијама и санирање хаварије.
- Све прикључне цеви (на водовод и фекалну) морају бити заштићене због изградње саобраћајног прикључка и смањене прописане висине надслоја . Исто важи и ако су постојећи прикључци „плитко“ постављени. Уколико дође до смањене висине надслоја прикључке на наведене инсталације поставити у заштитне цеви, димензије заштитне цеви одредити на основу статичког прорачуна носивости цевовода који се уграђује, узимајући у обзир све неопходне параметре (висину надслоја, очекивано саобраћајно оптерећење и др.). Статички прорачун мора бити саставни део Пројекта за извођење.

Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Распољиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.
- Димензије водомерних шахтова (светли отвор) одређују се у зависности од пречника прикључка, димензије канализационог шахта (светли отвор): 1,00x1,00 m.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну и атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтрани, руководилац радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке, изградњом нових прикључака на њиховим парцелама у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Пројектовање и изградња прикључка на наше инсталације за објекте који се граде регулише се засебним Уговором, а након изградње и исходавања употребне дозволе.
- Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
- Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
- Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
- Инвеститор је дужан да испуштује техничке услове број Д-1357/1 од 28.02.2022. године издатих у поступку израде Урбанистичког пројекта.
- Инвеститор је дужан да испуштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова;

Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.

НАПОМЕНА: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објеката.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за израду Урбанистичког пројекта за: реконструкцију постојећег пословног објекта А спратности (По+П), изградњу стамбено-пословног објекта Б спратности (По+П+5), изградњу стамбеног објекта Ц спратности (По+П+5) и реконструкција постојећег објекта Д спратности П, на кат. парцели топ. бр. 4355/3, део 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 КО Панчево у Панчеву, Ул. Ослобођења бр.2 је 10.986,00 динара (без ПДВ-а).

Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне и канализационе мреже.

ВЛ ДИРЕКТОРА

Александар Радловић, дипл.инж.грађ.



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

Панчево, Милоша Обреновића б. 28000 Панчево, тел: 013/315-020, факс: 013/335004

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-368273-22

A&R IMMOBAU AG DOO

ТОПЛИЧКИ УСТАНАК бр. 8

Панчево, 14.09.2022

17000 ВРАЊЕ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр.4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9, 4355/10 К.О.Панчево,

Поводом Вашег захтева, наш број 8С.1.1.0.-D.07.15.-368273-22, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле број (4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9, 4355/10 К.О.Панчево) у Панчеву, обавештавамо Вас следеће:

- За потребе прикључења стамбено пословног комплекса, Странка је у обавези да на својој парцели, обезбеди простор минималних димензија 6,30м x 5,55м (дужина x ширина), правоугаоног облика за потребе изградње будуће дистрибутивне трансформаторске станице типа ЕВ-21 као и коридора за изградњу подземних 20kV кабловских водова и подземних 0,4kV нисконапонских кабловских водова.

Грађевински објект трафостанице је приземни слободностојећи, састављен од префабрикованих армирано - бетонских елемената и састоји се од једне просторије. Спољашње димензије основе објекта износе 4,30м x 3,55м (дужина x ширина). На одстојању од 1м од објекта трафостанице се полаже у тло, контура уземљивача од бакарног ужета.

Уколико ће Странка обезбедити простор на предметној парцели, неопходно је обезбедити колски приступ са једне (дуже) стране минималних димензија 5,8м x 5,1м и висине 3,6м.

До будуће трансформаторске станице Странка мора да обезбеди колски пролаз следећи светлих димензија : минималне ширине 3м и минималне висине 4м.

Носивост плоче колског пролаза мора бити 11t.

Након изградње дистрибутивне МБТС 20/0,42kV са СН и НН кабловским водовима, стећи ће се услови за прикључење предметног објекта из будуће МБТС 20/0,4kV.

- Од слободних летви нисконапонских извода у будућој трафостаници потребно је изградити кабловске водове каблом типа РР00-А 4x150мм² до будућих КПКЕВ-2П на фасади предметних објеката.

Такође, неопходно је предвидети следеће :

1. Предвидети коридоре за средњенапонску мрежу на парцелама бр. 4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9, 4355/10 К.О.Панчево и парцели 8028/1 К.О. Панчево. Средњенапонску мрежу извести кабловски.
2. Предвидети коридоре за нисконапонску мрежу на парцелама бр. 4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9, 4355/10 К.О.Панчево и парцели 8028/1 К.О. Панчево. Нисконапонску мрежу извести кабловски.
3. Предвидети потребан број цеви \varnothing 110 и \varnothing 125 за пролаз каблова испод бетонских површина на предметним парцелама. Предвидети потребан број цеви \varnothing 110 (најмање по 4 цеви) и \varnothing 125 (најмање по 2 цеви) за пролаз каблова испод бетонских површина у делу из правца парцеле 8028/1 К.О. Панчево.
4. Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.
5. Напајање будућих потрошача предвидети кабловски, преко кабловских прикључних ормана КПК, који морају бити постављени на објекту будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
6. Кабловско напајање јавног осветљења остварити кабловима PP00 A 4x35mm² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.
7. Предвидети трафостаницу 20/0,4kV/kV 1x1000kVA са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором на парцелама број 4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9, 4355/10 К.О.Панчево, и 0,4kV коридором на јавној површини на парцели 8028/1 К.О. Панчево.
8. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви \varnothing 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.
9. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm. Забрањено је градити објекте (зграде) изнад кабловских водова.

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

1. Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа XHE 49A 3x(1x150)mm².
2. Кабловска нисконапонска мрежа изводи се каблом PP00 A 4x150mm².
3. За трансформаторске станице типа 1x1000kVA предвидети простор минималне површине 35m², правоугаоног облика минималних димензија 6,3mx5,5m, са копским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0,4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви Φ 110mm.

Приликом израде урбанистичког пројекта неопходно је уважити све законе и прописе а посебно прописе везане за паралелно вођење и укрштање електроенергетских водова са осталом инфраструктуром и прописе везане за међусобна растојања објеката.

Ови услови не садрже све потребне елементе за пројектовање и прикључење појединачних објеката. У складу са наведеним, локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи.

Према Закону о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка

Slavisa Perencic
Славиша Перенчевић,
дипл.инж.орг.наука

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/341998/2-2022

ДАТУМ: 31.08.2022.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

A&R IMMOBAU AG DOO

Топлички устанак бр. 8
17500 Врање

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за планирану градњу стамбено-пословног комплекса у Панчеву на к.п. 4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 КО Панчево

Веза број: 341998/1 од 23.08.2022.

Поштовани,

У вези са Вашим захтевом од 22.08.2022. за услове за израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за планирану градњу стамбено-пословног комплекса у Панчеву, у оквиру кога се налазе 4 објекта:

ОБЈЕКАТ А: По+П

ОБЈЕКАТ Б: По+П+5

ОБЈЕКАТ Ц: По+П+5

ОБЈЕКАТ Д: П

на к.п. 4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели не постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д.

У ул. Ослобођења постоје изграђени подземни оптички каблови и ТК канализација.

❖ Технички услови прикључења

Препорука „Телеком Србија“ а.д. је да се за нове стамбено-пословне објекте приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у топологији, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до сваког објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему и изградњу оптичке инсталације до сваког стана, пословног простора или локала.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, потребно обезбедити трасу- коридор за приводну тк канализацију капацитета 1хПЕØ50 од предметног објекта до регулационе линије са улицом Ослобођења.

Позицију и трасу коридора за тк канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно од планираног места уласка (увода) цеви у објекат.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за планирану тк канализацију.

❖ Општи услови

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих и планираних тк објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката приказаних на ситуацији.

У складу са важећим правилником који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих и планираних тк објеката, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Урбанистички пројекат предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности.

Приликом израде Урбанистичког пројекта предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

Напомена: за потребе издавања Локацијских услова молимо вас да се обратите надлежном органу.

Контакт особа: Душица Бокић, тел. 013/331-155, 064/6511-625.

С поштовањем,

Vuk
Raičević
20003402
8

Шеф Службе
Digitally signed
by Vuk Raičević
200034028
Date:
2022.08.31
14:44:19 +02'00'

Vuk

Raičević

200034028

Digitally signed by

Vuk Raičević

200034028

Date: 2022.08.31

14:45:14 +02'00'



26.08.2022.



"A&R IMMOBAU AG" DOO
Toplički ustanak br. 8
17500 VRANJE

Наш број: TP/C-2374/1
Панчево, 07.11.2022.

**ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду
урбанистичког пројекта-измена**

За потребе израде урбанистичког пројекта, урбанистичко-архитектонске разраде за кат. парц. топ. бр. 4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10 и 4355/11 к.о. Панчево, на којима је планирана изградња стамбено-пословног комплекса у оквиру кога се налазе 4 објекта (А, Б, Ц и Д), достављамо техничке услове:

- Објекат А постојећи пословни објекат-реконструкција у габаритима
- Објекат Б стамбено-пословни објекат-изградња
- Објекат Ц стамбени објекат-изградња
- Објекат Д постојећи објекат-пословни реконструише се у габаритима

Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева“, бр. 19/2015) дефинисани је у чл. 5 „У складу са стратешким опредељењима Републике Србије о рационалној потрошњи и снабдевању енергијом и заштити животне средине, којом се налаже локалној самоуправи, да уређује снабдевање објеката топлотном енергијом рационално и за околину најприкладније, потребно је објекте или појединачне функционалне делове објеката свуда, где је то могуће, прикључити на вреловодну/топловодну мрежу система даљинског грејања у граду Панчеву“.

За снабдевање објеката наведених у захтеву (Б и Ц), планиране грејане површине $P_B=3.255,55m^2$ и $P_C=11.702,60m^2$, постоје капацитети у топлани Котеж.

Да би се обезбедила топлотна енергија за планиране објекте потребно је изградити топловодну инфраструктуру од угла улица Лава Толстоја и Пере Сегединца кроз улицу Пере Сегединца и новоизграђену улицу унутар блока у дужини од око 560m. Прикључци за објекте нису обухваћени и утврдиће се након увида у коначно пројектно решење.

Технички услови за прикључење планираних објеката ће бити издати у поступку издавања локацијских услова.

Потребно је у сваком објекту предвидети просторију за топлотну подстанцију за смештање опреме како би расподела енергије била оптимална. У објекту Б предвидети 1 и у објекту Ц 4 топлотне подстанице.

Објекти ће топлотну енергију за грејање добијати из топлане Котеж у ул. Стевана Шупљикца бб. Унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде 65⁰ С.

За оптимизацију решења прикључивања на систем даљинског грејања и постизање најбољих перформанси система у складу са радом наших система и опреме стојимо вам на располагању.

Ови технички услови се могу користити само за израду урбанистичког пројекта.

За добијање локацијских услова неопходно је да се кроз ЦЕОП процедуру добије документ Решење о одобрењу, услови за пројектовање и прикључење од ЈКП „ГРЕЈАЊЕ“ Панчево.



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
09.22 број : 217-14089/22-1
Датум : 05.09.2022. године.
ПАНЧЕВО
/ПМ/

„А&R Immo Bau AG“ д.о.о,
ул. Топлички Устанак, бр. 8.
Врање

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног комплекса у оквиру кога се налазе 4 објекта и то: пословни објекат А, спратности По+П, стамбено-пословни објекат Б, спратности По+П+5, стамбени објекат В, спратности По+П+5 и приземни објекат Д, у Панчеву, ул. Ослобођења, бр. 2, на катастарским парцелама топ. број: 4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 К.О Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 25.08.2022. године, поднет од стране „А&R Immo Bau AG“ д.о.о, ул. Топлички Устанак, бр. 8, град Врање, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 28.08.2022. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног комплекса у оквиру кога се налазе 4 објекта и то: пословни објекат А, спратности По+П, стамбено-пословни објекат Б, спратности По+П+5, стамбени објекат В, спратности По+П+5 и приземни објекат Д, у Панчеву, ул. Ослобођења, бр. 2, на катастарским парцелама топ. број: 4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 К.О Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 25.08.2022. године, поднетог од стране „А&R Immo Bau AG“ д.о.о, ул. Топлички Устанак, бр. 8, град Врање, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 28.08.2022. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног комплекса у оквиру кога се налазе 4 објекта и то: пословни објекат А, спратности По+П, стамбено-пословни објекат Б, спратности По+П+5, стамбени објекат В, спратности По+П+5 и приземни објекат Д, у Панчеву, ул. Ослобођења, бр. 2, на катастарским парцелама топ. број: 4355/3, 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 К.О Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 330,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн.,

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Јасковина Војиснице
Немањка Казимирић





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ
INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛФАКС: 013/351-851

Број: 952/2

Дана: 02.9.2022.

Панчево

ЈВ/МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 — др. Закон и 99/2011 — др. закон) на захтев бр. 952 од 22.8.2022. године, подносиоца „А&R ImmoBAU AG” д.о.о. Брање, Топлички устанак 8 доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде за планирану реконструкцију постојећег пословног објекта спратности По+П (објекат А), изградњу пословно-стамбеног објекта спратности По+П+5 (објекат Б), изградњу стамбеног објекта спратности По+П+5 (објекат Ц) и реконструкцију постојећег објекта спратности П (објекат Д), у ул. Ослобођења бр. 2, у Панчеву, са обухватом урбанистичког пројекта дела катастарске парцеле бр. 4355/3, дела катастарске парцеле бр. 4355/7, катастарска парцела бр. 4355/8, катастарска парцела бр. 4355/9 и катастарска парцела бр. 4355/10 КО Панчево

1. Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде за планирану реконструкцију постојећег пословног објекта спратности По+П (објекат А), изградњу пословно-стамбеног објекта спратности По+П+5 (објекат Б), изградњу стамбеног објекта спратности По+П+5 (објекат Ц) и реконструкцију постојећег објекта спратности П (објекат Д), у ул. Ослобођења бр. 2, у Панчеву, са обухватом урбанистичког пројекта дела катастарске парцеле бр. 4355/3, дела катастарске парцеле бр. 4355/7, катастарска парцела бр. 4355/8, катастарска парцела бр. 4355/9 и катастарска парцела бр. 4355/10 КО Панчево, може се израдити на основу следећих услова:

АРХИТЕКТУРА

- Дозвољава се уклањање (рушење) објеката број 2, 3, 4 и 5 (број на скици Комплекс „Славина”-валоризација) због лошег статичког стања које је показало „Стручно мишљење о постојећем стању објеката у комплексу „Славина” на к.п. 4355 К.О.Панчево, са предлогом могућих интервенција на њима” (бр. 132165/3-19, од 06. фебруара 2020. године) који је израдио Институт за материјале и конструкције Грађевинског факултета у Београду.
- Декоративне елементе са фасаде Објекта бр. 5 (број на скици Комплекс „Славина”-валоризација) треба детаљно снимити и применити у неком делу код новог пројектовања.
- При пројектовању нових објеката и увођењу нових намена, цео простор Комплекса „Славина” треба третирати као јединствену целину са посебним освртом на објекте који морају да се чувају према Мишљењу Завода бр. 485/2 од 12.6.2020. године, односно није дозвољена градња нових објеката без предходне санације оштећења и реконструкције објеката који се чувају, што значи да у овом делу Комплекса није дозвољена градња нових објеката без предходне санације

- општећења и реконструкције објекта 1 и 6 (број на скици Комплекс „Славина“-валоризација) према посебним условима који су дати за њих.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполирати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији и затеченој урбаној матрици.
 - Унутар блока могу бити грађени нови објекти, али на начин да својим габаритом и положајем не угрозе објекте 1 и 6 (број на скици Комплекс „Славина“-валоризација), односно објекте А и Д на Ситуационом плану УП-а, који се реконструју, као и осунчаност и проветравање, односно тако да не угрозе квалитет живота и приватност на овој и на суседним парцелама.
 - Грађевинску линију нових објеката повући иза објекта А, гледано од улице Ослобођења, минимално за удаљеност која је довољна да се обезбеди пролаз противпожарног возила.
 - Грађевинску линију нових објеката повући од објекта Д са свих страна минимално за удаљеност која је довољна да се обезбеди пролаз противпожарног возила и не угрозе визуре на овај објекат.
 - Дозвољене намене нових објеката су културно-забавне, услужно-пословне, административне, туристичке, становање, занатска производња или производна намена која не девастира објекат и не угрожава животну средину. Нису дозвољене намене које изазивају негативне ефекте (вибрације, складиштење и коришћење запаљивих материјала и хемијских средстава и сл.) који би могли да угрозе цео комплекс или неки његов део.
 - Део слободног простора испред Објекта А уредити као трг или зелену површину у којој, треба поставити спомен обележје, макету или нешто слично што би представљало подсећање на производњу пива у Панчеву и индустријски Комплекс „Славина“ настао крајем 19. века.
 - Унутар комплекса постоји могућност формирања пјачета са адекватном обрадом партера.
 - Саобраћај унутар комплекса треба да буде контролисан. Уколико други фактори дозвољавају треба увести пешачке зоне.
 - Комплекс опремити свим потребним инсталацијама уз забрану постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова преко парцеле, њихово вођење извршити подземним каналима, уз враћање терена у првобитно стање.
 - Поставити и редовно одржавати адекватну декоративну и функционалну расвету.
 - Урбанистички и комунално уредити Комплекс, партер квалитетно хортикултурно опремити и редовно одржавати простор Комплекса.
 - Планирати квалитетан урбани мобилијар који треба да се уклопи у амбијент. Приликом избора мобилијара за простор испред објеката 1 и 6 (број на скици Комплекс „Славина“-валоризација) потребне су консултације са стручњацима Завода.
 - Ако се планирају неке функције на јавним површинама, као што су летње баште са тендама, киосци, тезге и сл. оне треба да буду монтажно-демонтажног типа постављене уз услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе у панчеву.
 - **Објекат А** (на скици Комплекс „Славина“-валоризација означен као објекат 1) треба сачувати, ревитализовати, реконструисати и адаптирати према следећим условима:
 - Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и дрвене конструкције у ентријеру, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова,

- прсте кровног покривача, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика и оригиналних материјала.
- Североисточну и део југоисточне фасаде који је претрпео измене без услова Завода вратити у првобитно стање, што значи да треба демонтирати накнадно постављену облогу са фасаде, дрвену фасадну очистити и ако је потребно заменити оштећене делове новим од исте врсте материјала, па на целу фасадну нанети заштине премазе.
 - Мањи дограђени део на југоисточној фасади, уз угао са северосијачном фасадом уклонити.
 - Ако то против пожарни услови и услови топлотне заштите захтевају, могуће је са унутрашње стране поставити „дупли“ зид и изолацију, а да са спољашње стране остане видљива дрвена конструкција и дрвена облога.
 - Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и исправности инсталација у објекту.
 - Забрана радова који могу угрожити статичку стабилност објекта.
 - Поправити сва оштећења на објекту од исте врсте материјала и у истом начину градње.
 - Могуће је задржавање намене из области угоститељства или промена у културно-забавну, услужно-пословну, административну, туристичку, занатску производњу која не девастира објекат и не угрожава животну средину. Нова намена објекта мора да обезбеди његов одрживи развој на дужи период.
 - У објекту нису дозвољене намене које изазивају негативне ефекте (вибрације, складиштење и коришћење запаљивих материјала и хемијских средстава и сл.) који би могли да угрозе овај објекат, цео комплекс или неки његов део.
 - Обезбедити заштиту дрвених делова објекта од инсеката периодичним премазивањем заштитним премазима као и премазима за против пожарну заштиту.
 - Замена свих потрајалих инсталација новим, уградња нових и инсталирање ватродојавних и громобранских уређаја.
 - Обезбедити адекватну противпожарну заштиту.
 - Обезбедити приступ згради из свих правца, ради заштите објекта од ватре.
 - У Идејном решењу које се прилаже уз Урбанистички пројекат детаљније обрадити овај објекат и показати да су испоштовани напред дати услови.
 - **Објекат Д** (на скици Комплекс „Славина“-валоризација означен као објекат 6) треба сачувати, ревитализовати, реконструисати и адаптирати према следећим условима:
 - Очување хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, врсте кровног покривача (бибер цреп) и свих конструктивних елемената.
 - Могуће је претварање таванског простора у поткровље с тим што се за осветљавање поткровља могу користити само кровни прозори.
 - Фасаду финално обрадити малтерисањем и бојењем. Боју одабрати у сарадњи са стручњацима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
 - Ако то услови топлотне заштите захтевају, могуће је са унутрашње стране поставити „дупли“ зид и изолацију.
 - Подлога и габарите отвора на фасади задржати уз могуће претварање у излоге или улазна врата.
 - Могућа намена овог објекта је из области угоститељства, туристичка, културно-забавна, услужно-пословна, административна, занатска

производња која не девастира објекат и не угрожава животну средину. Нова намена објекта мора да обезбеди његов одрживи развој на дужи период.

- У објекту нису дозвољене намене које изазивају негативне ефекте (вибрације, складиштење и коришћење запаљивих материјала и хемијских средстава и сл.) који би могли да угрозе овај објекат, цео комплекс или неки његов део.
- Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и исправности инсталација у објекту.
- Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- Обезбедити заштиту дрвених делова објекта од инсеката периодичним премазивањем заштитним премазима као и премазима за против пожарну заштиту.
- Замена свих дотрајалих инсталација новим, уградња нових и инсталирање ватродојавних и громобранских уређаја.
- Обезбедити адекватну противпожарну заштиту.
- Обезбедити приступ згради из свих праваца, ради заштите објекта од ватре.
- Ентеријер, у складу са новом наменом, слободно пројектовати.
- У Идејном решењу које се прилаже уз Урбанистички пројекат детаљније обрадити овај објекат и показати да су испоштовани напред дати услови.

АРХЕОЛОГИЈА

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова;
- Инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке 1;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публиковање и излагање;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II АРХИТЕКТУРА

Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од великог значаја („Службени лист АПВ“ бр. 25/91) Старо градско језгро Панчева које "обухвата објекте који су лоцирани у околици тргова Бориса Кидрича (сада Трг краља Петра I) и Маршала Тита (сада Трг слободе) са уличним токовима који се уливају у њих и неколико објеката на које се поменути простори тргова и уличних фронтова ослањају као и комплекса Пиваре која се налази између Улице Др. Касапиновића, Николе Тесле и Кеја Радоја Дакића" утврђено је за непокретно културно добро - просторно културно историјску целину од великог значаја. Катастарска парцела бр. 4355/3 К.О. Панчево, преко улице Војводе Радомира Путника део је уливајућег тока у Трг слободе, па се на исту, као и на комплекс „Славина“ у Панчеву примењују мере заштите.

Објекти у оквиру комплекса „Славина“ изграђени су после 1891. године. Те године је Игњач Вајферт купио плац, који се налази на највишој коти у граду, са жељом да изгради подруме за лагеревање пива и ледаре за чување леда. Поред ових подземних складишта

на плацу су изграђене штале за коње који су до шездесетих година 20. века развозили пиво по граду и околини, затим магацин за чување јечма, радионица за израду бурати за пиво и позната кафана „Славина“, која је 1987. године срушена и на чијем месту је изграђен маркет.

Комплекс „Славина“ налази се у оквиру Старог језгра Панчева и представља значајан део индустријског наслеђа града. Још Елаборатом који је урадио Народни музеј у Панчеву - Јединица за заштиту споменика, предмет бр.: Е - I/ бр. 480, децембра 1987. године, предвиђено је очување појединих објеката у оквиру комплекса „Славина“.

На основу Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде урбанистичког плана Блокова стадиона Динамо у Панчеву - зона 2 (бр.250/2 из априла 2010. године), цео Комплекс „Славина“ у Панчеву, третиран је као комплекс индустријског наслеђа.

Елаборатом Комплекс „Славина“ у Панчеву, кат. парцела бр. 4355/3 КО Панчево (бр. 446/2, мај 2016. године) према тадашњем стању на терену, урађена је валоризација целина и објеката у Комплексу са становишта заштите непокретних културних добара. Сви објекти у комплексу су класификовани у три групе (прилог 1-Комплекс „Славина“-валоризација): објекти од посебних вредности, објекти без вредности који су били у функцији пиваре и остали објекти без вредности.

Комплекс „Славина“ је већ дуго година напуштен, не одржава се, изложен је дејству атмосферичких и унаду неовлашћених лица и поред жичане оgrade која је према условима Завода постављена. Након обиласка терена утврђено је да је већина објеката у лошем стању, односно да је уочљива девастација свих објеката у комплексу. Након што је израђена статичка експертиза под називом „Стручно мишљење о постојећем стању објеката у комплексу „Славина“ на к.п. 4355 К.О.Панчево, са предлогом могућих интервенција на њима“ (бр. 132165/3-19, од 06. фебруара 2020.) који је израдио Институт за материјале и конструкције Грађевинског факултета у Београду, издато је Мишљење бр. 485/2 од 12.06.2020. године у којем је закључено да су једино Објекти 1 и 6 још увек у прихватљивом стању и треба их сачувати.

Дана 01.03. 2021. године, Завод је на захтев инвеститора „A&R Immo BAU AG“ д.о.о. Врње, под бројем 139/2 издао Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастрске парцеле 4355/3 К.О. Панчево (део комплекса „Славина“) за планирану реконструкцију пословног објекта спратности По+Пр (Објекат А) и изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4 са 33 стамбене јединице и 4 пословна простора (Објекат Б) и изградњу стамбеног објекта који се састоји из две ламеле, са подземном гаражом, спратности По+Пр+4 са 118 стамбених јединица (Објекат Ц), који се налазе у ул. Ослобођења бр.2 на кат.парцели бр.4355/3, са обухватом УП-а дела улице Ослобођења, део кат.парцеле бр. 8028/1 К.О. Панчево. Услови за израду Урбанистичког пројекта су дати у складу са напред поменути Елаборатом, статичком експертизом и издатим Мишљењем. Према захтеву из ових Услови, Заводу је у дигиталном облику, на ЦД-у, достављена документација за објекте за које је због лошег статичког стања одобрено рушење, а затим и Главни пројекат рушења на који је Завод издао Решење о сагласности бр. 139/4 од 04.03.2021. Завод је дао позитивно мишљење на поменути Урбанистички пројекат 10.05.2021. године под бројем 139/8.

Инвеститору су у оквиру обједињене процедуре издати Услови за потребе израде локацијских услова за реконструкцију пословног објекта, изградњу стамбено-пословног и изградњу стамбеног објекта на кат.парцели бр. 4355/3 К.О. Панчево, на адреси Ослобођења бр.2.

Дана 22.08.2022. инвеститор „A&R Immo BAU AG“ doo Vranje поднео је Заводу нови захтев за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта за део Комплекса „Славина“ с тим што је обухват УП-а промењен на део кат. парцеле топ. бр. 4355/3, део кат. парцеле топ. бр. 4355/7, кат. парцеле топ. бр. 4355/8, кат. парцеле топ. бр. 4355/9 и кат. парцеле топ. бр. 4355/10 К.О. Панчево.

АРХЕОЛОГИЈА

Након увида у стручну литературу и документацију Завода, утврђено је да се предметна локација налази и у непосредној близини следећих локалитета са археолошким садржајем (добра која уживају претходну заштиту на основу члана 27. став 1. тачка 1. Закона о културним добрима):

1. **Игралиште спортског клуба „Динамо“** - Локалитет је откривен приликом земљаних радова на проширењу игралишта 1956. године. Том приликом радници су нашли једну мању посуду црвенкасте боје, рађену на витлу, ђинђуве од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима.
2. **Улица Милоша Обреновића** пружа се преко сарматске некрополе III - IV века, констатоване од улице Пере Сегединца ка улици Милоша Требињца, а приликом археолошког заштитног ископавања 1986. године констатовани су римско-провинцијски и рано-средњевековни културни слојеви;
3. У данашњем **насељу „Тесла“** лоцирана је некропола из VI - IX века, која се шири ка југу;
4. **Улица Цара Душана - између улица ЈНА и др. Касапиновића**, - Приликом земљаних радова, од 1964. године, наилазило се на гробове, што указује на присуство некрополе за сада још увек неутврђене датације;
5. **Угао улица Светог Саве и Немањине** - На основу старије литературе претпоставља се да се на овом потесу могу очекивати остаци темеља „панчевачког касно средњевековног града“.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат а потребе урбанистичко-архитектонске разраде за планирану реконструкцију постојећег пословног објекта спратности По+П (објекат А), изградњу пословно-стамбеног објекта спратности По+П+5 (објекат Б), изградњу стамбеног објекта спратности По+П+5 (објекат Ц) и реконструкцију постојећег објекта спратности П (објекат Д), у ул. Ослобођења бр. 2. у Панчеву, са обухватом урбанистичког пројекта дела катастарске парцеле бр. 4355/3, дела катастарске парцеле бр. 4355/7, катастарска парцела бр. 4355/8, катастарска парцела бр. 4355/9 и катастарска парцела бр. 4355/10 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде за планирану реконструкцију постојећег пословног објекта спратности По+П (објекат А), изградњу пословно-стамбеног објекта спратности По+П+5 (објекат Б), изградњу стамбеног објекта спратности По+П+5 (објекат Ц) и реконструкцију постојећег објекта спратности П (објекат Д), у ул. Ослобођења бр. 2. у Панчеву, са обухватом урбанистичког пројекта дела катастарске парцеле бр. 4355/3, дела катастарске парцеле бр. 4355/7, катастарска парцела бр. 4355/8, катастарска парцела бр. 4355/9 и катастарска парцела бр. 4355/10 КО Панчево, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора


Гроздана Милењковић



▨ Објекти у добром стању
који се чувају



Број: 352 – 1488 - 2 / 2022 - 0103

Панчево, 31.08. 2022.год

Ваш број: К 220705

„A&R IMMOBAU AG“ ДОО
Улица Топлички устанак број 8
Врање

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010-одлука УС 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) став 2. и чланова 44, 45 и 46 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС број: 64/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 35 /2015 и 145/2015), Одлуке о одржавању чистоће и управљању отпадом (Службени лист града Панчева, број 6 / 2014) и достављених података:

Подаци о локацији и објектима:

Локација бјеката:

Улица Ослобођења број 2, Панчево

Катастарске парцеле топографски бројеви:

4335 / 3, 4355/7, 4355/8, 4355/9 и 4355/10 све КО Панчево.

Укупна површина парцела:

 $P = 11\,907,00\,m^2$

БРГП објеката: $P_A = 546,00\,m^2$ $P_B = 5305,00\,m^2$ $P_{ЦК} = 22.457,00\,m^2$ $P_D = 208,00\,m^2$ $P_{УК,ОМТ} = 28.534,00\,m^2$

Врста радова: Реконструкција постојећег пословног Објекта „А" спрстности По+П, изградња новог стамбено-пословног Објекта „Б" спрстности По+П+5, са 50 стамбених јединица, 4 пословна простора, 2 магацина, подземном гаражом, сепаратором лаких нафтних деривата, ветробраном на улазу и оставом за бицикле, изградња новог стамбеног Објекта „Ц" спрстности По+П+5 од 2 ламеле са по 2 објекта у низу са укупно 236 стамбених јединица, ветробранима на 4 главна и 4 помоћна улаза, подземном гаражом са 2 сепаратора лаких нафтних деривата. Постојећи објекат Д спрстности П задржава се у постојећем стању, Објекти Е: паркинзи са надкриљем, паркинзи за подужно паркирање, интерне саобраћајнице са прикључцима на главне саобраћајнице

1. ОБЈЕКАТ „А" Реконструкција постојећег пословног објекта у габариту. Категорија објекта: В; $P = 546,00\,m^2$

Класификациони број: 121114 Ресторани и сличне угоститељске зграде преко 400 m^2

2. ОБЈЕКАТ „Б" Стамбено-пословни објекат По+П+5, категорије: В; $P = 5\,305,00\,m^2$ са ветробраном, 50 стамбених и 4 пословне јединице са 2 магацина, оставом за бицикле и подземном гаражом са сепаратором,

2.1 Ветробран над главним улазом $P = 14,53\,m^2$ 127420 - Надстрешнице на аутоб. станицама, перионице

2.2 Стамбени део објекта са 50 стамбених јдиница 112213 -Зграде са три или више станова слободностојеће

2.3 ЛОКАП 01 $P_1 = 96,11\,m^2$ 123001-Простор за трговину на велико и мало до 400 m^2

2.4 Остава –магацин локала 1, $P_1 = 154,14\,m^2$ 125 221–Специјализована затворена складишта до1500 m^2

2.5 ЛОКАП 02 $P_1 = 61,89\,m^2$ 123001-Простор за трговину на велико и мало до 400 m^2

2.6 ЛОКАП 03 $P_1 = 60,55\,m^2$ 123001-Простор за трговину на велико и мало до 400 m^2

2.7 ЛОКАП 04 $P_1 = 57,63\,m^2$ 123001-Простор за трговину на велико и мало до 400 m^2

2.8 Остава –магацин локала 4, $P_1 = 117,31\,m^2$ 125 221–Специјализована затворена складишта до1500 m^2

2.9 Остава за бицикле $P = 7,92\,m^2$ 124 220 – Остава за бицикле

2.10 Гаража у подрумској етажи са 11ГМ, 124210 – Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта

2.11 Сепаратор лаких нафтних деривата Г; 222 330 –Сепаратор за прикупљање и пречишћавање отпадних вода

3. ОБЈЕКАТ „Ц" Стамбени објекат, По+П+5, категорије: В; $P_{УК} = 22.457,00\,m^2$ од 2 ламеле са по 2 објекта у низу са укупно 236 стамбених јединица, ветробранима на 4 главна и 4 помоћна улаза и подземном гаражом са 2 сепаратора лаких нафтних деривата.

3.1. ОБЈЕКАТ Ц 1- Вишепородични стамбени објекат спратности, По+П+5, категорије: В

3.1.1 Ветробран над главним улазом $P = 20,45\,m^2$ 127420 -Надстрешнице на аутоб. станицама, перионице

3.1.2 Стамбени део објекта 112222 -Зграде са три или више станова слободностојеће

3.1.3 Ветробран над споредним улазом $P = 6,91\,m^2$ 127420 -Надстрешнице на аутоб. станицама, перионице

3.2. ОБЈЕКАТ Ц 2- Вишепородични стамбени објекат спратности, По+П+5, категорије: В

3.2.1 Ветробран над главним улазом $P = 20,45\,m^2$ 127420 -Надстрешнице на аутоб. станицама, перионице

3.2.2 Стамбени део објекта 112222 -Зграде са три или више станова слободностојеће

3.2.3 Ветробран над споредним улазом $P = 6,91\,m^2$ 127420 -Надстрешнице на аутоб. станицама, перионице

3.3. ОБЈЕКАТ Ц 3- Вишепородични стамбени објекат спратности, По+П+5, категорије: В

3.3.1 Ветробран над главним улазом $P = 20,45\,m^2$ 127420 -Надстрешнице на аутоб. станицама, перионице

3.3.2 Стамбени део објекта 112222 -Зграде са три или више станова слободностојеће

3.3.3 Ветробран над споредним улазом $P = 6,91\,m^2$ 127420 -Надстрешнице на аутоб. станицама, перионице

3.4. ОБЈЕКАТ Ц 4- Вишепородични стамбени објекат спратности, По+П+5, категорије: В

3.4.1 Ветробран над главним улазом $P=20,45m^2$ 127420 -Надстрешнице на аутоб. станицама, перионице

3.4.2 Стамбени део објекта 112222 -Зграде са три или више станова слободностојеће

3.4.3 Ветробран над споредним улазом $P=6,91m^2$ 127420 -Надстрешнице на аутоб. станицама, перионице

3.5. Подземна гаража са два сепаратора лаких нафтних деривата.

3.5.1 Подземна гаража у подрумској етажи са 146 ГМ, 124210- Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта

3.5.2 Сепаратор лаких нафтних деривата (31): 222 330 -Сепаратор за прикупљање и пречишћавање отпадних вода

3.5.3 Сепаратор лаких нафтних деривата (37): 222 330 -Сепаратор за прикупљање и пречишћавање отпадних вода

4. ОБЈЕКАТ „Д“ Постојећи објекат, спратности П, $P= 208,00m^2$ -Задржава се у постојећем стању

5. ОБЈЕКТИ „Е“- ОБЈЕКТИ ПРАТЕЋЕГ САДРЖАЈА: паркинзи са надкриљем, паркинг за подужно паркирање и интерне саобраћајнице са прикључком на главну саобраћајницу

5.1 до 5.10 Паркиралишта са надкриљем на парцели са укупно 131 ПМ

5.11 Паркиралиште за подужно паркирање уз саобраћајницу насупрот објекта Ц 1 (П 90 – П 97)

5.11.1 Паркиралиште са 8 ПМ, 124210- Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта

5.12 Саобраћајни прикључак Комплекса „Славина“ на улици Ослобођења 211 201 – Остали путеви и улице

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕННО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ЧВРСТОГ ОТПАДА НА ИМЕ ИНВЕСТИТОРА: „A&R IMMOBILIA AG “ ДОО.
Улица Топлички устанак број 8, Врање, за потребе израде Урбанистичког пројекта и прибављања локацијских услова за планирану реконструкцију и изградњу нових објеката у Комплексу „Славина“; реконструкција постојећег пословног Објекта „А“ спратности По+Пр у габариту, изградњу новог стамбено- пословног Објекта „Б“ са 50 стамбених јединица, 4 пословна простора, 2 магацина и подземном гаражом, изградњу новог стамбеног Објекта „Ц“ који чине 2 ламеле са по 2 објекта у низу са укупно 236 стамбених јединица и подземном гаражом, постојећи објекат Д задржава се у постојећем стању и пратећи садржаји у улици Ослобођења број 2 у Панчеву

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕННО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Судови за привремено складиштење отпада до транспорта могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели / комплексу или на површини јавне намене посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодну и хигијенску безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

Инвеститор је у обавези да при изради пројектне документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле. Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле (за зграде до 6 и преко 6 станова / пословних јединица) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4 m×1,1 m.

Корисници услуге са индивидуалним становањем и пословни корисници који на недељном нивоу имају количине комуналног отпада као индивидуално домаћинство, у обавези су да затворене кућне канте и заезане пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возилу Јавног комуналног предузећа (до метар од ивице пута) и у време које је одређено Планом Јавног комуналног предузећа.

Места предвиђена за постављање посуда за отпад у изузетним случајевима могу бити лоцирана на површинама од јавног значаја уколико инвеститор прибави сагласности надлежних органа у складу са чл. 11 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014). У зградама које имају изграђене посебне просторе за комунални отпад и просторије за контејнере, отпад се до одвожења држи на начин који је прилагођен процесу рада Јавног комуналног предузећа, а о чистоћи тих простора, односно просторија стара се Скупштина станара зграде.

2.1. ПРИЛАЗНИ ПУТ За зграде до 6 и преко 6 станова/пословних јединица и комплексе различитих намена унутар којих улазе возила ЈКП „Хигијена“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, у свим временским условима, за возила следећих карактеристика - дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; међуосовинско растојање 5,7 m, укупна маса (сопствена маса + корисна носивост) 26 t.

Није могуће издавање техничких услова директно из плана за улице које се налазе у пешачким зонама. За улице које не испуњавају основне техничке карактеристике не врши се услуга одвожења отпада и до стицања услова се не издају технички услови.

2.2. РОК ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ: Инвеститор је у обавези да поднесе пријаву ради одношења отпада уз потврду о извршеној набавци контејнера у писаној форми Јавно комуналном предузећу Хигијена – Служба рекламација, након издате употребне дозволе у року од 15 дана.

2.3. ИЗНОС НАКНАДЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ: Трошкове набавке посуда за одлагање отпада сноси инвеститор по чл. 7 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („С.Л.Панчева“ број 6/2014).

2.4. ОСНОВНЕ ВРЕДНОСТИ БРОЈА И КАПАЦИТЕТА ПОСУДА ЗА ОТПАДА за зграде за које се најчешће издају локацијски услови преузети су из Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014) и базирају се на следећим изводима из чланова:

- „Комунални отпад корисници складиште у контејнере, канте за отпад или у пластичне вреће“ (чл.11 став 1);
- „Код колективног начина становања у стамбеним зградама, у стамбеним, односно пословним објектима, са укупно највише шест станова, односно највише шест пословних локала - простора, комунални отпад се до одвожења мора држати у посудама за отпад – кућним кантама и врећама“ (чл.12 став 1);
- „Код колективног начина становања, кућни отпад из стамбених односно пословних објеката који имају више од шест стамбених, односно пословних јединица, до одвожења држи се у контејнерима“ (чл.13 став 1)
- У стамбеним и пословним зградама са највише шест станова односно пословних простора, комунални отпад се до одношења одлаже у канте капацитета $V=120\text{ lit}$.
- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета $V=1100\text{ lit}$. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер $V=1100\text{ lit}$.
- За пословни простор чија укупна површина износи $P=1\ 000 - 3\ 000\text{m}^2$ потребно је обезбедити један контејнер капацитета $V=1100\text{ lit}$, односно на сваких додатних $3\ 000\text{m}^2$ обезбедити по један контејнер капацитета $V=1100\text{ lit}$.

2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА Скупштинска Одлука предузећа о техничким условима за одржавање чистоће и управљању отпадом обавезује следеће: о чистоћи на градилиштима дужан је да се стара инвеститор. Пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да пријави Јавно комуналном предузећу почетак радова, градилиште оградити, а по окончању радова, уклонити ограду и очистити терен, у року од 8 дана. Инвеститор је дужан да уз пријаву из претходног става, достави Јавно комуналном предузећу доказ о уплати накнаде за сакупљање, одвожење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређене цене.

За предметни комплекс „СЛАВИНА“ из искуства и актуелне законске регулативе проистиче обавеза инвеститора да набави: **за пословни Објекат „А“ - 1 контејнер, стамбено-пословни Објекта „Б“ са 50 стамбених јединица и 4 локала: 1 контејнер за ЛОКАЛ 01, 1 контејнер за ЛОКАЛ 04 и 1 контејнер за 2 локала (ЛОКАЛ 02 и ЛОКАЛ 03), и стамбени објекат „Ц“ који чине 2 ламеле са по 2 објекта у низу са 236 стамбених јединица. За укупно 286 стамбених јединица потребно је 48 (четрдесет и осам) контејнера и 4 за пословне просторе, односно укупно 52 (педесет и два) контејнера капацитета $V=1100\text{ lit}$, за одлагање комуналног отпада до одвожења, као и обавеза издвајања амбалажног отпада и рециклабилних материјала у наменске посуде до упућивања у процес рециклаже**
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево
Борка Жунић, дипл.инж. маш

ВД директора ЈКП „Хигијена“ Панчево



Мишо Марковић, дипл. инж. орг. наука



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-625/2022
Панчево, 09-11-2022

ЈП „Урбанизам“ Панчево, решавајући по захтеву инвеститора „A&R Immobilien AG“ Д.О.О. Топлички устанак бр.8, Врање (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС Србије, бр. 41/2018 чл. 7, чл. 9 и чл. 22. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020 и 61/2020), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник РС Србије, бр. 18/16) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) доноси

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за израду урбанистичког пројекта, а уз услов изградње недостајуће комуналне инфраструктуре

I. Ови услови се издају за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичних стамбених, пословних и стамбено – пословних објеката на кат. парцели бр. 4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10 и 4355/11 К.О. Панчево, уз услов изградње недостајуће комуналне инфраструктуре.

Изградња вишепородичних стамбених, пословних и стамбено – пословних објеката на кат. парцели бр. 4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10 и 4355/11 К.О. Панчево као и изградња саобраћајних прикључака, а који су дефинисани на приложеном графичком прилогу овереним од стране Аните Стоилков Конески, дипл. инж. арх., електронским путем и који су дефинисани координатама осовинских тачака 1, 2, 3, 4, 5 и 6 на графичком прилогу, не може се реализовати без изградње недостајуће комуналне инфраструктуре, односно додатног опремања грађевинског земљишта, под следећим условима:

Планом детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 23/14 и 18/22), планирана је изградња саобраћајнице дефинисане координатама осовинских тачака Ц1, Ц2, Ц3, Ц7, Ц9, Д6 у ширини од 5,0м осим на делу од тачке Ц9 до тачке Д6 где је ширина коловоза 6,0м (Графички прилог – Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина), са пратећим садржајима (пешачке стазе и стационарни саобраћај) са прикључењем планиране саобраћајнице на планирану раскрсницу са кружним током саобраћаја дефинисане координатама осовинских тачака Ц6, Ц4, Ц5, Ц13 и Ц1 у улици Милоша Требињца – Ослобођења – Војводе Радомира Путника са једне стране односно са прикључењем на улицу Пере Сегединца у Панчеву (Т-раскрсница) у тачки Д6.

Истим Планом, графичким прилогом План препарцелације грађевинског земљишта за јавне намене, дефинисане су границе парцелације за потребе формирања саобраћајне површине.

Изградњу наведених објеката комуналне инфраструктуре могуће је обезбедити и средствима инвеститора, у свему према чл. 92 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/21).

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051306, Матични број: 06484015
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320

Изградња горе описане недостајуће комуналне инфраструктуре која је дефинисана Планом, уз претходно формирање парцеле саобраћајне површине и у свему према важећем Измене и допуне Плана детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву (Сл.лист града Панчева бр.18/22), реализоваће се у засебној процедури у складу са Законом о планирању и изградњи и другим позитивним прописима који се односе на ову област.

II. По изградњи недостајуће комуналне инфраструктуре из става I. овог решења, односно саобраћајнице дефинисане координатама осовинских тачака Ц1, Ц2, Ц3, Ц7, Ц9, Д6 и прикључења исте на раскрсницу са кружним током саобраћаја у улици Милоша Требињца – Ослобођења – Војводе Радомира Путникаса једне стране односно са прикључењем на улицу Пере Сегединца са друге стране и након формирања кат.парцеле саобраћајнице (улице), стећи ће се услови за изградњу саобраћајних прикључака на јавни пут, а како је то приказано на приложеном графичком прилогу. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи планираних саобраћајних прикључака изводили би се под следећим условима:

- Саобраћајне прикључке извести управно у односу на планирани коловоз ширине 5,0м дефинисан координатама Ц1, Ц2, Ц3 и Ц7.
- Саобраћајне прикључке извести како је то диспозиционо приказано на приложеном графичком прилогу. Приказане трасе саобраћајних прикључака дефинисане су осовински, путем координата осовинских тачака 1, 2, 3, 4, 5 и 6.
- Коловозе саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,5м. Радијус лепеде на споју са коловозом планиране саобраћајнице извести са полупречником од 7,0м.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајних прикључака изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, тј. примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбедити приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на тротоару и којом ће бити регулисан саобраћај у складу са начином регулисања саобраћаја на саобраћајници на коју се прикључује.

II. Саобраћајни прикључак пројектовати према следећим условима:

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметне саобраћајне прикључке мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода.
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираних саобраћајних прикључака.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради предметни саобраћајни прикључак.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања приступа предметним парцелама, безбедног прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на коловоз саобраћајнице на коју се прикључује.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђево 4, 25000 Панчево Г/Б 101061396, Матични број: 08484015
Телефони: центар: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320



- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметних саобраћајних прикључака, уколико постоје.

III. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи саобраћајног прикључка могу се изводити према Пројекту из става II, овог решења и према следећим условима:

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима, а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељење за саобраћај.
- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у коловоз на месту прикључења, као и у тротоар на регулационој линији.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радњу саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклопи тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и извођача радова обавезу – гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020 и 61/2020).
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

IV. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања и других услова од свих власника инсталација са којима се предметни објект саобраћајног прикључка укршта, паралелно води, или захтева њихово померање-измештање.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ: 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: центар: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320



V. Инвеститор је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, поднесе захтев код ЈП „Урбанизам“ Панчево, ради регулисања обавезе плаћања накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева и улица на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.08/19). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне површине предметних саобраћајних прикључака рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву „A&R Immobilien AG“ Д.О.О.Топлички устанак бр.8, Врање, за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта уз услов изградње недостајуће инфраструктуре, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018), чл. 7, чл. 9. и чл. 22. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл.лист града Панчева, бр.7/2020), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16), и чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), ЈП „Урбанизам“ Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се изјавити жалба Градском већу града Панчева у року од 8 (осам) дана од његовог достављања. Жалба се предаје путем доносиоца овог решења, таксирана са 239,52 динара градске адм.таксе, по тарифном броју 3 Одлуке о градским административним таксама („Сл.лист града Панчева“ бр.16/2008, 26/2009, 25/10, 38/12, 24/13, 29/14, 14/15 и 38/16), која се уплаћује на жиро рачун бр.840-742241843-03, са позивом на број 02-226, модел 97, у корист буџета града Панчева.

Руководилац службе за управљање и безбедност саобраћаја на улицама, општинским и некатегорисаним путевима: Дамир Јовановић дипл.инж.саобр.

Помоћник директора за послове урбанизма и управљања путевима: Татјана Вуксан дипл.инж.саобраћаја.

Извршни директор: Милан Балчин дипл.правник

Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 1



Славе Бојанићски, дипл.инж.арх.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево





„A&R IMMOBAU“ DOO

17500 Врање

Ул. Топлички устанак бр. 8

Врста (пој)

05-02-4-14/1635-1

Врста (пој)

Датум

23.12.2022

Предмет: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за катастарске парцеле број 4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10 и 4355/11 к.о. Панчево на којима се планира реконструкција постојећих два објекта и изградња два нова објекта

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 2022 год. (захтев нема број), наш број 05-02-4-14/1635 од 14.12.2022 год. за потребе издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду за катастарске парцеле број 4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10 и 4355/11 к.о. Панчево на којима се планира реконструкција постојећих два објекта и изградња два нова објекта, за потребе реконструкције постојећег објекта у пословни објекат у Панчеву, улица Милоша Обреновића, обавештавамо Вас о следећем.

На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:

- Челични гасовод за „Пивару Славиња“ и ОШ „Ђура Јакшић“ димензија DN 80, DN 32 и DN 25 изграђен према стандарду АПИ Станд. 5а град. Б. Гасовод је пројектован за притисак 3-6 бар (тренутни радни притисак је 3,5 бар). Наведени гасовод припада градском гасоводном прстену иштићен је пасивно системом трака и активно системом катодне заштите. Гасовод је у функцији
- На наведеном гасоводу се налазе следеће мерно-регулационе станице (MPC): MPC „Пивара-Славиња“ – **није основно средство** ЈП „СРБИЈАГАС“; MPC ОШ „Ђура Јакшић“ и регулациона станица која снабдева вишепородични стамбени објекат – **ове две станице су основно средство** ЈП „СРБИЈАГАС“. Испред MPC „Пивара-Славиња“ се налази шахт у којем је раздвојен гасовод за MPC „Пивара – Славиња“ и остале потрошаче. Испред MPC ОШ „Ђура Јакшић“ се налази ПП.
- Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цevi израђених према SRPS G.6.661 радног притиска до 3 бар, пречника ПЕ d63 mm дуж улице Милоша Требиња у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката на парној страни улице – **изграђен и у функцији**
- траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај датум.

Трасе гасовода датих у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити ланачичне и ижурије податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "СРБИЈАГАС" из надлежног катастра подземних вода. Због могућег одступања података из катастра подземних вода од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("цлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

Потребно је гасоводе третирали као стечену обавезу у простору и, у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијагас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),
- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од челичних цеви цевни радног притиска до 16 бар

- Није дозвољено паралелно вођење подземних вода изнад и испод гасовода,
- минимално светло растојање гасовода од других подземних инсталација предвиђени у складу са „Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 бар“ (Сл. Гласник Републике Србије број 86/2015):

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Врећовод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вредовода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони кабли	0,5	0,3
Високонапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шахтови	0,3	Не
Темељ	2,0	Не
Пут, авиолинија, канал, настил, утес	0,5	1,0
Стабло високог дрвећа	1,5	не

- Растојање горње ивице цеви постојећих гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 m.
- Испод тротоара или паркинга за путничка возила растојање горње ивице цевни дистрибутивног гасовода и коте терена на том делу је 1,35 m. Канал гасовода је испуњен песком по целој дубини.
- Минимално растојање заштитне цеви подземног гасовода од горње ивице пута при укрштању износи 1,35m.
- Пролзи гасовода испод саобраћајница су изведени у заштитним челичним бечавама цевима које су дуже за 1m од попречног профила саобраћајнице. На крајевима заштитних цеви су изведене одушне цеви димензије Ø 60,3 x 2,9mm. Крајевни заштитне колоне морају бити 1,0 m ван саобраћајнице са сваке стране. Заштитна цев поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цев већа од 20m) заштитне цев, на удаљености најмање 1,5 m од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевој мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цев је 2m. На одушној цев се поставља табла упозорења.

- Челични гасовод на месту укритања са саобраћајницом, паркингом се може штитити постављањем у челичну заштитну цев или помоћу армирано бетонских плоча се изводе са анкерима за подизање дизалицом и постављају се на мин одстојану изнад гасовода од 0,6m. Ров изнад гасовода до АБ плоча попуњана се песком који се набија водом у слојевима.
- Пројекат заштите гасоводних инсталација ради овлашћено предузеће и пројекат заштите се доставља дистрибутеру ЈП „СРБИЈАГАС“ на преглед. Ово не представља техничку контролу пројекта.
- Минимално растојање заштитне цеви подземног гасовода од горње ивице пута при укритању износи 1,35m.
- При пројектовању објекта потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m, испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m) у складу са „Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима до 16 bar“ (Сл. Гласник РС број 86/2015).
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Уколико је потребно измештати гасовод онда се то мора урадити у складу са „Законом о планирању и изградњи“ што се тиче пројектне документације и Законских аката.
- Измештање гасовода може извести предузеће које поседује стручан кадар. Радове може извести ЈП „СРБИЈАГАС“ или треће лице уз стручни надзор ЈП „СРБИЈАГАС“
- Наведени челични гасовод је штитен пасивно и активно системом катодне заштите.
- При подземном укритању гасовода са другим инсталацијама угао укритања гасовода и других инсталација је 60° до 90°.
- Најближа тачка уземљивачи мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10m, односно сме се смањити до 0,5m (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

- није дозвољено паралелно кођење подземних водона изнад и испод гасовода,
- Минимално светло растојање гасовода од других подземних инсталација предвидети у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar ("Сл. гласник РС" бр. 86/2015) и то:

	Паралелно кођење (m)	Укритање (m)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Брезовод или топлотовод	0,5	0,3
Припадни канали вредовода и топлотовода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високотисакциони и нискотисакциони водови	0,4	0,3
Шахтови	0,3	Не
Тендер	1,0	Не
Пут, одводни канал, настил, утес	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

тел. (централа): +381 13 215-5350; e-mail: distribucija@gascevo@srbijagas.com
Милоша Обреновића 8, 26000 Љанчано, Србија

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја, а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.
- При пројектовању објекта потребно је поштовати прописане минималне висине надскоља од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надскоља је 0,8 m), испод колоноза саобраћајница минимална висина надскоља је 1,35 m).
- Испод паркинга растојање горње ивице цеви дистрибутивног гасовода и коте терена на том делу је 1,35m. Канал гасовода је испуњен песком по целој дубини.
- Испод паркинга за путничка возила дистрибутивни гасовод може бити постављен на дубини од 1м од горње ивице цеви до коте терена без заштитне цеви ако се прорачунском провером докаже да оптерећење неће изазвати механичка и друга оштећења гасовода. Канал гасовода се испуњава песком по целој дубини рова.
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објект врши се заштитивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштитивање гасовода на месту укривања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима где су саобраћајнице вишег реда и у полиетиленским цевима за саобраћајнице нижег реда.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При подземном укривању гасовода са другим инсталацијама гасовод се налаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова инклинационе и ППТ мреже износи 1м.

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијагас" радног притиска до 16 bar:

- Постоји могућност прикључења наведених објеката у Панчеву на катастарским парцелама парцели бр. 4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10 и 4355/11 к.о. Панчево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредаби и техничких правила.
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.г.л. РС" бр.145/14).

- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према изражаном потребом за капацитет РС сагледава се да ли објекат може да се прикључи, а после одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.
- Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним уговором између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника стамбено-пословног објекта објекта.
- Природни гас у пословном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране.


Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- Дистрибутивни гасовод се налази у зони изградње комплексни путне саобраћајнице у оквиру комплекса, и исти је потребно изместити.
- На основу ових услова не могу се изводити радови на изменању гасовода, већ је потребно са ЈП „Србијасгас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Еventуално изменање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијасгас“ мора бити инвеститор изменања, а предузеће по чијем се захтеву ради изменање финансијер
- Дозвољено је постављање тротоара, бициклистичких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцкава, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бициклистичка стаза или паркинга изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.
- На местима укрштања гасовода са саобраћајницом потребно је гасовод заштити у армирано-бетонском каналу који је покривен плочама. Гасовод у каналу мора бити засут песком 30 см изнад и испод цеви. Канал мора имати одушне канале од плутика изведене ван зоне саобраћајнице. Приликом извођења радова у близини гасовода где није примењена посебна заштита гасовода пролаз тешких и других машина мора бити онемогућен постављењем заштитне оgrade са јасно видљивим знацима упозорења о забрани проласка.
- 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 1 m до 3 m 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.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- 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 еventуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.

- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене 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.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Технички Руководилац
PJ Дистрибуција Панчево

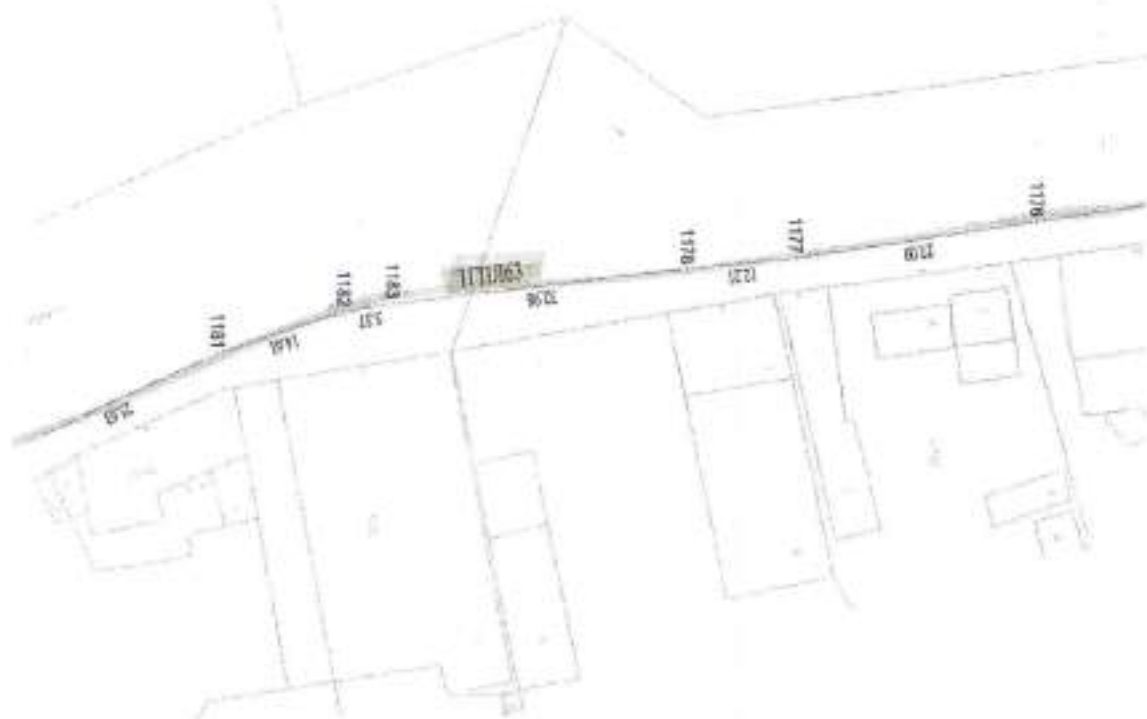

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

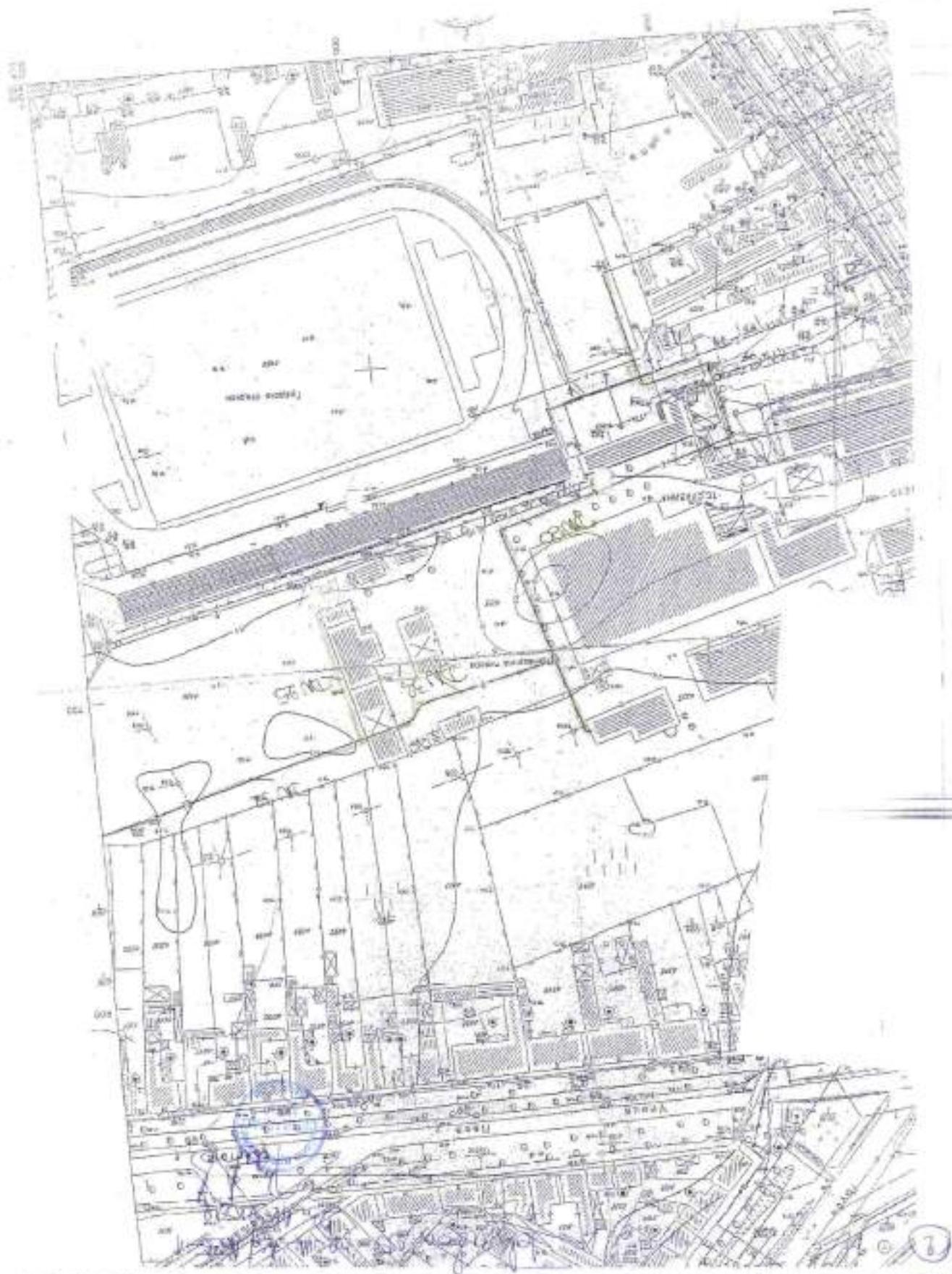
Достављено:

- 1.Налозу
- 2.Потписанима
- 3.Архиви

Teh viden 05-02-4-14 / 1635-1

Paulo





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: XV-07-501-201/2022
Панчево, 26.12.2022.

A&R IMMOBAU AG DOO
Топлички устанак 8
Врање

**Услови заштите животне средине за потребе израде
Урбанистичког пројекта за кп бр 4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10, 4355/11 КО Панчево
у насељеном месту Панчево**

На основу захтева A&R IMMOBAU AG DOO, од 19.12.2022. године за достављање услова заштите животне средине за потребе израде Урбанистичког пројекта за кп бр 4355/3, 4355/8, 4355/9, 4355/10, 4355/11 КО Панчево у насељеном месту Панчево, Секретаријат за заштиту животне средине Вас обавештава да је потребно:

- При изради овог пројекта треба обезбедити да свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да: проузрокује најмању могућу промену у животној средини; представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи; смањи оптерећење простора и потрошњу сировина и енергије у изградњи, производњи, дистрибуцији и употреби; укључи могућност рециклаже; спречи или ограничи утицај на животну средину на самом извору загађења коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме, у складу чланом 9. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 и Одлука УС РС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др. закон).
- Управљање отпадом спроводи се по прописаним условима и мерама поступања са отпадом у оквиру сакупљања, транспорта, складиштења, третмана, односно повременог искоришћења и одлагања отпада, укључујући и надзор над тим активностима у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС” бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон).
- Са отпадним материјама и материјалима насталим у току изградње, реконструкције и редовног рада и коришћења објеката поступати у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС” бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон) и другим важећим прописима који се односе на поједине врсте отпада.
- Носилац пројекта је у обавези да отпадни материјал који настаје у току припреме терена и изградње (грађевински материјал и сл.) прописно сакупља, разврстава и одлаже на то предвиђену локацију у складу са Одлуком о одређивању локација за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објеката на територији града Панчево („Службени лист града Панчево” бр.21/10, 6/14 и 38/16).
- Планирати одговарајуће просторе за савремени начин селективног прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад и др).

- Уколико при извођењу радова или рада предметног пројекта дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине у складу са чл. 22. Закона о заштити земљишта ("Службени гласник РС" бр. 112/15).
- Чланом 12. Закона о заштити од буке у животној средини ("Сл. гласник РС" бр. 96/21) прописано је да се у просторним и урбанистичким плановима обезбеђују мере и услови заштите од буке, а нарочито:
 - 1) међусобни просторни распоред инфраструктуре, индустријских, стамбених, рекреационих и других зона и објеката;
 - 2) пројектовање система саобраћаја, планирање саобраћаја, смањивање буке мере звучне заштите и контролу извора буке;
 - 3) акустичко зомирање.
- Уколико се у оквиру пословног простора предвиђа коришћење уређаја који могу бити извор буке, потребно је пројектовати и извести одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из објекта при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује граничне вредности прописане Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр.75/10) и Одлуком о одређивању акустичких зона и заштити од буке на територији града Панчева ("Службени лист града Панчева" бр. 21/17).
Напомена: Карте – Акустичке зоне налазе се на сајту града Панчева, www.pancevo.rs у делу документи/екологија/заштита од буке.
- При изградњи и коришћењу извора нејонизујућих зрачења придржавати се одредби Закона о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09) и Правилника о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", бр. 104/09).
- Планирати изградњу манипулативних површина и површина паркинга од водонепропусних материјала отпорних на смрзавање, соли и утицаје нафте и нафтних деривата.
- Планом обезбедити контролисано одвођење атмосферских вода са свих саобраћајница и паркинга и њихово упуштање у канализациони систем у складу са условима ЈКП "Водовод и канализација". Планирати опремање подручја предметног плана канализационом инфраструктуром са сепарационим системима одвођења атмосферских и санитарних отпадних вода.
- У складу са чл. 56. Закона о заштити ваздуха ("Сл. гласник РС" бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон), за новоизграђени или реконструисани стационарни извор загађивања за који није прописана обавеза израде студије о процени утицаја на животну средину, носилац пројекта је у обавези да надлежном органу поднесе захтев за издавање дозволе за рад стационарног извора загађивања.
- Уколико се планира изградња котларница, применити важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање термосенгетских постројења; предвидети одговарајуће мере заштите, односно техничка и технолошка решења којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити ваздуха ("Сл. гласник РС" бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон) и подзаконским актима донетим на основу овог закона.
- У обухвату плана на неизграђеном земљишту треба предвидети планско озелењавање подручја (дрворедне саднице дуж саобраћајница, заштитно зеленило, блоовско зеленило и сл.).

- Потребно је утврдити обавезу инвеститора да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, за објекте који подлежу процени утицаја на животну средину, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 36/09).
- Сви подаци о мерењима и испитивањима чинилаца животне средине, као и друге активности које се спроводе у циљу заштите и унапређења животне средине на територији града Панчева дате су кроз Извештаје о стању животне средине који су објављени на сајту града Панчева.

СЕКРЕТАР
Зоран Милковић, дипл.инж.тех.

Доставити:

- 1.Наслову
- 2.Архиви

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД ПАНЧЕВО

ГРАДСКА УПРАВА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ,

СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ

БРОЈ: ROP-PAN-23320-CPI-6/2022

Панчево, 26.5.2022.

Трг Краља Петра I бр. 2-4

тел. 013/30-66-30

Градска управа – Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, решавајући по захтеву за издавање грађевинске дозволе који је поднело „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања путем пуномоћника Живковић Дејана из Панчева, на основу члана 136. 140. и 141. Закона о општем управном поступку («Сл. гласник РС» бр. 18/16), члана 134. став 2. и 135. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), чланова 16. - 22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл. гласник РС» бр. 88/19) и чланова 15., 36 и 37. Одлуке о градској управи града Панчева («Сл. лист града Панчева» бр. 13/17), доноси

РЕШЕЊЕ

О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ДОЗВОЉАВА СЕ „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања, матични број 21452815, као инвеститору, реконструкција и промена намене постојећег објекта, који је у Листу непокретности број: 19371 к.о. Панчево уписан као објекат бр. 4 – зграда прехранбене индустрије и производње пића, изграђен на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, чиме се формира пословни објекат намене угоститељства, категорија објекта В, класификациони број 121114, таберитних димензија (22,84-22,21)м x (12,10-12,14)м, спратности По + П (подрум и приземље), укупне бруто површина Пбруто=546,00м², укупне нето површине Пнето=464,81м², висина вонца 3,99м, висина спемања објекта 7,90м (апсолутна висинска кота 85,96мнм), на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, у Панчеву, у ул. Ослобођења бр. 2, површина парцеле износи П=6678,00 м².

На парцели је обезбеђено 4 (четири) паркинга места за потребе угоститељског објекта.

Предрачунска вредност радова износи 9 623 250,00 динара

Саставни део овог решења су:

*Локацијски услови бр. ROP-PAN-23320-LOCH-2/2021 од 3.9.2021. године

*Извод из пројекта бр. ПР-ПГД-06/2021 од новембра 2021. године који је израдио „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, главни пројектант је дипл.инж.арх. Дејан Живковић, лиценца број 300 М909 13 са изјавом вршиоца техничке контроле „Adescom group“ доо из Панчева, бр.техн.кон. ТК-11-2021 од 26.11.2021. године, одговорно лице је Срђан Мишурић

*Пројекат за грађевинску дозволу од новембра 2021. године, који се састоји од:

0 - Главна овеона бр. ПР-ПГД-06/2021, који је израдио „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, главни пројектант је дипл.инж.арх. Дејан Живковић, лиценца број 300 М909 13,

1 - пројекат архитектуре бр. ПР-ПГД-06/2021, који је израдио „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.арх. Дејан Живковић, лиценца број 300 М909 13

3 – пројекат хидротехничких инсталација бр. ПР-ПГД-06/2021 који је израдио „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.арх. Дејан Живковић, лиценца број 300 М909 13

4 – пројекат електроенергетских инсталација, бр. ЕН24/21-ПГД који је израдио „АЛ&СА“ доо из Панчева, одговорно лице је Стеван Комненић, одговорни пројектант је дипл.инж.еп. Стеван Комненић, лиценца број 350 1826 03

5/1 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, бр. ТИС24/21-ПГД који је израдио „АЛ&СА“ доо из Панчева, одговорно лице је Стеван Комненић, одговорни пројектант је дипл.инж.ел. Стеван Комненић, лиценца број 350 1826 03

6/1 – пројекат машинаских инсталација – грејања и инсталација бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдио „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.маш. Марко Маљковић, лиценца број 330 О926 16

*Елаборат енергетске ефикасности бр. ПР-ПГД-06/2021 од новембра 2021. године који је израдио „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, овлашћено лице је дипл.инж.арх. Љубомир Булић, лиценца број 381 1506 16

*Елаборат заштите од пожара бр. 02-11/2021 од новембра 2021. године, који је израдио „ОВГ Риск“ доо из Панчева, одговорно лице је Оливера Вуковић, овлашћено лице је дипл.инж.маш. Бранислав Барашевић, лиценца број 09-152-6038/16

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од три године од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола, осим за објекте из чл. 33. овог Закона и породичне стамбене зграда које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Рок завршетка грађења почиње да тече од дана подношења пријаве почетка грађења објекта.

Инвеститор је дужан да 8 дана пре почетка грађења објекта пријави органу који је издао грађевинску дозволу почетак извођења радова.

Инвеститор је у обавези да прикључке објекта на комуналну инфраструктуру ископује у посебном поступку по чл. 145. Закона о планирању и изградњи.

По завршетку изградње објекта, поступак за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру инвеститор покреће подношењем захтева кроз ЦИС, уз достављање доказа о плаћању накнаде, односно таксе за прикључење објекта на одговарајућу инфраструктуру.

Образложење

„A&G IMMOBAU AG“ доо из Брања, матични број 21452815, путем пуномоћника Живковић Дејана из Панчева, поднело је захтев овом Секретаријату заведен под бр. РОП-РАН-23320-СП-6/2022 од 20.5.2022. године, за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију постојећег објекта, који је у Листу непокретности број: 19371 к.о. Панчево уписан као објекат бр. 4 – зграда прехранбене индустрије и производње пића, изграђен на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, а према Пројекту за грађевинску дозволу и Локацијским условима

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор је поднео следећу документацију:

*пуномоћје којим инвеститор „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања, овлашћује Живковић Дејана из Панчева за заступање

*доказ о уплати прописаних такси, односно накнада и накнаде за Централну евиденцију

*Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката бр. 20700-237745/1-21 од 5.10.2021. године закључен између „Електродистрибуција Србије“ доо из Београда, са једне, и „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања, са друге стране

*Уговор о заједничком припремању, односно спремању грађевинског земљишта за изградњу недостајуће инфраструктуре – јавна саобраћајне површине са припадајућом инфраструктуром на катастарским парцелама број 4355/4, 18225, 8028/1, 8055/1, 8051 и 4510 к.о. Панчево, ОПУ:628-2022 од 20.5.2022. године, закључен између Град Панчево и ЈКП „Водовод и канализација“ панчево, са једне, и „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања, са друге стране

*Извод из пројекта бр. ПР-ПГД-06/2021 од новембра 2021. године који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, главни пројектант је диплинжарк. Дејан Живковић, са изјавом вршиоца техничке контроле „Adcom group“ доо из Панчева, бр.тех.кон. ТК-11-2021 од 26.11.2021. године, одговорно лице је Срђан Мишурић

*Пројекат за грађевинску дозволу од новембра 2021. године, који се састоји од 0 - Главна свеска бр. ПР-ПГД-06/2021, који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, 1 - пројекат архитектуре бр. ПР-ПГД-06/2021, који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, 3 – пројекат хидротехничких инсталација бр. ПР-ПГД-06/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, 4 – пројекат електроенергетских инсталација, бр. ЕН24/21-ПГД који је израдило „АЛ&СА“ доо из Панчева, 5/1 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, бр. ТИС24/21-ПГД који је израдило „АЛ&СА“ доо из Панчева и 6/1 – пројекат машинских инсталација – грејање и инсталација бр. ПР-ПГД-06/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева,

*Елаборат енергетске ефикасности бр. ПР-ПГД-06/2021 од новембра 2021. године који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић,

*Елаборат заштите од пожара бр. 02-11/2021 од новембра 2021. године, који је израдило „ОВГ Риск“ доо из Панчева, одговорно лице је Оливера Вуковић,

У складу са чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за поступање по поднетом захтеву и утврдио да:

- је у складу са чланом 134. став 2. Закона о планирању и изградњи, надлежан за поступање по захтеву обзиром да се захтев подноси за издавање решења којим се одобрава изградња објекта који није одређен чланом 133. истог Закона и обзиром да се поднети захтев односи на катастарску парцелу топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево

- је као подносилац захтева за издавање решења о грађевинској дозволи наведено „A&G IMMOBAU AG“ доо, матични број 21452815, које има уписано право својине на објектима и катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево

- је захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке у складу са чланом 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем

- је уз захтев приложена горе наведена документација прописана чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

- су уз захтев приложени доказ о уплати прописаних такси, односно накнада и накнаде за Централну евиденцију. Такса у износу од 330,00 динара за подношење захтева, такса за доношење решења у износу од 5820,00 динара наплаћена је уз захтев на основу Закона о републичким административним таксама, накнада од 3000,00 за Централну евиденцију наплаћена је у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге послове које пружа Агенција за привредне регистре и такса надлежног органа у износу од 1050,00 динара у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре,

- су подаци наведени у Изводу из пројекта бр. ПР-ПГД-06/2021 од новембра 2021. године који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, у складу са издатим Локацијским условима бр. ROP-PAN-23320-LOCH-2/2021 од 3.9.2021. године, са техничким условима прикупљеним у поступку исходавања локацијских услова а који су саставни део

локацијских услова (услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр. Д-7045/1 од 6.8.2021. године; услови Електродистрибуција Панчево бр. 8Ц.1.1.0-Д.07.15.-168092-21 од 29.8.2021. године; услови ЈП „Урбанизам“ из Панчева бр. 03-569/2021 од 6.8.2021. године; услови ЈКП „Хигијена“ Панчево бр. 2322/2 од 30.12.2020. године; услови ЈП „Србијасас“ Нови Сад РЈ „Дистрибуција“ Панчево бр. 05-02-4/1683-1 од 31.8.2021. године; услови МУП РС Сектор за ванредне ситуације у Панчеву 09/22 број: 217-12764/21-1 од 30.8.2021. године и 09.22 број 217-12765/21-1 од 30.8.2021. године; услови Завода за заштиту споменика културе бр. 782/2 од 6.8.2021. године)

У складу са чланом 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, надлежни орган је од органа надлежног за послове државног премера и катастра дана 26.5.2022. године прибавио лист непокретности број: 19371 к.о. Панчево. На основу прибављеног листа непокретности број: 19371 к.о. Панчево надлежни орган је у складу са чланом 20. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, утврдио да подносилац захтева А&G IMMOBAU AG* доо, матични број 21452815, има уписано право својине на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево.

Надлежни орган је извршио обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист града Панчева“ бр. 19/17). Како је укупан износ средстава који представља учешће „А&G IMMOBAU AG“ доо, матични број 21452815, по Уговору о заједничком припремању, односно спремању грађевинског земљишта за изградњу недостајуће инфраструктуре – јавне саобраћајне површине са припадајућом инфраструктуром на катастарским парцелама број 4355/4, 18225, 8028/1, 8055/1, 8051 и 4510 к.о. Панчево, СГП/828-2022 од 20.5.2022. године, већи од износа обрачунатих доприноса за уређивање грађевинског земљишта који износи 3.984.533,53 динара, инвеститор није у обавези плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи, надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за изградњу и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитао веродостојност документације која је достављена. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант, вршилац техничке контроле и инвеститор.

С обзиром да је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео документацију прописану чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, у складу са чл. 16.-22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, решено је као у диспозитиву.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења допуштена је жалба Покрајинском Секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду у року од 8 дана од дана достављања. Жалба се предаје путем ЦЈС-а, преко овог органа, таксирана са 480,00 динара административне таксе. Таксу уплатити на жиро рачун број: 840-742221843-57 са позивом на број 02-226, модел 97, са означавањем сврхе дознаке: уплата за жалбу РАТ, прималац: Буџет РС.

СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић

дипл.правник

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД ПАНЧЕВО – ГРАДСКА УПРАВА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ,

СТАМБЕНО – КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ

Број: ROP- PAN- 23320-WA-12/2022

Панчево, 29.06.2022. год.

Трг Краља Петра I бр. 2-4

Телефон: 013/30-88-30

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај у Панчеву, поступајући по пријави почетка извођења радова, коју је поднео „A&R ImmoBAU AG“ доо Врање путем пуномоћника Живковић Дејана из Панчева, на основу чл. 30. и 33 ЗУП-а («Сл. гласник РС» бр.18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), члана 148.Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС» бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 5/21) чл. 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр. 68/19), чл. 15. и члана 36. и члана 37. Одлуке о градској управи града Панчево (Сл.лист града Панчево бр. 13/17 и 6/21), издаје :

ПОТВРДУ

Потврђује се инвеститору „A&R ImmoBAU AG“ доо Врање пријава радова на реконструкцији и промени намене постојећег објекта, који је у Листу непокретности број: 19371 к.о. Панчево уписан као објекат бр. 4 – зграда прехранбене индустрије и производње пића, изграђен на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, чиме се формира пословни објекат намене угоститељство, категорија објекта В, класификациони број 121114, спратности По + П (подрум и приземље), у Панчеву, у ул. Ослобођења бр. 2, на поднета дана 27.06.2022. године.

Инвеститор је извршио пријаву радова на основу правноснажног Решења о грађевинској дозволи Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћаја Градске управе града Панчева број ROP-PAN-23320-CPI-6/2022 од 26.05.2022.године.

Уз пријаву почетка извођења радова инвеститор је доставио:

- доказ о уплати прописане административне таксе за подношење пријаве и доказ о плаћеној накнади за Централну евиденцију.

- Решење о грађевинској дозволи Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћаја Градске управе града Панчева број ROP-PAN-23320-CPI-6/2022 од 26.05.2022.године.

Надлежни орган је у складу са чланом 32. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, утврдио да је уз захтев за пријаву радова достављена документација прописана чланом 148. Закона о планирању и изградњи и чланом 31.Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, те је издала потврду о почетак извођења радова..

Пријава радова у складу са издатом грађевинском дозволом, решењем издатим у складу са чланом 145. Закона, привременом грађевинском дозволом, односно грађевинском дозволом за припремне радове врши се надлежном органу кроз ЦИС, најкасније 8 дана пре почетка извођења радова..

С Е К Р Е Т А Р

Јасминка Павловић

дипл. правник

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД ПАНЧЕВО

ГРАДСКА УПРАВА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ,

СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ

БРОЈ: ROP-PAN-23320-CPIN-8/2022

Панчево, 13.6.2022.

Трг Краља Петра I бр. 2-4

тел. 013/30-88-30

Градска управа – Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, решавајући по усаглашеном захтеву за издавање грађевинске дозволе који је поднело „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања путем пуномоћника Жиљковић Дејана из Панчева, на основу члана 136. 140. и 141. Закона о општем управном поступку («Сл. гласник РС» бр. 18/16), члана 134. став 2. и 135. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС» бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), чланова 16. - 22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл. гласник РС» бр. 68/19) и чланова 15., 36 и 37. Одлуке о градској управи града Панчева («Сл.лист града Панчева» бр. 13/17), доноси

РЕШЕЊЕ

О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ДОЗВОЉАВА СЕ „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања, матични број 21452815, као инвеститору, на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, у Панчеву, у ул. Ослобођења бр. 2, површина парцеле износи П=8678,00 м², изградња стамбено-пословног објекта, категорија објекта В, класификациони број 112222 и 122012, габаритних димензија 18,50м x 38,73м + 2,44м x 7,87м, спратности По + П + 4 (подрум, приземље и четири спрата), укупне бруто површине П_{бруто}=3929,00м², укупне нето површине П_{нето}=3294,53м², висина објекта 16,20м (апсолутна висинска кота 94,40мнм), у оквиру којег формирати у подруму објекта гаражу са 11 (једанаест) гаражних места, у подруму и приземљу објекта 4 (четири) пословна простора, намене администрација, и заједничке просторије, на приземљу, првом, другом, трећем и четвртном спрату укупно 33 (тридесет и три) стамбене јединице и заједничке просторије.

Инвеститор је у обавези да по Решење бр.V-15-351-190/2021 од 21.5.2021.године, којим је инвеститору „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања, матични број 21452815, одобрено уклањање постојећих објеката који су у листу непокретности бр. 19371 к.о. Панчево уписани као објекат бр. 1, објекат бр. 2, објекат бр. 3, објекат бр. 5 и објекат бр. 6 на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, надлежној служби за катастар непокретности доставе геодетски елаборат о рушењу ради спровођење промене.

На парцели је обезбеђено још 28 (двадесет и осам) паркинг места.

Предрачунска вредност радова износи 230 828 750,00 динара

Саставни део овог решења су:

*Локацијски услови бр. ROP-PAN-23320-LOCH-2/2021 од 3.9.2021. године

*Извод из пројекта бр. ПР-ПГД-08/2021 од новембра 2021. године који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, главни пројектант је дипл.инж.арх. Дејан Живковић, лиценца број 300 М909 13 са изјавом вршиоца техничке контроле „Adecom group“ доо из Панчева, бр.техн.кон. ТК-12-2021 од 30.11.2021. године, одговорно лице је Срђан Мишурић

*Пројекат за грађевинску дозволу од новембра 2021. године, који се састоји од:

0 - Главна свеска бр. ПР-ПГД-08/2021, који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, главни пројектант је дипл.инж.арх. Дејан Живковић, лиценца број 300 М909 13,

1 - пројекат архитектуре бр. ПР-ПГД-08/2021, који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.арх. Дејан Живковић, лиценца број 300 М909 13

2/1 – пројекат конструкције бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.грађ. Љубивоје Милетић, лиценца број 310 1314 03

2/2 – пројекат саобраћајница бр. 21-ПГД-2/2-2022 од фебруара 2022. године који је израдило „Argo Navis Construction“ доо из Краљева, одговорно лице је Милета Јанић, одговорни пројектант дипл.инж.грађ. Срђан Јанић, лиценца број 315 Р395 17

3 – пројекат хидротехничких инсталација бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.арх. Дејан Живковић, лиценца број 300 М909 13

4 – пројекат електроенергетских инсталација, бр. ЕН26/21-ПГД који је израдило „АЛ&СА“ доо из Панчева, одговорно лице је Стеван Комненић, одговорни пројектант је дипл.инж.ел. Стеван Комненић, лиценца број 350 1826 03

5/1 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, бр. ТИС26/21-ПГД који је израдило „АЛ&СА“ доо из Панчева, одговорно лице је Стеван Комненић, одговорни пројектант је дипл.инж.ел. Стеван Комненић, лиценца број 350 1826 03

6/1 – пројекат машинских инсталација – грејање и вентилација бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.маш. Марко Маљковић, лиценца број 330 О926 16

6/2 - пројекат машинских инсталација – унутрашње гасне инсталације бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.маш. Марко Маљковић, лиценца број 330 О926 16

6/4 – пројекат путничког лифта бр. КЛЕ-21-090-ПГД који је израдило „Kleemann lifovi“ доо из Шимановаца, одговорно лице је Odysseus Markakis, одговорни пројектанти су дипл.инж.маш. Ранко Јовичић, лиценца број 333 Е311 07, и дипл.инж.ел. Јелена Вујанић, лиценца број 352 Ј686 11

8 – пројекат саобраћајне сигнализације и опреме бр. 21-ПГД-8-2022 од фебруара 2022. године који је израдило „Argo Navis Construction“ доо из Краљева, одговорно лице је Милета Јанић, одговорни пројектант дипл.инж.саоб. Горан Вуковић, лиценца број 370 П622 17

10/1 – пројекат припремних радова – уклањање постојећих објеката бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.арх. Дејан Живковић, лиценца број 300 М909 13

10/2 – пројекат припремних радова – обезбеђење темељне јаме и суседних објеката бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, одговорни пројектант је дипл.инж.грађ. Љубивоје Милетић, лиценца број 310 1314 03

*Елаборат енергетске ефикасности бр. ПР-ПГД-08/2021 од новембра 2021. године који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, овлашћено лице је дипл.инж.арх. Љубомир Булић, лиценца број 381 1506 15

*Елаборат заштите од пожара бр. 03-11/2021 од новембра 2021. године, који је израдило „ОВГ Риск“ доо из Панчева, одговорно лице је Оливера Вуковић, овлашћено лице је дипл.инж.маш. Бранислав Барашевић, лиценца број 09-152-6098/16

*Елаборат геомеханичких истраживања бр. 198/21 од јула 2021. године који је израдило „Геосонда-геомеханика“ доо из Београда, одговорно лице је Драган Динић, овлашћено лице је дипл.инж.гесп. Милена Деспотовић, лиценца број 491 4341 04

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од три године од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола, осим за објекте из чл. 33. овог Закона и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Рок завршетка грађења почиње да тече од дана подношења пријаве почетка грађења објекта.

Инвеститор је дужан да 8 дана пре почетка грађења објекта пријави органу који је издао грађевинску дозволу почетак извођења радова.

Извођач радова је дужан да овом органу достави изјаву о завршетку израде темеља са геодетским снимком изграђених темеља, као и изјаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу, одмах по завршетку те фазе изградње.

Инвеститор је у обавези да прикључке објекта на комуналну инфраструктуру исходије у посебном поступку по чл. 145. Закона о планирању и изградњи.

По завршетку изградње објекта, поступак за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру инвеститор покреће подношењем захтева кроз ЦИС, уз достављање доказа о плаћању накнаде, односно таксе за прикључење објекта на одговарајућу инфраструктуру.

Образложење

„A&G IMMOBAU AG“ доо из Враћа, матични број 21452815, путем пуномоћника Живковић Дејана из Панчева, поднело је усаглашени захтев свом Секретаријату заведен под бр. ROP-PAN-23320-CPIH-8/2022 од 9.6.2022. године, за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели

топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, у Панчеву, у ул. Ослобођења бр. 2, а према Пројекту за грађевинску дозволу и Локацијским условима

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор је поднео следећу документацију:

*пуномоћ којим инвеститор „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања, овлашћује Живковић Дејана из Панчева за заступање

*доказ о уплати прописаних такси, односно накнада и накнаде за Централну евиденцију

*Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката бр. 20700-237745/1-21 од 5.10.2021. године закључен између „Електродистрибуција Србије“ доо из Београда, са једне, и „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања, са друге стране

*Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта за изградњу недостајуће инфраструктуре – јавне саобраћајне површине са припадајућом инфраструктуром на катастарским парцелама број 4355/4, 18225, 8028/1, 8055/1, 8051 и 4510 к.о. Панчево, ОПУ:628-2022 од 20.5.2022. године, закључен између Град Панчево и ЈКП „Водовод и канализација“ панчево, са једне, и „A&G IMMOBAU AG“ доо из Врања, са друге стране

*Извод из пројекта бр. ПР-ПГД-08/2021 од новембра 2021. године који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, са изјавом вршиоца техничке контроле „Adescom group“ доо из Панчева, бр.техн.кон. ТК-12-2021 од 30.11.2021. године, одговорно лице је Срђан Мишурџић

*Пројекат за грађевинску дозволу од новембра 2021. године, који се састоји од 0 - Главна свеска бр. ПР-ПГД-08/2021, који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, 1 - пројекат архитектуре бр. ПР-ПГД-08/2021, који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, 2/1 – пројекат конструкције бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, 2/2 – пројекат саобраћајница бр. 21-ПГД-2/2-2022 од фебруара 2022. године који је израдило „Argo Navis Construction“ доо из Краљева, одговорно лице је Милета Јанић, 3 – пројекат хидротехничких инсталација бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, 4 – пројекат електроенергетских инсталација, бр. ЕН26/21-ПГД који је израдило „АЛ&СА“ доо из Панчева, одговорно лице је Стеван Комненић, 5/1 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, бр. ТКС26/21-ПГД који је израдило „АЛ&СА“ доо из Панчева, одговорно лице је Стеван Комненић, 6/1 – пројекат машинских инсталација – грејање и вентилација бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, 6/2 - пројекат машинских инсталација – унутрашње гасне инсталације бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, 6/4 – пројекат путничког лифта бр. КУЕ-21-090-ПГД који је израдило „Kleemann lifovi“ доо из Шимановца, одговорно лице је Odyssefs Markakis, 8 – пројекат саобраћајне сигнализације и опреме бр. 21-ПГД-8-2022 од фебруара 2022. године који је израдило „Argo Navis Construction“ доо из Краљева, одговорно лице је Милета Јанић, 10/1 – пројекат припремних радова – уклањање постојећих објеката бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић и 10/2 – пројекат припремних радова – обезбеђење темелјна јаме и суседних објеката бр. ПР-ПГД-08/2021 који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић,

*Елаборат енергетске ефикасности бр. ПР-ПГД-08/2021 од новембра 2021. године који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић,

*Елаборат заштите од пожара бр. 03-11/2021 од новембра 2021. године, који је израдило „ОВГ Риск“ доо из Панчева, одговорно лице је Оливера Вуковић,

*Елаборат геомеханичких истраживања бр. 199/21 од јула 2021. године који је израдило „Геосонда-геомеханика“ доо из Београда, одговорно лице је Драган Динић,

У складу са чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за поступање по поднетом захтеву и утврдио да:

- је у складу са чланом 134. став 2. Закона о планирању и изградњи, надлежан за поступање по захтеву обзиром да се захтев подноси за издавање решења којим се одобрава изградња објекта који није одређен чланом 133. истог Закона и обзиром да се поднети захтев односи на катастарску парцелу топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево.

- је као подносилац захтева за издавање решења о грађевинској дозволи наведено „A&G IMMOBAU AG“ доо, матични број 21452815, које има уписано право својине на објектима и катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево

- је захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке у складу са чланом 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем

- је уз захтев приложена горе наведена документација прописана чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

- су уз захтев приложени доказ о уплати прописаних такси, односно накнада и накнаде за Централну евиденцију. Такса у износу од 330,00 динара за подношење захтева, такса за доношење решења у износу од 5820,00 динара наплаћена је уз захтев на основу Закона о републичким административним таксама, накнада од 3000,00 за Централну евиденцију наплаћена је у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге послове које пружа Агенција за привредне регистре и такса надлежног органа у износу од 1050,00 динара у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре,

- су подаци наведени у Изводу из пројекта бр. ПР-ПГД-08/2021 од новембра 2021. године који је израдило „АГП Студио“ доо из Панчева, одговорно лице је Дејан Живковић, у складу са издатим Локацијским условима бр. ROP-PAN-23320-LOCH-2/2021 од 3.9.2021. године, са техничким условима прикупљеним у поступку исходавања локацијских услова а који су саставни део локацијских услова (услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр. Д-7045/1 од 6.8.2021. године; услови Електродистрибуција Панчево бр. ВЦ.1.1.0-Д.07.15.-168092-21 од 29.8.2021. године; услови ЈП „Урбанизам“ из Панчева бр. 03-569/2021 од 6.8.2021. године; услови ЈКП „Хигијена“ Панчево бр. 2322/2 од 30.12.2020. године; услови ЈП „Србијагас“ Нови Сад РЈ „Дистрибуција“ Панчево бр. 05-02-4/1683-1 од 31.8.2021. године; услови МУП РС Сектор за ванредне ситуације у Панчеву 09/22 број: 217-12784/21-1 од 30.8.2021. године и 09.22 број 217-12765/21-1 од 30.8.2021. године; услови Завода за заштиту споменика културе бр. 782/2 од 6.8.2021. године)

У складу са чланом 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, надлежни орган је од органа надлежног за послове државног премера и катастра дана 6.6.2022. године прибавио лист непокретности број: 19371 к.о. Панчево. На основу прибављеног листа непокретности број: 19371 к.о. Панчево надлежни орган је у складу са чланом 20. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, утврдио да подносилац захтева A&G IMMOBAU AG“ доо, матични број 21452815, има уписано право својине на објектима и катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево.

Надлежни орган је дана 21.5.2021.године донео Решење бр.V-15-351-190/2021 којим је инвеститору „A&G IMMOBAU AG“ доо из Брања, матични број 21452815, уклањање постојећих објеката који су у листу непокретности бр: 19371 к.о. Панчево уписани као објекат бр. 1, објекат бр. 2, објекат бр. 3, објекат бр. 5 и објекат бр. 6 на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, те му је наложена обавеза да надлежној служби за катастар непокретности доставе геодетски елаборат о рушењу ради спровођење промене.

Надлежни орган је извршио обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са Одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист града Панчева“ бр. 19/17). Како је укупан износ средстава од 61.527.000,03 динара који представља учешће „A&G IMMOBAU AG“ доо, матични број 21452815, по Уговору о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта за изградњу недостајуће инфраструктуре – јавне саобраћајне површине са припадајућом инфраструктуром на катастарским

парцелама број 4355/4, 18225, 8028/1, 8055/1, 8051 и 4510 к.о. Панчево, ОПУ:628-2022 од 20.5.2022. године, већи од износа обрачунатих доприноса за уређивање грађевинског земљишта за ову фазу изградње који износи 18 157 754,99 динара, и прву фазу изградње објеката у износу од 3.984.533,53 динара, инвеститор није у обавези плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта.Укупан износ доприноса биће обрачунат по подношењу захтева за последњу фазу изградње комплекса.

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи, надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за изградњу и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитао веродостојност документације која је достављена. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант, вршилац техничке контроле и инвеститор.

С обзиром да је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео документацију прописану чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, у складу са чл. 16.-22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, решено је као у диспозитиву.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења допуштена је жалба Покрајинском Секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду у року од 8 дана од дана достављања. Жалба се предаје путем ЦИС-а, преко овог органа, таксирана са 490,00 динара административне таксе. Таксу уплатити на жиро рачун број: 840-742221843-57 са позивом на број 02-226, модел 97, са означањем сврхе дознаке: уплата за жалбу РАТ, прималац: Буџет РС.

СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић

дипл.правник

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД ПАНЧЕВО

ГРАДСКА УПРАВА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ

СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ

Број:ROP-PAN-23320-TECCORA-10/2022

Панчево, 22.6.2022. год.

Градска управа–Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, по захтеву странке „А&R IMMOBAU AG“ доо Врање, путем пуномоћника Дејана Живковића из Панчева на основу члана 140, 141. и 144. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ бр. 18/16) и члана 15. и члана 36. и 37. Одлуке о Градској управи града Панчева („Сл. лист града Панчева“ број 13/17) доноси следеће:

РЕШЕЊЕ О ИСПРАВЦИ ГРЕШКЕ

У Решењу о грађевинској дозволи бр. ROP-PAN-23320-CPIH-8/2022 од 13.6.2022.године, донетом од стране Секретаријата за урбанизам, грађевинске,стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, погрешно је наведен назив инвеститора, те се уместо „А&G IMMOBAU AG“ доо Врање“, уписује :„А&R IMMOBAU AG“ доо Врање“.

Ова исправка има правно дејство од дана од ког правно дејство има донето решење.

Образложење

Дана 15.6.2022.године, „А&R IMMOBAU AG“ доо Врање, путем пуномоћника Дејана Живковића из Панчева, поднео је захтев за исправку техничке грешке у Решењу бр. бр. ROP-PAN-23320-CPIH-

8/2022 од 13.6.2022.године, донетом од стране Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, обзиром да је погрешно наведен назив инвеститора, те се уместо : „A&G IMMOBAU AG“ доо Врање“, тражи да се упише : „A&R IMMOBAU AG“ доо Врање“.

На основу накнадног увида у издато решење, утврђено је да је погрешно наведен назив инвеститора, те се уместо „A&G IMMOBAU AG“ доо Врање, као инвеститор уписује „A&R IMMOBAU AG“ доо Врање“ и на тај начин исправља грешка настала приликом писања решења.

Предметна грешка настала је приликом куцања решења, те се на основу наведеног, а у складу са чл. 144. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ бр. 18/16), исправља грешка настала приликом писања решења.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења допуштена је жалба Градском већу града Панчева у року од 8 дана од дана достављања. Жалба се предаје путем ЦИС-а, преко овог органа, таксирана са 490,00 динара административне таксе. Таксу уплатити на жиро рачун број: 840-742221843-57 са позивом на број 02-226, модел: 97, са означањем сврхе дознаке: уплата за жалбу РАТ, прималац: Буџет РС.

СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД ПАНЧЕВО – ГРАДСКА УПРАВА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ,

СТАМБЕНО – КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ

Број: РОР- PAN- 23320-WA-13/2022

Панчево, 29.06.2022. год.

Трг Краља Петра I бр. 2-4

Телефон: 013/30-88-30

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај у Панчеву, поступајући по пријави почетка извођења радова, коју је поднео „A&R ImmoBAU AG“ доо Врање путем пуномоћника Живковић Дејана из Панчева, на основу чл. 30. и 33 ЗУП-а («Сл. гласник РС» бр.18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), члана 148.Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС» бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 5/21) чл. 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр. 68/19), чл. 15. и члана 36. и члана 37. Одлуке о градској управи града Панчево (Сл.лист града Панчево бр. 13/17 и 6/21), издаје :

ПОТВРДУ

Потврђује се инвеститору „A&R ImmoBAU AG“ доо Врање пријава радова на изградњи стамбено-пословног објекта спратности По + П + 4 (подрум, приземље и четири спрата), укупне бруто површине Пбруто=3929,00м², укупне нето површине Пнето=3294,53м², висина објекта 16,20м (апсолутна висинска кота 94,40мнм) као и уклањање постојећих објеката који су у листу непокретности бр: 19371 к.о. Панчево уписани као објекат бр. 1,

објекат бр. 2, објекат бр. 3, објекат бр. 5 и објекат бр. 6 на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, на катастарској парцели топ.бр. 4355/3 к.о. Панчево, у Панчеву, у ул. Ослобођења бр. 2, на поднета дана 27.06.2022. године.

Инвеститор је извршио пријаву радова на основу правноснажног Решења о грађевинској дозволи Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћаја Градске управе града Панчева број ROP-PAN-23320-CPIH-8/2022 од 13.06.2022.године.

Уз пријаву почетка извођења радова инвеститор је доставио:

- доказ о уплати прописане административне таксе за подношење пријаве и доказ о плаћеној накнади за Централну евиденцију.

- Решење о грађевинској дозволи Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћаја Градске управе града Панчева број ROP-PAN-23320-CPIH-8/2022 од 13.06.2022.године.

Надлежни орган је у складу са чланом 32. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, утврдио да је уз захтев за пријаву радова достављена документација прописана чланом 148. Закона о планирању и изградњи и чланом 31.Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, те је издала потврду о почетак извођења радова..

Пријава радова у складу са издатом грађевинском дозволом, решењем издатим у складу са чланом 145. Закона, привременом грађевинском дозволом, односно грађевинском дозволом за припремне радове врши се надлежном органу кроз ЦИС, најкасније 8 дана пре почетка извођења радова..

С Е К Р Е Т А Р

Јасминка Павловић

дипл. правник

II TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1. OPŠTI DEO

1.1 POVOD I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Prema članu 60. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, broj 72/09,81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13,98/13-odluka US,132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020 i 52/21), *„Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija”.*

Predmetni urbanistički projekat se radi za potrebe i na zahtev investitora, “A&R IMMOBAU AG” d.o.o., iz Vranja, ul. Toplički ustanak br. 8, uz utvrđenu obavezu iz planskog dokumenta, koji predviđa izradu urbanističkog projekta kada se na parcelama stanovanja sa komp. namenama, poslovanja sa komp. namenama I sportsko-rekreativnim površinama sa komp. namenama, gradi dva ili više objekata. Predmetna lokacija se nalazi u zoni POSLOVANJE SA KOMPATIBILNIM NAMENAMA.

Napomena: Za KP broj 4355/3 KO Pančevo urađen/potvrđen je urbanistički projekat br. V-15-350-50/2021 od 21.05.2021. god koji se u skladu sa poglavljem B.3.1.stav 2. (koji glasi: “Svi potvrđeni Urbanistički projekti na području plana ostaju na snazi i sprovode se na osnovu parametara definisanih tim urbanističkim projektom”) zadržava.

Cilj izrade novog urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije, i stvaranje novih zakonskih i planskih uslova za preciznije definisanje pravila uređenja i građenja na KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 I 4355/11 KO Pančevo (deo kompleksa “Slavina”) na osnovu izmene i dopune Plana detaljne regulacije “Gradski stadion” u Pančevu (Sl. list opštine Pančevo” br. 31/11, 21/14-izmena, 18/2022-izmene i dopune).

1.2 PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta čine:

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, broj 72/09,81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13,98/13-odluka US,132/14, 145/14, 83/2018,31/19, 37/19, 9/2020 I 52/2021);
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS”, broj 32/2019);

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije čini:

- Plan detaljne regulacije “Gradski stadion” u Pančevu (Sl. list opštine Pančevo” br. 31/11, 21/14-izmena, 18/2022 - izmene i dopune).

1.3 GRANICA I OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanističkim projektom su obuhvaćene cele katastarske parcele broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo. KP broj 4355/3 KO Pančevo nalazi se jednim delom (**84.0m²**) u Zoni građevinskog zemljišta javne namene, namena saobraćajnice (planirana saobraćajnica oznake 12), a drugim, većim delom (**8594.0m²**) u Zoni građevinskog zemljišta ostale namene, namene Poslovanje sa kompatibilnim namenama. Urbanistički parametri su izračunati i arhitektonska rešenja su izrađena uzimajući u obzir planirano izuzimanje dela parcele za ulicu. Površina KP broj 4355/8 KO Pančevo iznosi **794.0m²**, KP broj 4355/9 KO Pančevo iznosi **288.0m²**, KP broj 4355/10 KO Pančevo iznosi **235.0m²**, a KP broj 4355/11 KO Pančevo iznosi **1997.0m²**.

Ukupna površina prostora obuhvaćenog Urbanističkim projektom iznosi **11992.0 m²**. Nakon izuzimanja dela KP broj 4355/3 KO Pančevo za javno zemljište, površina planirana za izgradnju iznosi **11908.0 m²** (površina na osnovu koje se računaju urbanistički parametri).

Granica Urbanističkog projekta je prikazana na svim grafičkim prilogima.

1.4 PODACI O LOKACIJI – POSTOJEĆE STANJE

Katastarske parcele broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo, obuhvaćene ovim urbanističkim projektom se nalaze na povoljnoj lokaciji, u centralnom delu Grada Pančevo. U neposrednoj okolini predmetne lokacije nalaze se objekti javne namene kao što su Stadion FK "Dinamo", Policijska uprava, autobuska stanica, kao i veliki broj maloprodajnih objekata što ovaj prostor čini pogodnim za razvoj mešovite namene, stanovanja i poslovanja.



Predmetna lokacija naleže na novoplaniranu ulicu koja vodi do ulice Miloša Trebinjca.

Predmetne katastarske parcele nalaze se u okviru kompleksa „Slavina“ . Objekti u ovom kompleksu izgrađeni su 1891. godine. Ignjat Vajfert je kupio plac na najvišoj koti u gradu sa željom da izgradi podrum za lagerovanje piva i ledare za čuvanje leda. Na placu su takođe bile izgrađene štale za konje, magacini za čuvanje ječma, radionica za izradu buradi i poznata kafana “ Slavina”

Na žalost, ovaj kompleks je godinama bio napušten, nije se održavao i bio je izložen dejstvu atmosferilija i uočena je devastacija svih objekata u kompleksu. Iz tog razloga je Institut za materijale i konstrukcije Građevinskog fakulteta u Beogradu izradio stručno mišljenje o postojećem stanju objekata u kompleksu “Slavina” na kat. parcela br.4355 K.O. Pančevo, sa predlogom mogućih intervencija na njima (br.132165/3 od 06. 02. 2020. godine). Na osnovu ovog mišljenja Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu izdao je uslove broj 952/2 , 02.09.2022. god. kojima se dozvoljava se rušenje četiri objekta na ovoj lokaciji.





Slika 1. Fotografije sa terena

Broj KP		Vrsta zemljišta	Oblik svojine	Vrsta Prava	Naziv i adresa	Površina (m ²)
KO PANČEVO	4355/3	Gradsko građevinsko zemljište	Privatna	Svojina	"A&R IMMOBAU AG", D.O.O. Pančevo	8678
	4355/8	Gradsko građevinsko zemljište	Državna RS	Pravo korišćenja	"A&R IMMOBAU AG", D.O.O. Pančevo, , Pravo korišćenja	794
	4355/9	Gradsko građevinsko zemljište	Državna RS	Pravo korišćenja	"A&R IMMOBAU AG", D.O.O. Pančevo, , Pravo korišćenja	288

4355 /10	Gradsko građevinsko zemljište	Državna RS	Pravo korišćenja	"A&R IMMOBAU AG", D.O.O. Pančevo, , Pravo korišćenja	235
4355 /11	Gradsko građevinsko zemljište	Privatna	Svojina	"A&R IMMOBAU AG", D.O.O. Pančevo	1997
U K U P N O					11992

Tabela br.1 Podaci o parcelama u obuhvatu urbanističkog projekta

Izvor: <http://katastar.rqz.gov.rs/KnWebPublic/FindParcelaResult.aspx>, Datum ažurnosti 28. 10.2022.godine

2. PRAVILA GRAĐENJA

2.1 USLOVLJENOSTI IZ ZAKONA, PLANA I STEČENE URBANISTIČKE OBAVEZE

Planom detaljne regulacije "Gradski stadion" u Pančevu (Sl. list opštine Pančevo" br. 31/11, 21/14-izmena, 18/2022 - izmene i dopune) je predmetna lokacija definisana kao građevinsko zemljište ostale namene sa planiranom pretežnom namenom poslovanje sa kompatibilnim namenama (Slika 2).



Slika 2 Plan namena površina (PDR)

Planom su definisana pravila građenja za izgradnju objekata u okviru dela kompleksa "Slavina". Pregled najbitnijih urbanističkih parametara prikazano u Tabeli 2

URBANISTIČKI PARAMETRI definisani Planom detaljne regulacije	
Pretežna namena	Poslovanje sa kompatibilnim namenama
Kompatibilne namene	Stanovanje, javne namene iz grupe objekata za potrebe državnih organa, zdravstva, obrazovanja, socijalnih službi, kulture, sporta, rekreacije, zelenila, saobraćaja, komunalne infrastrukture, uslužne i zanatske delatnosti, namena iz

Slika 3 Plan podele građevinskog zemljišta na javno i ostalo

Objekti se postavljaju isključivo unutar sopstvene građevinske parcele i ne mogu preći regulacionu liniju.

Građevinska linija je okvir za postavljanje objekta i daje maksimalnu granicu gradnje u koju se upisuje osnova objekta. Osnova objekta može biti manja od maksimalne granice gradnje ali je ne sme preskočiti.

Sve podzemne i nadzemne etaže objekta moraju se naći unutar vertikalnih ravni definisanih regulacionim i građevinskim linijama osim u slučajevima navedenim važećim planskim dokumentom. Planirani objekti projektovani su tako da njihovi delovi (i nadzemni i podzemni) ne izlaze iz okvira građevinske parcele, samim tim ni regulacione, a takođe ne prelaze ni građevinske linije.

Planom detaljne regulacije je definisano da je zona građenja definisana građevinskom linijom prema regulacionoj liniji novoplanirane saobraćajnice (gde se regulaciona i građevinska linija poklapaju) i na severu i delu zapada u odnosu na regulacionu liniju budućih saobraćajnih površina. (slika4)



Slika 4 Regulaciono nivelacioni plan sa rešenjem saobraćajnih i javnih površina

Minimalna međusobna udaljenost objekta

Dozvoljena je izgradnja jednog ili više glavnih ili pomoćnih objekata na jednoj parceli, do ispunjenja maksimalnih kapaciteta gradnje.

Drugi objekti na parceli se mogu graditi u unutrašnjosti parcele na udaljenosti od $\frac{2}{3}$, maksimalno dozvoljene visine slemena uličnog objekta i na udaljenosti od min $\frac{1}{3}$ maksimalno dozvoljene visine slemena unutrašnjeg objekta, od zadnje granice parcele.

Planirana je izgradnja 2 objekata i rekonstrukcija postojeća 2 objekata na predmetnim parcelama. Najveća dozvoljena visina objekata je 20.80m, pa je $\frac{2}{3}$ od te visine 13.87m a

1/3 je 6.93m. Svi planirani i postojeći objekti na parcelama su međusobno udaljeni više od 13.87m, a od granica parcela 6.93m. Izuzetak su postojeći objekti koji se rekonstruišu u svom gabaritu i na poziciji na kojoj su, pa su neka od rastojanja od granica susednih parcela manja od 1/3 visine objekta iz tog razloga. Međusobna udaljenja između ovih i novih objekata na parceli su preko 13.87m.

Vertikalna regulacija

Dozvoljena visina objekata odnosno visinska regulacija je određena visinskim kotama u odnosu na nultu kotu objekta.

Visina objekta je planskim dokumentom definisana spratnošću, visinom venca i visinom slemena. Dozvoljena spratnost za novoplanirane objekte je P+4+Pk/Ps/M. Visina venca je maksimalno 16,80m a maksimalna visina slemena 20,80m. Uzevši u obzir da su planirani objekti projektovani sa ravnim krovom tako da je visina venca ujedno i najviša kota objekta, što se može poistovetiti sa visinom slemena, novoplanirani objekti su projektovani visine 20.80m. Spratnost objekta je data orijentaciono, tako da je u odnosu na pomenutu visinu objekta, projektovana spratnost Po+P+5, a sve u skladu sa važećim Zakonom o planiranju i izgradnji, član 60, stav 5:

“Urbanističkim projektom može se izuzetno, u slučaju usklađivanja sa važećim planskim dokumentom tog ili šireg područja, primeniti urbanistički parametri, i to na način da se koristi ili najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti građevinske parcele, odnosno najveća dozvoljena visina ili najveća dozvoljena spratnost objekata, u zavisnosti od karakteristika lokacije i arhitektonsko urbanističkog konteksta.”

Sve visine i spratnost prikazana je u idejnom rešenju, koji je sastavni deo urbanističkog projekta.

Nivelacija

Nivelaciono rešenje je uslovljeno niveletama terena, kao i arhitektonskim konceptom novoprojektovanih objekata. Predviđaju se minimalne intervencije u pogledu nivelacije, osim izgradnje podzemnih garaža ispod novoprojektovanih objekata.

Postojeća morfologija je relativno ravan teren koji se zadržava kao takav.

Kota prizemlja svih planiranih objekata mora biti minimalno 0,2m visa od kote pristupnog trotoara i ne može biti niža od kote pristupnog trotoara.

Nivelacione kote prate nivelaciju postojećih i planiranih saobraćajnica.

Relativna nulta kota $\pm 0,00\text{m}$ određivana je za svaki objekat ponaosob, kao presek ose objekta i postojeće linije terena. Relativna kota prizemlja objekata, određivana je u odnosu na nultu kotu i kote nivelete pristupne saobraćajnice

Kota prizemlja objekta A je +0.80m (78,87m) - nulta kota objekta A - $\pm 0,00$ (78,07m)

Kota prizemlja objekta B je +0,20m (78,40m) u lokalima I +1,20m (79,40m) u stanovima - nulta kota objekta B - ±0,00 (78,20m)

Kota prizemlja objekta C je +1,28m (79,48m) - nulta kota objekta C - ±0,00 (78,20m)

Kota prizemlja objekta D je +0,20m (78,30m) - nulta kota objekta D - ±0,00 (78,10m)

Nivelaciono rešenje je prikazano na grafičkom prilogu 02 *Regulaciono nivelaciono rešenje lokacije*.

Pad krovnih ravni I odvodnjavanje

Krov može biti ravan ili u nagibu, sa odgovarajućim pokrivačem, a njegova geometrija može biti različita. Nije dozvoljena izgradnja lažnih mansardnih krovova.

Novoplanirani objekti B I C su planirani sa ravnim krovom, a kod objekata A I D koji se rekonstruišu zadržavaju se viševodni kosi krovovi sa crepom kao krovnim pokrivačem.

Krovovi se mogu izvesti I kao zeleni krovovi, odnosno ravan krov nasut odgovarajućim slojevima I ozelenjen. Takav zeleni krov planiran je iznad podzemne garaže objekta C.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele se ne mogu usmeriti prema drugoj parceli već se odvođenje atmosferske vode rešava u sopstveno dvorište, ili ka javnoj površini.

Ograđivanje

Nije planirano ograđivanje predmetnih parcela.

2.2 NUMERIČKI POKAZATELJI

Pravilnikom o klasifikaciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 22/2015), je propisana klasifikacija objekata prema nameni, funkcionalnim i strukturalnim karakteristikama, i stepenu uticaja na okruženje, s obzirom na rizike vezane za izgradnju i eksploataciju. Planirani objekti su klasifikacije 121114, 112222, 122012 i 122011, V kategorije. (Tabela br.3).

Objekat A	Zasebne zgrade restorana, barova, kantina	100%	121114	V
Objekat B	Stambene zgrade sa 3 ili više stanova, u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak.	87.90%	112222	V
	Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe (banke, pošte, poslovne zgrade lokalne uprave i državnih tela i dr)	12.10%	122012	V

Objekat C	Stambene zgrade sa 3 ili više stanova, u kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak.	100%	112222	V
Objekat D	Zgrade koje se upotrebljavaju u poslovne svrhe, za administrativne i upravne svrhe (banke, pošte, poslovne zgrade lokalne uprave i državnih tela i dr)	100%	122011	B

Tabela br.3 Klasifikacija objekta

KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 I 4355/11 KO Pančevo				
POVRŠINE	Namena		poslovanje i stanovanje	
	Površina katastarskih parcela		11992.00m ²	
	Površina građevinske parcele		11908.00 m ²	
	Površine za obračun koef. zauzetosti	Površina pod objektima (horizontalna projekcija – gabarit prizemlja)	Postojeći koji se rekonstruišu obj. A – 273.00 m2 obj. D – 206.00m2 planirani obj. B – 769.00m2 obj. C – 3028.00m2 ukupno: 4276.00 m2	
		Površina pod raster parkingom / zauzetost parkinga (90%)	1405.20 m2	
		Površina pod parkingom / zauzetost parkinga (100%)	109.10 m2	
		Površina pod saobraćajnicama	1819.31 m2	
		Površina pod pešačkim stazama / zauzetost pešačkih staza (bez površine koja je obuhvaćena zauzetošću pod ispustima objekata), ulazna stepeništa, potporni zidovi	553.21 m2	
		Površina pod prostorom za komunalni otpad	151.35 m2	
		UKUPNO površine za obračun koef. zauzetosti	8314.17 m2	

	Površine pod zelenilom	slobodno zelenilo na parceli sa natkriljima parkinga		2175.99m ²
		zelenilo iznad garaže		1357.26 m ²
		raster parking (10%)		156.13 m ²
		oduzeto zelenilo ispod erkera i terasa		96.07 m ²
		UKUPNO zelenila		3593.31 m² (30.18%)
		Površine pod zelenilom sa zelenilom ispod erkera i terasa		3689.38 m² (30.98%)
OBJEKTI	postojeći	Broj objekata na građevinskoj parceli		6
		Broj objekata koji se ruši		4
		Spratnost objekata koji se zadržavaju I rekonstruišu		obj. A – Po+P obj. D – P
		Objekti	BRGP (m ²)	obj. A – 273.00 m ² obj. D – 206.00 m ²
	planirani	Broj novoplaniranih objekata na građevinskoj parceli		2
		Spratnost		obj. B – Po +P+5 obj. C – Po +P+5
		Objekti	BRGP (m ²)	obj. B – 4581.00 m ² obj. C – 17976.00 m ²
	UKUPNO BRGP (m²) postojeće+planirano			23036.00m²
UKUPNO	Indeks izgrađenosti			1.93
	Indeks zauzetosti			69.82%
	Broj parking mesta			298
	Procenat zelenih površina			30.18%

Tabela br.4 Urbanistički parametric

Uporedni prikaz parametara PDR-a i UP-a		
Urbanistički parametri	PGR	Urbanistički projekat
BRGP	nije definisan	23036.00m ²
Indeks zauzetosti	max70%	60.82%
Indeks izgrađenosti	Nije definisan	1.93
Spratnost objekata	P+4+Pk/Ps/M	Postojeći koji se rekonstruišu: obj. A – Po+P obj. D – P planirani: obj. B – Po+P+5 obj. C – Po+P+5
Visina objekata	visina venca +16.80m visina slemena +20.80m	Postojeći koji se rekonstruišu zadržavaju postojeću visinu venca i slemena Planirani: obj. B i obj. C visina venca = visina slemena = +20.80m
Procenat zelenih površina	Min 30%	30.18%
Broj parking mesta	1 p.m. na 1 stan, 1 p.m. na 70 m ² poslovnog prostora, 1 p.m. na 10 stolica u restoranu (298)	298PM

Tabela br.5 Urbanistički parametri – uporedna tabela

Dozvoljena spratnost za novoplanirane objekte je P+4+Pk/Ps/M. Visina venca je maksimalno 16,80m a maksimalna visina slemena 20,80m. Uzevši u obzir da su planirani objekti projektovani sa ravnim krovom tako da je visina venca ujedno i najviša kota objekta, što se može poistovetiti sa visinom slemena, novoplanirani objekti su projektovani visine 20.80m.

Napomena: Urbanistički parametri su obračunati u skladu sa planskim dokumentom i to uzimajući u obzir površinu građevinske parcele (katastarske parcele umanjene za deo koji treba da se izdvoji za javno zemljište).

2.3 TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija, postojeće stanje i dispozicija novoplaniranih objekata

Predmetna lokacija obuhvata katastarske parcele br. 4355/3 (deo), 4355/8, 4355/9, 4355/10, 4355/11 K.O. Pančevo, na adresi ul. Oslobođenja br. 2, deo kompleksa „Slavina“. Ukupna površina na kojoj je planirana gradnja, nakon izuzimanja dela za javanu površinu, iznosi 11 908 m².

Na predmetnoj lokaciji postoje već izgrađeni objekti – objekat „A“ i objekat „D“ (obeleženi u grafičkom prilogu), koji su pod određenim stepenom zaštite, za koje su izdati uslovi pod kojima se mogu tretirati, i u skladu sa kojim se oni rekonstruišu. Ostali objekti koji su na lokaciji postojali su urušeni.

Za KP broj 4355/3 KO Pančevo urađen/potvrđen je urbanistički projekat br. V-15-350-50/2021 od 21.05.2021. god. Na osnovu njega su izdati Lokacijski uslovi i dobijeno je Rešenje o građevinskoj dozvoli za rekonstrukciju I promenu namene postojećeg objekta spratnosti Po+P, (u ovom urbanističkom projektu označenog kao objekat A), na KP 4355/3 KO Pančevo, u Pančevu, u ul. Oslobođenja br.2, broj ROP-PAN-23320-CPI-6/2022 od 26.05.2022. godine, Rešenje o građevinskoj dozvoli za izgradnju stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+P+4 (u ovom urbanističkom projektu označenog kao objekat B), na KP 4355/3 KO Pančevo, u Pančevu, u ul. Oslobođenja br.2, broj ROP-PAN-23320-CPIH-8/2022 od 13.06.2022. godine, Rešenje o ispravci greške u Rešenju o građevinskoj dozvoli broj ROP-PAN-23320-TECCORA-10/2022 od 22.06.2022. godine; kao i Potvrda prijave radova za rekonstrukciju I promenu namene postojećeg objekta spratnosti Po+P, broj ROP-PAN-23320-WA-12/2022 od 29.06.2022. godine i Potvrda prijave radova za izgradnju stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+P+4, broj ROP-PAN-23320-WA-13/2022 od 29.06.2022. godine, izdati od strane Republike Srbije - Autonomne pokrajine Vojvodine, Grada Pančeva, Gradske uprave, Sektora za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj. Na osnovu ove dokumentacija krenula je rekonstrukcija objekta A i izgradnja objekta B. Rekonstrukcija objekta A je tek krenula, a izgradnja objekta B je odmakla, završeni su svi grubi građevinski radovi.

U međuvremenu je došlo do izmene Plana detaljne regulacije "Gradski stadion" u Pančevu, i investitor je proširio obuhvat rešivši da pripoji još nekoliko katastarskih parcela parcelama koje su ušle u obuhvat potvrđenog Urbanističkog projekta. Neophodno je zaustaviti sve započete radove do potvrđivanja novog, predmetnog Urbanističkog projekta. Nakon njegovog potvrđivanja zatražiti izmene izdatih, gore navedenih, građevinskih dozvola, u skladu sa novim Urbanističkim projektom.

Ovim Urbanističkim projektom planirana je rekonstrukcija postojećih objekata "A" i "D" i izgradnja novih objekata "B" i "C".

Postojeći objekat „A“, spratnosti Po+P, dodiruje granice dve susedne katastarske parcele – k.p.br. 4355/2 KO Pančevo sa zapadne strane i k.p.br. 4353 KO Pančevo sa severne strane. Sa južne strane je planirana javna površina i najmanje udaljenje do regulacione linije iznosi 11,33m. Sa istočne strane objekta „A“ planiran je stambeno-poslovni objekat „B“, spratnosti Po+P+5, po tipologiji slobodnostojeći, na udaljenju od najmanje 15,80m u odnosu na objekat „A“, što ispunjava uslov od minimalno 2/3 visine

višeg objekta. Objekat „B“ je od granice parcele prema zapadu (od k.p.br. 4353 KO Pančevo) udaljen najmanje 11,13m, od granice parcele prema severu (od k.p.br. 4352/1 KO Pančevo) najmanje 11,30m, što je više od 1/3 maksimalne visine, a od regulacione linije prema jugu udaljenje je najmanje 2,02m. Istočno od objekta „B“, planirana je izgradnja slobodnostojećeg stambenog objekta, spratnosti Po+P+5, koji se sastoji od 4 nadzemne lamele/ulaza i jednom velikom garažom u podrumskoj etaži, zajedničkoj za sve lamele. Najmanje udaljenje između najisturenijih delova (erker i terasa) objekata „B“ i „C“ iznosi 14,50m, što je više od 2/3 visine višeg objekta. Najmanje rastojanje između najisturenijih delova nadzemnih lamela objekat „C“ iznosi 19,28m, što je više od 2/3 visine lamela. Objekat „C“ je sa severne strane udaljen od k.p.br. 4350 KO Pančevo najmanje 13,64m, od k.p.br. 4355/12 KO Pančevo sa istočne strane 7,21m, što je više od 1/3 maksimalne visine. Sa južne strane, lamele idu paralelno sa planiranom saobraćajnicom i regulacionom linijom, odnosno građevinskom, jer se uz planiranu saobraćanicu regulaciona i građevinska linija poklapaju. Erker lamele 3 objekta „C“ dodiruje regulacionu i građevinsku liniju u samo jednoj tački. Istočno od planiranog objekta „C“ nalazi se postojeći objekat „D“, spratnosti P, za koji je planirana prenamena i rekonstrukcija u skladu sa izdatim uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu. Najmanje udaljenje između objekata „C“ i „D“ iznosi 14,14m, što je više od 2/3 visine višeg objekta. Udaljenja objekta „D“ u odnosu na granice parcele ostaju postojeća, obzirom da se objekat rekonstruiše u gabaritu i volumenu; sa severne strane 11,83m, sa istočne strane 3,08m, do k.p.br. 4355/12 KO Pančevo, a do regulacione, odnosno građevinske linije prema jugu, najmanje udaljenje iznosi 11,50m.

Relativna nulta kota $\pm 0,00\text{m}$ određivana je za svaki objekat ponaosob, kao presek ose objekta i postojeće linije terena. Relativna kota prizemlja objekata, određivana je u odnosu na nultu kotu i kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Postojeći objekti zadržavaju postojeći oblik krova i kose ravni. Novoprojektovani objekti imaju ravan neprohodan krov sa atikom maksimalno dozvoljene visine od 20,80m.

Predmetna lokacija po važećem PDR-u ima izlaz na planiranu javnu površinu sa južne strane. Planirana su 5 pešačka pristupa sa javne površine preko trotoara, i 3 kolska priključka širine 5,5m, sa radijusom krivine od 7m.

Predviđena je fazna izgradnja u 5. Faze:

- **I faza:** Nastavak rekonstrukcije objekta „A“ i rekonstrukcija objekta „D“ sa sanacijom oštećenja.
- **II faza:** Nastavak izgradnje stambeno-poslovnog objekta „B“ sa pripadajućim parterom, parkingom, pešačkim i kolskim stazama.
- **III faza:** Izgradnja velike garaže objekta „C“ i dve severne nadzemne lamele sa pripadajućim parterom, parkingom, pešačkim i kolskim stazama, uključujući i parter oko objekta „D“,
- **IV faza:** Izgradnja preostale dve nadzemne lamele (južne) objekta „C“ sa pripadajućim parkingom, parterom, pešačkim i kolskim stazama,
- **V faza:** Prenamena objekta „D“

OBJEKAT A

Funkcija

U uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture je označen kao objekat 1 i njega je potrebno sačuvati, revitalizovati, rekonstruisati i adaptirati uz očuvanje izvornog izgleda spoljašnje arhitekture i drvene konstrukcije u enterijeru, horizontalnog i vertikalnog gabarita, oblika i nagiba krova, vrste krovnog pokrivača, svih konstruktivnih i dekorativnih elemenata, stilskih karakteristika i originalnih materijala. Severoistočnu i deo jugoistočne fasade koji je pretrpeo izmene bez uslova Zavoda vratiti u prvobitno stanje, što znači da treba demontirati naknadno postavljenu oblogu sa fasade, drvenu fasadu očistiti i ako je potrebno zameniti oštećene delove novim od iste vrste materijala, pa na celu fasadu naneti zaštitne premaze. Uklanja se manji dograđeni deo na jugoistočnoj fasadi uz ugao sa severoistočnom fasadom. Ne predviđaju se radovi koji mogu ugroziti statičku stabilnost objekta. Svi predviđeni radovi moraju biti u skladu sa protivpožarnim propisima. Predviđa se popravka svih oštećenja na objektu od iste vrste materijala i u istom načinu gradnje. Namena iz oblasti ugostiteljstva se zadržava, u skladu sa uslovima Zavoda.

Deo slobodnog prostora južno od objekta „A“, između objekta i javne površine uređen je kao slobodna zelena površina, sa uređenim zelenilom, sa pešačkom stazom i urbanim mobilijarom, a deo je predviđen za postavljanje spomen obeležja koje će predstavljati podsećanje na proizvodnju piva u Pančevu i industrijski kompleks „Slavina“ iz kraja 19-og veka, a koje će biti predmet razrade drugog projekta.

Objekat „A“ ima ugostiteljsku namenu. Podrum objekta je na relativnoj koti od -2,00m u odnosu na kotu terena, a prizemlje je izdignuto na +0,80m u odnosu na kotu terena. U podrumu su projektovane pomoćne prostorije koje prate ovaj vid poslovanja, dok je u prizemlju prostor restorana, šank, kancelarija, toalet za zaposlene i toalet za goste.

Objekat ima klasifikacioni broj 121114 (100%) i pripada kategoriji V.

Konstrukcija

Postojeće stanje. Temelji objekta su u formi betonskih temeljnih stopa. Osnovni konstruktivni elementi u objektu su drveni stubovi i grede. Zidovi su delom od pune opeke debljine 25cm, delom su od drvenih panela. Krov je trovoda sa kosim krovim ravnima nagiba 40°. Krovna konstrukcija je drvena, a pokrivač je crep.

Novoprojektovano stanje. U novoprojektovanom stanju svi konstruktivni elementi objekta se zadržavaju i predviđeni radovi ne utiču na statičku stabilnost objekta. Predviđa se premazivanje izloženih drvenih elemenata zaštitnim premazima za zaštitu od insekata, kao i premazima za protivpožarnu zaštitu.

Materijalizacija

Postojeće stanje. Fasadni zidovi postojećeg objekta su izgrađeni delom od pune opeke debljine 25cm, delom od drvenih fasadnih panela debljine 20cm, sa termoizolacijom od kamene vune debljine 14cm. Finalna obrada fasade u delu gde je zid zidan opekom je demit

TEKING architecture

obrada, dok je na drvenim delovima korišćena daska. Sa unutrašnje strane zidovi su obloženi gipskartonskim pločama, finalno obrađeni glet masom i bojeni poluidisperzijom. Zidovi podruma su zidani od pune opeke debljine 25cm, sa unutrašnje strane su fino obrađeni i premazani lakom kao završnom obradom. Pregradni zidovi su zidani opekom debljine 12cm, malterisani produžnim malterom, gletovani i bojeni poluidisperzijom. Podna obloga i u podrumu i u prizemlju je podna keramika. Završna obloga plafona podruma je daska. Fasadni prozori su od drvenih profila, obojeni tamno braon bojom za drvo. Krovni prozori su takođe drveni, zaštićeni premazom tamno braon boje. Ulazna i vetrobranska vrata su od drveta, sa premazom za drvo u tamno braon boji. Unutrašnja vrata su puna duplošperovana sa štokovima od punog drveta, obojena bojom za drvo. Termoizolacija u fasadnim zidovima je od kamene vune. termoizolacija krova je od ploča kamene vune postavljane između rogova, a kose ravni su sa unutrašnje strane završno obložene gipskartonskim pločama, gletovanim i bojenim poluidisperzijom. Hidroizolacija krova je PVC folija. Hidroizolacija podruma je bitumenska. Krovni pokrivač je biber crep.

Novoprojektovano stanje. Svi elementi koji su zadovoljavajućeg kvaliteta se zadržavaju i u novoprojektovanom stanju. Predviđa se popravka sitnih oštećenja, šmirglanje, struganje i gletovanje zidova u delovima gde ima potrebe za tim, kao i kompletno krečenje poluidisperzijom već okrečenih površina. Predviđa se premaz svih izloženih drvenih elemenata i u enterijeru i u eksterijeru zaštitnim premazima protiv insekata i premazima za protivpožarnu zaštitu.

OBJEKAT B

Funkcija

Objekat „B“ je stambeno poslovni objekat, spratnosti Po+P+5, sa 4 poslovne jedinice u prizemlju i 50 stambenih jedinica raspoređenih u nadzemnim etažama.

Podrum objekta je denivelisan, delom na koti -2,0m u odnosu na nultu kotu, predstavlja malu podzemnu garažu, kojoj se kolski pristupa sa severne strane rampom nagiba 15% sa 11 parking mesta, od kojih su dva za osobe sa invaliditetom. Osim garaže, u okviru podruma su planirane tehničke prostorije (separator lakih naftnih derivata, toplotna podstanica, prostorija za postrojenje za povišenje pritiska), zajednička prostorija za održavanje higijene zgrade, kao i horizontalne i vertikalne komunikacije (tampon prostor, hodnik, lift, stepenište). Deo podruma, koji je na koti -2,70m, pripada poslovnom delu i predstavlja dva odvojena magacina za dva lokala u prizemlju, kojima se pristupa posebnim unutrašnjim stepeništem.

Prizemlje je takođe denivelisano. Na koti +0,20m gotovog poda u odnosu na nultu kotu nalazi se poslovni deo objekta, koji se sastoji od 4 poslovnih prostora, od kojih svaki ima sopstveni mokri čvor, a dva imaju pripadajuće magacine u podrumu. Svaki poslovni prostor ima poseban ulaz. Namena poslovnih prostora je iz oblasti neproizvodnih tercijarnih delatnosti. Lokal 1. je orijentisan ka zapadu, ima namenu uslužne delatnosti grafičkog dizajna i pripreme za štampu; lokal 2, orijentisan ka zapadu i jugu, ima namenu berbersko-frizerskih usluga; lokal 3, orijentisan ka jugu i istoku, ima namenu turističke agencije; dok je lokal 4. orijentisan ka istoku i ima namenu knjigovodstvenih usluga.

Na koti +1,12m konstrukcije nalazi se stambeni deo prizemlja. Glavni ulaz u stambeni deo objekta je sa istočne strane kroz stepenište i podizno-sklopivu rampu za potrebe pristupa osobama sa invaliditetom. U prizemlju se nalazi 5 stambenih jedinica, zajednički hodnik, lift, stepenište, vetrobran i ostava.

Spratovi od prvog do petog su po funkciji isti i tipski. Tipski sprat se sastoji od 9 stambenih jedinica, različitih struktura. Na svakom spratu su iste zajedničke horizontalne i vertikalne komunikacije sa nišama za individualna merna mesta toplovodnih i vodovodnih instalacija.

Krov je ravan, neprohodan, sa revizionim izlazom iz hodničkog prostora.

Objekat ima klasifikacione brojeve 112222 (87.10%) i 122012 (12.10%), a pripada kategoriji V.

Konstrukcija

Temelj objekta je denivelisana armiranobetonska kontra ploča debljine 50cm. Konstruktivni sistem se sastoji od armiranobetonskih dijafragmi u oba pravca debljine 20cm, i armiranobetonskih ploča, debljine 20cm. Ploča iznad podruma je ojačana armiranobetonska ploča livena na licu mesta debljine 20cm. Podrumski zidovi su armiranobetonski debljine 20cm. Fasadni zidovi se zidaju klimablokom debljine 20cm, a pregradni opekarskim blokom debljine 12cm, sa armiranobetonskim horizontalnim serklažom preseka 12/20cm u visini nadvratnika. Ograde terasa su zidani parapeti opekarskim blokom debljine 10cm, završeni armiranobetonskim serklažom preseka 10/20cm. Stepeništa u objektu su armiranobetonska. Krov je ravan neprohodan, atika je zidana opekarskim blokom debljine 20cm, završena armiranobetonskim serklažom preseka 20/20cm.

Materijalizacija

U lokalima se izvodi plivajući pod sa završnom obradom od granitne keramike i soklom uz zidove u visini do 10cm. Zajedničke komunikacije u stambenim etažama se oblažu keramikom sa izvođenjem sokle uz zidove u visini od 10cm. U stanovima se izvode plivajući podovi sa završnom oblogom od hrastovog parketa u stambenim prostorijama, odnosno keramikom u kupatilima, WC-ima, ostavama i kuhinjama. Podovi terase se oblažu keramikom za spoljnu upotrebu uz podizanje sokle uz zidove i parapete od minimalno 10cm.

Fasadni zidovi se zidaju klima blokom debljine 20cm, unutrašnji pregradni zidovi opekarskim blokom debljine 12cm, parapeti ograda opekarskim blokom debljine 10cm. Zidovi između stambenih jedinica se rade kao sendvič zidovi sa duplim opekarskim blokom debljine 10cm i slojem od mineralne vune od 5cm između, uz izvođenje armiranobetonskog serklaža u oba sloja zidanog zida preseka 10/20cm na visini od 2m.

Zidovi lokala se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzivnim bojama. Zidovi zajedničkih hodnika u stambenim prostorijama se preko sloja mineralne vune obrađuju lepkom i rabic mrežicom, finalno obrađuju akrilom na mineralnoj bazi. Zidovi unutar stanova se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzivnim bojama. Na mestima gde prema elaboratu energetske efikasnosti bude bila potrebna dodatna izolacija iznutra, izvođenje se od mineralne vune, a završno obrađivati gipskartonskim pločama po principu suvog malterisanja, sa bandažiranjem, gletovanjem i bojenjem poludisperzijom. U kuhinjama se izvodi zidna keramika do visine od 1,5m od gotovog poda.

TEKING architecture

U kupatilima i WC-ima zidna keramika se izvodi do plafona, uz izvođenje hidroizolacionih premaza.

Ograda stepeništa i rukohvati su od aluminijuma. Na terasama se preko limom opšivenog parapeta postavlja aluminijumski rukohvat do visine od 1,10m od gotovog poda terase, ankerisan u betonske elemente. Na prozorima se postavlja aluminijumska prečka u visini rukohvata na terasama.

Završna obrada fasade je od mineralne vune, minimalne debljine 10cm, sa profilacijama koji se takođe rade od vune, a obrađuju po principu demit fasade. Prizemni deo objekta i određeni delovi fasade se obrađuju listelama sa teksturom prirodne fasadne opeke, u skladu sa grafičkim priložima.

Fasadna stolarija na svim stambenim prostorijama je od petokomornih PVC profila u antracit boji. Zastakljenje je dvostrukim termoizolacionim staklom sa ispunom od argona 4+15+4mm. Sve pozicije se opremaju kutijama za roletne, PVC roletnama sa lamelama i komarnicima. Ulazna vrata i vetrobranska vrata su od aluminijuma. Unutrašnja vrata su duplošperovana sa štokom od punog drveta. Izlozi na lokalima su aluminijumski portali sa sistemom sa termoprekidom i termoizolacionim staklom.

Sve opšivke atika, solbanci, elementi od lima i aluminijuma se izvode u antracit boji. Oluci se izvode od čeličnog plastificiranog lima pravougaoanog preseka, i sakrivaju se unutar termoizolacionog sloja fasade objekta.

Krov je ravan. Preko armiranobetonske tavanke ploče izvodi se sloj za pad prema rigolama i olucima, termoizolacioni sloj od kamene vune adekvatne debljine, hidroizolacija od PVC membrane. Završna je PVC membrana otporna na UV zračenje.

OBJEKAT C

Funkcija

Objekat „C“ – je stambeni objekat, spratnosti Po+P+5, koji se sastoji od velike podzemne garaže i 4 nadzemne lamele sa posebnim ulazima, osno simetrično postavljene. U svakoj lameli ima 59 stanova, ukupno 236 stambenih jedinica je projektovano u ovom objektu.

Podrum najvećim svojim delom predstavlja veliku podzemnu garažu na koti -3,00m u odnosu na pristupnu kotu trotoara. Kolski pristup garaži je preko dve natkrivene dvosmerne rampe širine 5,50m, nagiba 15%. Garaža ima 153 parking mesta od kojih su 12 za osobe sa invaliditetom, postavljena u blizini liftova. Garaža ima poseban interventni ulaz. Iz garaže postoje četiri izlaza ka stambenom delu objekta preko tampon zona. Osim garaže, u podrumu su raspoređene i tehničke i zajedničke prostorije (separatori lakih naftnih derivata, toplotne podstanice, postrojenja za povišenje pritiska za sanitarnu i hidrantsku vodu, sprinkler stanica, ostave, ostave za bicikle, komunikacije).

Prizemlje jedne lamele je na +1,20m u odnosu na nultu kotu i ima jedan glavni ulaz iz dvorišnog prostora koji je pristupačan osobama sa invaliditetom i jedan sporedan sa zadnje strane preko stepenica. Oba ulaza imaju vetrobrane, kojima se pristupa zajedničkom hodničkom prostoru iz koga se ulazi u stanove ili pristupa vertikalnim komunikacijama, liftu i stepeništu. U prizemlju jedne lamele ima 9 stanova.

Spratovi od prvog do petog su po funkciji isti i tipski. Tipski sprat se sastoji od 10 stambenih jedinica, različitih struktura. Na svakom spratu su iste zajedničke horizontalne i vertikalne komunikacije sa nišama za individualna merna mesta toplovodnih i vodovodnih instalacija.

TEKING architecture

Krov je ravan, neprohodan, sa revizionim izlazom iz hodničkog prostora, za svaku lamelu posebno.

Objekat ima klasifikacioni broj 112222 (100%) i pripada kategoriji V.

Konstrukcija

Objekat je temeljen na armiranobetonskij kontraploči debljine 50cm. Konstruktivni sistem objekta je skeletni, sa sistemom armiranobetonskih stubova, platana, greda i ploča. Međuspratne konstrukcije su armiranobetonske ploče debljine 20cm. Ploča iznad podruma je ojačana armiranobetonska ploča livena na licu mesta debljine 20cm. Podrumski zidovi su armiranobetonski debljine 20cm. Fasadni zidovi se zidaju klimablokom debljine 20cm, a pregradni opekarskim blokom debljine 12cm, sa armiranobetonskim horizontalnim serklažom preseka 12/20cm u visini nadvratnika. Ograde terasa su zidani parapeti opekarskim blokom debljine 10cm, završeni armiranobetonskim serklažom preseka 10/20cm. Stepeništa u objektu su armiranobetonska. Krov je ravan neprohodan, atika je zidana opekarskim blokom debljine 20cm, završena armiranobetonskim serklažom preseka 20/20cm. U objektu je predviđeno više dilatacionih razdelnica (između lamela i između delova objekta sa različitom spratnošću.

Materijalizacija

Zajedničke komunikacije u stambenim etažama se oblažu keramikom sa izvođenjem sokle uz zidove u visini od 10cm. U stanovima se izvode plivajući podovi, sa završnom oblogom od hrastovog parketa u stambeni prostorijama, odnosno keramikom u kupatilima, WC-ima, ostavama i kuhinjama. Podovi terase se oblažu keramikom za spoljnu upotrebu uz podizanje sokle uz zidove i parapete od minimalno 10cm.

Fasadni zidovi se zidaju klima blokom debljine 20cm, unutrašnji pregradni zidovi opekarskim blokom debljine 12cm, parapeti ograda opekarskim blokom debljine 10cm. Zidovi između stambenih jedinica se rade kao sendvič zidovi sa duplim opekarskim blokom debljine 10cm i slojem od mineralne vune od 5cm između, uz izvođenje armiranobetonskog serklaža u oba sloja zidanog zida preseka 10/20cm na visini od 2m.

Zidovi zajedničkih hodnika u stambenim prostorijama se preko sloja mineralne vune obrađuju lepkom i rabic mrežicom, finalno obrađuju akrilom na mineralnoj bazi. Zidovi unutar stanova se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzivnim bojama. Na mestima gde prema elaboratu energetske efikasnosti bude bila potrebna dodatna izolacija iznutra, izvodiće se od mineralne vune, a završno obrađivati gipskartonskim pločama po principu suvog malterisanja, sa bandažiranjem, gletovanjem i bojenjem poludisperzijom. U kuhinjama se izvodi zidna keramika do visine od 1,5m od gotovog poda. U kupatilima i WC-ima zidna keramika se izvodi do plafona, uz izvođenje hidroizolacionih premaza.

Ograda stepeništa i rukohvati su od aluminijuma. Na terasama se preko limom opšivenog parapeta postavlja aluminijumski rukohvat do visine od 1,10m od gotovog poda terase, ankerisan u betonske elemente. Na prozorima se postavlja aluminijumska prečka u visini rukohvata na terasama.

Završna obrada fasade je od mineralne vune, minimalne debljine 10cm, sa profilacijama koji se takođe rade od vune, a obrađuju po principu demit fasade. Prizemni deo objekta i

TEKING architecture

određeni delovi fasade se obrađuju listelama sa teksturom prirodne fasadne opeke, u skladu sa grafičkim priložima.

Fasadna stolarija na svim stambenim prostorijama je od petokomornih PVC profila u antracit boji. Zastakljenje je dvostrukim termoizolacionim staklom sa ispunom od argona 4+15+4mm. Sve pozicije se opremaju kutijama za roletne, PVC roletnama sa lamelama i komarnicima. Ulazna vrata i vetrobranska vrata su od aluminijuma. Unutrašnja vrata su duplošperovana sa štokom od punog drveta.

Sve opšivke atika, solbanci, elementi od lima i aluminijuma se izvode u antracit boji. Oluci se izvode od čeličnog plastificiranog lima pravougaonog preseka, i sakrivaju se unutar termoizolacionog sloja fasade objekta.

Krov je ravan. Preko armiranobetonske tavanke ploče izvodi se sloj za pad prema rigolama i olucima, termoizolacioni sloj od kamene vune adekvatne debljine, hidroizolacija od PVC membrane. Završna je PVC membrana otporna na UV zračenje.

OBJEKAT D

Funkcija

Objekat „D“ – U uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture je označen kao objekat 6 i njega je potrebno sačuvati, revitalizovati, rekonstruisati i adaptirati uz očuvanje horizontalnog i vertikalnog gabarita, oblika i nagiba krova, vrste krovnog pokrivača (biber crep) i svih konstruktivnih elemenata. U postojećem stanju prostorije u objektu se koriste kao pomoćne ostave i garaže. Planirana namena je u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu i spada u tercijarne delatnosti, odnosno uslužno-poslovna i zanatska koja ne devastira objekat i ne ugrožava životnu sredinu, kao što je ručna izrada suvenira koja za cilj ima promociju industrijskog nasleđa grada Pančeva i time da obezbedi održivi razvoj objekta na duži period. Prenamena objekta je predmet poslednje V faze. Zadržavaju se gabariti i položaji svih otvora na fasadi i pretvaraju se u zastakljene portale i ulazna vrata. Ne predviđaju se radovi koji mogu ugroziti statičku stabilnost objekta ili protivpožarnu zaštitu. Drveni elementi se premazuju zaštitnim premazima.

Objekat ima klasifikacioni broj 122011 (100%) i pripada kategoriji B.

Konstrukcija

Postojeće stanje. Temelji objekta su temeljne trake. Objekat je građen u zidanom konstruktivnom sistemu. Zidovi su od pune opeke debljine 25cm. Tavanica je drvena sa trskom. Krov je četvorovodan, kosih krovnih ravni nagiba 36°. Krovna konstrukcija je drvena, po sistemu vešaljke, sa drvenim rogovima, letvama i pokrivačem od biber crepa.

Novoprojektovano stanje. Predviđeni radovi ne utiču na konstruktivne elemente i svi noseći elementi ostaju nepromenjeni, te se ne narušava statička stabilnost. Predviđa se fina obrada zidova od opeke, malterisanje i bojenje, čišćenje drvenih elemenata premazivanje izloženih drvenih elemenata zaštitnim premazima za zaštitu od insekata, kao i premazima za protivpožarnu zaštitu.

Materijalizacija

Postojeće stanje. Zidovi su od pune opeke debljine 25cm, nisu malterisani. Tavanica je drvena sa trskom, a trska je sa donje strane malterisana. Krov je četvorovodan, kosih krovni ravni nagiba 36°. Krovna konstrukcija je drvena, po sistemu vešaljke, sa drvenim rogovima, letvama i pokrivačem od biber crepa. Fasad je na pojedinim delovima malterisana i bojena. Stolarija je drvena. Objekat ima jedan zidani dimnjak od pune opeke.

Novoprojektovano stanje. Predviđa se otvaranje otvora unutar objekta u cilju povezivanja poslovnog prostora sa ojačanjima. Planirano je malterisanje produžnim malterom zidova od opeke i bojenje sa spoljne strane u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu. Sa unutrašnje strane će se fasadni zidovi termoizolovati kamenom vunom u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti i finalno obraditi po sistemu suvog malterisanja gipskartonskim pločama, bandažirati, gletovati i bojiti poludisperzijom. Unutrašnji zidovi se malterišu produžnim malterom, gletuju i boje poludisperzijom. Dotrajala trska sa tavanke konstrukcije se skida, saniraju se drveni elementi i štite premazima, a plafon se oblaže gipskartonom, gletuje i boji poludisperzijom, sa izvođenjem adekvatne termoizolacije od kamene vune. Dotrajali krovni elementi se saniraju i premazuju zaštitnim premazima od insekata, kao i protivpožarnim premazima. Predviđa se čišćenje drvenih elemenata premazivanje izloženih drvenih elemenata zaštitnim premazima za zaštitu od insekata, kao i premazima za protivpožarnu zaštitu. Limarski elementi – horizontalni i vertikalni oluci, su dotrajali, neophodno je postaviti nove oluke preseka i boje koji će biti definisani u dogovoru sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture u Pančevu. Svi fasadni otvori se zadržavaju u postojećim dimenzijama, a stolarija se menja. Drvena vrata koja u postojećem stanju služe kao garažna menjaju se zastakljenim portalima sa profilima u boji u skladu sa uslovima Zavoda. Podovi se hidroizoluju i termoizoluju i postavlja se finalna obrada od podne neglazirane keramike sa podizanjem sokle uz zidove do 10cm.

3. PRAVILA UREĐENJA

Izbor lokacije za izgradnju objekata, kao i opredeljenje za izgradnju i stambenog i poslovnog sadržaja je izvršeno na osnovu prethodne analize, kojom je sagledano neposredno okruženja i ekonomska isplativost planiranog sadržaja.

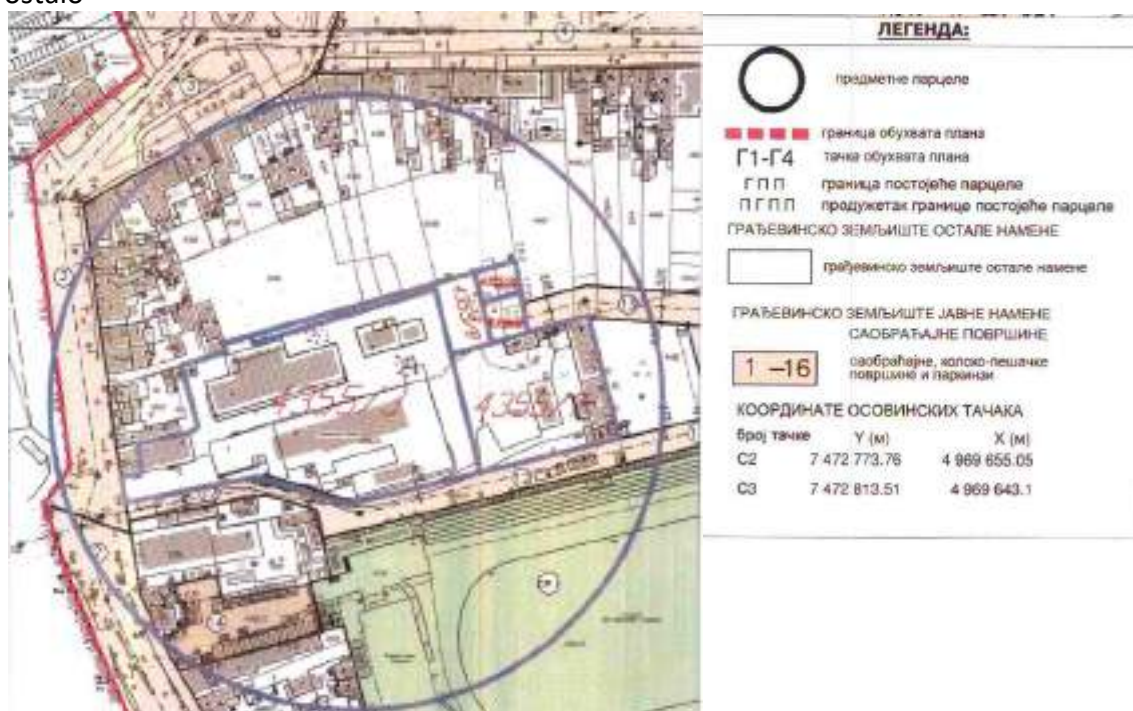
Minimalni stepen komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta za idavanje lokacijskih uslova i građevinske dozvole je definisan planskim dokumentom i to u zavisnosti od vrste i namene objekata.

Za objekte poslovanja i višeporodične stambene objekte minimalni stepen je: pristup javnoj saobraćajnoj površini, vodovod, kanalizacija-odvođenje otpadnih i atmosferskih voda, elektroenergetska infrastruktura i javna rasveta.

3.1 SAOBRAĆAJNO REŠENJE

Planom detaljne regulacije "Gradski stadion"u Pančevu ("Sl.list grada Pančeva" br. 31/11, 21/14-izmena, 18/2022 - izmene i dopune), planirana je izgradnja saobraćajnice definisane koordinatama osovinskih tačaka C2, C3 I regulacionom linijom koja je prikazana I kotirana

na 4,0m od osovine prikazane na grafičkom prilogu karta Plan podele zemljišta na javno i ostalo



karta Plan podele zemljišta na javno i ostalo

Izgradnja višeporodičnih stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata na predmetnim katastarskim parcelama ne može se realizovati bez izgradnje nedostajuće komunalne infrastrukture, odnosno dodatnog opremanja građevinskog zemljišta, u svemu prema uslovima JP »Urbanizam« Pančevo br. 03-625/2022 od 09.11.2022. god.

Planom detaljne regulacije "Gradski stadion" u Pančevu planirana je izgradnja saobraćajnice širine 5.0m, osim u jednom delu (kod osovinske tačke C9) gde je planirana širine 6m. Ulica je predviđena sa pratećim sadržajem, pešačkim stazama i stacionarnim saobraćajem (parkiranjem). Planirano je priključenje ove saobraćajnice na planiranu raskrnicu sa kružnim tokom u ul. Miloša Trebinjca-Oslobođenja-Vojvode Radomira Putnika sa jedne strane, i na ulicu Pere Segedinca sa druge strane. Izgradnja ove saobraćajnice, uz prethodno formiranje parcele saobraćajne površine, realizovaće se u posebnoj proceduri.

Planirana su tri kolska priključka na planiranu javnu saobraćajnicu, u širini od 5,50m, sa radijusom lepeze poluprečnika 7m (položaj priključaka na saobraćajnicu naznačen je u grafičkim prilogima ovog Urbanističkog projekta). Saobraćajni priključci su planirani upravno u odnosu na planiranu javnu saobraćajnu površinu

Parkiranje

Parkiranje vozila za potrebe predmetne izgradnje se organizuje u okviru građevinske parcele. Normativ za parkiranje je preuzet iz planskog dokumenta, i obračunat za planirane i postojeće objekte.

Parkinge za putnička vozila projektovati u skladu sa SRPS U.S4.234:2005 i Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Službeni glasnik RS", broj 22/15).

U skladu sa Planom detaljne regulacije "Gradski stadion" u Pančevu (Sl. list opštine Pančevo" br. 31/11, 21/14-izmena, 18/2022 - izmene i dopune) predviđen je parking prostor u okviru građevinske parcele, za svaki stan po 1 parking mesto, na 70m² neto poslovnog prostora po 1 parking mesto, na 50m² neto površine prostora za administraciju, banke, trgovinu I na 10 mesta u ugostiteljskom objektu po 1 parking mesto.

U objektu "A" je projektovan restoran površine 139.68m² sa kapacitetom od 40 gostiju (40 mesta za sedenje) što znači da je potrebno za njega obezbediti 4 PM

U objektu "B" je projektovan sa 50 stambenih jedinica, 4 poslovnih prostora za tercijalne delatnosti ukupne neto površine 268.04m² I dva magacina, što znači da je potrebno obezbediti 50PM za stanove I 4PM za poslovne prostore I 2PM za magacine..

U objektu "C" je projektovan sa ukupno 236 stambenih jedinica , što znači da je potrebno obezbediti 236PM.

U objektu "D" je projektovan je jedan poslovni prostor ukupne korisne neto površine 65.26m² I 1 magacin, što znači da je potrebno obezbediti 1PM za poslovni proctor I 1PM za magacin.

Ukupan potrebni broj parking mesta znosi 298PM. Idejnim rešenjem su predviđena 298 parking mesta, od toga su 11 parking mesta planirana u podzemnoj garaži u objektu "B" (od kojih su 2 za osobe sa invaliditetom), 153 parking mesta planirana u podzemnoj garaži u objektu "C" (od kojih su 12 za osobe sa invaliditetom), a ostalih 134 parking mesta je planirano u dvorištu, na terenu (od kojih su 2 parking mesta predviđena za osobe sa invaliditetom).

Predviđen je potreban broj parking mesta za vozila osoba sa posebnim potrebama (najmanje 5% od ukupnog broja, ali ne manje od jednog parking mesta), potrebnih dimenzija (minimalne širine 3,70m, odnosno 5,90m) i položajem u blizini ulaza u objekte ili blizu liftova u podzemnim garažama. Ukupan predviđeni broj parking mesta za osobe sa invaliditetom je 16PM.

3.2 UREĐENJE ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA

Planska uslovljenost za zelene površine u pogledu procentualnog odnosa zastupljenosti istog je data kao minimum od 30%, pod nezastrtim zelenim površinama. Njegova funkcija je pre svega zaštitna, sanitarna I društveno-socijalna. Zelenilo treba da zaštiti ljude I objekte na parceli od vetra, prekomernog sunčanja, uticaja saobraćajnog zagađenja I sl.

Smernice koje su primenjene u planiranju zelenila na predmetnoj lokaciji:

- Na mestima gde je potrebno postići veće efekte, sadnja je gušća i koristi se više žbunaste i četinarske vrste;
- U delu gde se izvodi zeleni krov, 10% od ukupne površine pod zelenim krovom se obračunava kao zelena površina;
- Sve zelene površine zatraviti kvalitetnom smešom trave;
- Dozvoljava se postavljanje parkovskog mobilijara (klupe, fontane, skulpture, korpe za otpadke i sl.);
- Minimum 10% zelenih površina mora biti pokriveno visokim rastinjem-drvećem;
- Preporuka je da odnos lišćara i četinarica bude 4:1;
- Zelenilo uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, drveće saditi na min 1.5m od instalacija, odnosno 1,0 od TT mreže;
- Parking prostore obavezno zasenčiti sadnicama tako da na svaka 3 parking mesta zasaditi 1 drvo za upravno parkiranje, odnosno na svaka 2 parking mesta kod podužnog parkiranja zasaditi 1 drvo. Izuzetno, u koliko zbog položaja podzemnih instalacija i sl. nije moguće poštovati ovaj uslov, nadoknaditi sadnjom na drugom mestu;
- Sve sadnice moraju biti u skladu sa uslovima sredine, rasadnički odnegovane, pravilno formirane krošnje i da im je kruna formirana na 2,0-2,5m od korenovog vrata na sadnicama listopadnih vrsta, odnosno od samog korenovog vrata na četinarima;
- Nije dozvoljeno unošenje invazivnih vrsta
- Kod primene raster ploča za popločavanje parking prostora, 10% od ukupne površine pod raster pločama se obračunava kao zelena površina.
- Površine koje se nalaze iznad tavanice podzemnih/suterenskih prostorija a uređene su kao krovne baste, obračunavaju se kao zelene površine i ulaze u obračun nezastrih zelenih površina.

Od 11908.00 m² koliko iznosi predmetna parcela 3689.38m² je pod zelenilom što iznosi 30.98% parcele. Od toga, slobodno zelenilo na parceli (sa natkriljima parkinga) zauzima 2175.99m², zelenilo iznad garaže 1357.26m², a raster ploče (10%) 156.13m².

3.3 EVAKUACIJA OTPADA

Za sakupljanje i evakuaciju otpada koristiće se sudovi-kontejneri zapremine 1100 litara, dimenzija 1,40 x 1,10 m, čiji je broj određen na osnovu normativa: 1 kontejner na 1000 – 3000m² korisne površine poslovnog prostora, ili 1 kontejner na 6 stambenih jedinica.

S obzirom da planirani objekti na ovoj parceli imaju ukupno 286 stambenih jedinica, i 6 lokala površine do 1000 m², za potrebe komunalnog otpada obezbeđeno je 53 kontejnera čime se zadovoljavaju navedeni kriterijumi.

Planirana pozicija za smeštaj kontejnera je prikazana na grafičkom prilogu. Pozicija je određena tako da je omogućeno nesmetano i ravnomerno korišćenje istih. Prostori za

smeštaj kontejnera su sa čvrstom podlogom i sa obezbeđenim propisanim manipulativnim pristupima za vozila JKP "Higijena" kojima se odvozi smeće i pristupnim pešačkim stazama. Kontejneri će se organizovano prazniti od strane nadležne komunalne službe. Investitor je dužan da obezbedi izdvajanje ambalažnog otpada i reciklabilnih materijala u namenske posude do upućivanja u process reciklaže u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl.glasnik RS", br.36/2009, 88/2010, 14/2016 i 95/2018 - dr.zakon).

Rešenje evakuacije otpada planirano je u svemu u skladu sa uslovima Prema uslovima JKP „Higijene" Pančevo br. 352-1488-2/2022-0103 od 31.08.2022. god .

3.4 ZAŠTITA I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Nije dozvoljena izgradnja koja na bilo koji način može ugroziti životnu sredinu (voda, vazduh, zemljište), objekte ili sadržaje na susednim parcelama, u funkcionalnom, ekološkom ili estetskom smislu.

Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi oni objekti koji svojom delatnošću ugrožavaju životnu sredinu (objekti koji mogu emitovati opasne i štetne materije u vazduh, vodu , zemljište, buku iznad maksimalne dozvoljene za predmetnu akustičnu zonu).

Planirana izgradnja ne ugrožava životnu sredinu, kao ni objekte u neposrednoj blizini. Arhitektonska obrada i materijalizacija, treba da bude određena projektnom dokumentacijom i izvedena na terenu tako, da daje doprinos unapređenju šireg okruženja.

U skladu sa uslovima zaštite životne sredine izdati za potrebe izrade urbanističkog projekta, broj XV-07-501-201/2022 od 26.12.2022. godine od strane Republika Srbija- Autonomna pokrajina Vojvodine, Grad Pančevo, Gradska uprava, Sektor za zaštitu životne sredine, potrebno je;

- Pri izradi projekta potrebno obezbediti da svaka aktivnost mora biti planirana i sprovedena na način da prouzrokuje najmanju moguću promenu u životnoj sredini, predstavlja najmanji rizik po životnu sredinu i zdravlje ljudi u svemu u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS" broj 135/04, 36/09, 36/09 – dr. zakon, 72/09 – dr. zakon, 43/11, Odluka US 14/16, 76/18 i 95/18 – dr. zakon)
- Upravljanje otpadom sprovoditi u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom ("Službeni glasnik RS" broj 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18 – dr. zakon)
- Otpadni material nastao tokom izgradnje, rekonstrukcije, redovnog rada i korišćenja postupati u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom ("Službeni glasnik RS" broj 36/09, 88/10, 14/16 i 95/18 – dr. zakon) i drugim važećim propisima koji se odnose na pojedine vrste otpada.
- Otpadni material nastao u toku pripreme terena i izgradnje, sakupljati , razvrstavati i odlagati na predviđenu lokaciju u skladu sa Odlukom o određivanju lokacije za odlaganje građevinskog otpada i otpada od rušenja objekata na teritoriji grada Pančeva ("Službeni list grada Pančeva" br.21/10, 6/14 i 38/16)

- U slučaju havarije na građevinskim mašinama ili transportnim sredstvima, odnosno izlivanja ulja i goriva u zemljište postupiti u sklad sa Zakonom o zaštiti zemljišta ("Službeni glasnik RS" broj 112/15)
- Obezbeđenje mera za zaštitu od buke obezbediti u skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni glasnik RS" broj 96/21)
- Zaštitu od prekoračenja nivoa buke planirati u skladu sa Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini ("Službeni glasnik RS" broj 75/10) i Odlukom o određivanju akustičnih zona i zaštiti od buke na teritoriji grada Pančeva ("Službeni list grada pančeva" br. 21/17)
- Odvođenje atmosferskih voda sa saobraćajnica i parkinga sprovesti u skladu sa uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija"
- U skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha ("Službeni glasnik RS" broj 36/09, 10/13 i 26/21 - dr. zakon) za stacionarni izvor zagađenja obavezna je izrada studija o proceni uticaja na životnu sredinu.
- Ukoliko se planira izgradnja kotlarnica, primeniti važeće tehničke normative i standard propisane za izgradnju, korišćenje i održavanje termoelektričnih postrojenja, i obezbediti da emisija zagađujućih materija u vazduhu zadovoljava propisane granične vrednosti u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha ("Službeni glasnik RS" broj 36/09, 10/13 i 26/21 - dr. zakon)
- Pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, za objekte koji podležu proceni uticaja na životnu sredinu, investitor mora da se obrati nadležnom organu za zaštitu životne sredine radi odlučivanja o potrebi izrade studije o proceni uticaja na životnu sredinu, u skladu sa odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu ("Službeni glasnik RS" broj 135/04 i 36/09)

3.5 MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Potreba primene korišćenja obnovljivih izvora energije, razvoja i tehnološkog unapređenja energetske efikasnosti rešenja, predstavlja značajnu smernicu pri gradnji novih objekata.

Energetska efikasnost izgradnje objekata obuhvata sledeće mere:

- realizacija pasivnih solarnih mera, kao što su maksimalno korišćenje sunčeve energije za zagrevanje objekata (orijentacija objekata), zaštita od sunca, prirodna ventilacija i sl.;
- omotač objekta (toplotna izolacija zidova, krovova i podnih površina), ugradnja kvalitetnih prozora (vazдушna zaptivenost, nepropustljivost i dr.);
- primena, ugradnja i korišćenje kvalitetnih sistema za grejanje i pripremu sanitarne tople vode, za daljinsko grejanje, za toplotne podstanice, ventile, merace itd.);
- unutrašnja klima koja utiče na energetske potrebe tj. sistem za klimatizaciju;
- unutrašnje osvetljenje;

-u oblikovanju izbegavati preveliku razudjenost objekta, jer razudjen objekat ima nepovoljan odnos površine fasade prema korisnoj površini osnove pa su gubici energije preterani; Primena mera za poboljšanje energetskih karakteristika objekata mora biti u skladu sa osnovnim i pratećim funkcijama objekata, odnosno ne sme biti u suprotnosti sa ostalim osnovnim zahtevima i potrebama.

Objekat projektovati u skladu sa *Pravilnikom o energetskej efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 61/2011).*

3.6 MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Mere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda. Elementarne nepogode mogu biti: prirodne nepogode, nepogode izazvane delovanjem čoveka i drugi oblici opšte opasnosti.

U cilju zaštite od zemljotresa, prilikom projektovanja postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br. 31/81, 49.82, 29/83, 21/88 i 52/90) i svim ostalim propisima koji regulišu ovu oblast.

Sve mere zaštite od požara u okviru kompleksa i objekata, predvideti u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“ br. 111/2009, 20/2015, 87/2018, i 87/2018 – dr. zakon), pravilnicima i normativima.

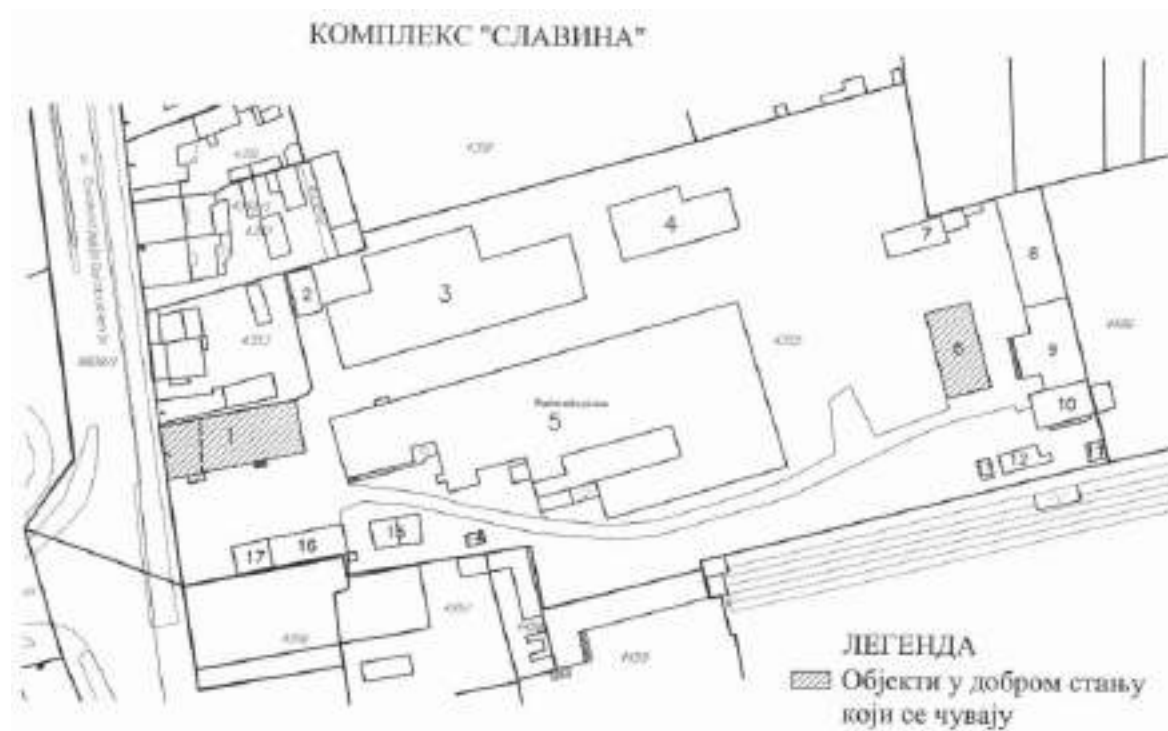
Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (Sl. glasnik RS“ br. 3/2018). Planiranim saobraćajnicama u okviru kompleksa je ostvarena dostupnost do svih mesta moguće intervencije.

U postupku izdavanja lokacijskih uslova je potrebno pribaviti posebne uslove zaštite od požara i eksplozija u skladu sa članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, broj 72/09,81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13,98/13-odluka US,132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020 i 52/2021), i članom 16. Uredbe o lokacijskim uslovima („Službeni glasnik RS“, broj 35/2015,114/2015 i 117/17)

3.7 ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

Kompleks "Slavina" nalazi se u okviru Starog jezgra Pančeva, koje je utvrđeno za nepokretno kulturno dobro – prostorno kulturno istorijsku celinu od velikog značaja.

Uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 952/2 isdatih 02.09.2022. dozvoljava se rušenje objekata 2, 3, 4 i 5 (broj na skici kompleksa Slavina) zbog lošeg statičkog stanja koje je pokazalo stručno mišljenje o postojećem stanju objekata u kompleksu "Slavina" na kat. parcela br.4355 K.O. Pančevo, sa predlogom mogućih intervencija na njima (br.132165/3 od 06. 02. 2020. godine) koje je izradio Institut za materijale i konstrukcije Građevinskog fakulteta u Beogradu.



Skica kompleksa Slavina

Dekoratивne elemente sa fasade objekta br.5 treba detaljno snimiti i primeniti u nekom delu kod projektovanja.

Pri projektovanju novih objekata i uvođenju novih namena, ceo prostor Komplexa „Slavina” treba tretirati kao jedinstvenu celinu sa posebnim osvrtom na objekte koji moraju da se čuvaju prema Mišljenju Zavoda br. 485/2 od 12.06.2020. godine. Odnosno, nije dozvoljena gradnja novih objekata bez prethodne sanacije oštećenja i rekonstrukcije objekata koji se čuvaju. Što znači da u ovom delu kompleksa, nije dozvoljena gradnja novih objekata bez prethodne sanacije oštećenja i rekonstrukcije objekata 1 i 6, prema posebnim uslovima koji su dati za njih.

Izgradnju novih objekata koncipirati i interpolisati u nasleđeni ambijent vodeći računa o vertikalnoj i horizontalnoj regulaciji i zatečenju urbanoj matrici.

Dozvoljene namene novih objekata su kulturno-zabavne, uslužno-poslovne, administrativne, turističke, stanovanje, zanatska proizvodnja ili proizvodna namena koja ne devastira objekat i ne ugrožava životnu sredinu.

Deo slobodnog prostora ispred objekta A, uređen je kao zelena površina, na kojoj je postavljeno spomen obeležje, koje bi predstavljalo sećanje na proizvodnju piva i industrijski kompleks „Slavina” nastao krajem 19. veka. Unutar kompleksa postoji mogućnost formiranja pijacete.

Saobraćaj unutar kompleksa biće kontrolisan, sa pešačkim zonama. Predviđena je dekorativna i funkcionalna rasveta, urbani mobilijar koji će se uklopiti u ambijent, kao i

TEKING architecture

odgovarajuće holtikulturno opremanje. Kompleks će biti opremljen potrebnim instalacijama čije će vođenje biti podzemno.

Za rekonstrukciju Objekta 1 (u projektu Objekt A) dobijeno je Rešenje o građevinskoj dozvoli I Potvrda prijave radova, a nastavak njegove rekonstrukcije planiran je u I fazi. Objekt je potrebno sačuvati, revitalizovati, rekonstruisati i adaptirati. Potrebno je njegove fasade, koje su u proteklom periodu pretrpele izmene, vratiti u prvobitno stanje (ukloniti naknadno postavljenu demit fasadu i vratiti originalne materijale i bondručni stil). Oštećene delove je potrebno očistiti, sačuvati i ako je potrebno zameniti novim od iste vrste materijala, pa na sve delove naneti zaštitne premaze. Dotrajale instalacije je potrebno zameniti novim. Sve to je potrebno uraditi uz svu adekvatnu protivpožarnu zaštitu i statičku stabilnost objekta. Sve u skladu sa Elaboratom zaštite od požara, koji će biti urađen kao obavezni deo projekta za građevinsku dozvolu.

Objekat 6 (u projektu Objekt D) biće rekonstruisan u I fazi, a njegova prenamena će se izvršiti u V fazi. Objekt je potrebno sačuvati, u svom volumenu, gabarit, oblik i nagib krova, vrstu krovnog pokrivača – biber crep i svih konstruktivnih elemenata. Moguće je pretvoriti tavanski prostor u potkrovlje za čije se osvetljenje mogu koristiti samo krovni prozori. Fasadu treba finalno obraditi malterisanjem i bojenjem uz saglasnost Zavoda. Za potrebe toplotne zaštite moguće je sa unutrašnje strane postaviti dupli zid i izolaciju. Moguća namena ovog objekta je kulturno-zabavne, uslužno-poslovne, administrativne, zanatska proizvodnja ili proizvodna namena koja ne devastira objekat i ne ugrožava životnu sredinu. Oštećene delove je potrebno očistiti, sačuvati i ako je potrebno zameniti novim od iste vrste materijala, pa na sve delove naneti zaštitne premaze. Dotrajale instalacije je potrebno zameniti novim. Sve to je potrebno uraditi uz svu adekvatnu protivpožarnu zaštitu i statičku stabilnost objekta. Sve u skladu sa Elaboratom zaštite od požara, koji će biti urađen kao obavezni deo projekta za građevinsku dozvolu.

ARHEOLOGIJA

-Investitor je dužan da obezbedi sredstva za vršenje stalnog arheološkog nadzora Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, tokom izvođenja svih zemljanih radova

- Investitor i izvođač su obavezni da blagovremeno, pre podnošenja prijave početka radova kod nadležnog organa, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza Investitora vezanih za poslove iz tačke 1.

-Investitor je dužan da obezbedi sredstva za zaštitna arheološka iskopavanja i istraživanja dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova, kao i za njihovo čuvanje, publikovanje i izlaganje.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, kao i da preduzme mere da se nalazište ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

3.8 KRETANJE OSOBA SA INVALIDITETOM

Planiranim rešenjem omogućen je pristup parceli, objektima i prostorijama u objektima, osoba sa invaliditetom preko rampi i liftova. Na taj način obezbeđeno je neometano, kontinualno kretanje i pristup svim sadržajima u okviru parcele svim kategorijama korisnika prostora. Daljom razradom Urbanističkog projekta, kroz izradu tehničke dokumentacije, realizovati sve mere predviđene *Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom („Službeni glasnik RS“, br. 22/15)* za nesmetano kretanje, korišćenje javnih i slobodnih površina i pristup svim sadržajima u okviru parcele, odnosno objekta.

U okviru parking prostora projektovati parking mesta za vozila osoba sa posebnim potrebama (najmanje 5% od ukupnog broja).

3.9 INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Projektom predviđeni novi objekti imaju podrumске etaže. Način fundiranja i zaštite od vode i vlage biće u skladu sa dobijenim uslovima iz Elaborata o geotehničkim uslovima gradnje uz projekat za građevinsku dozvolu a po Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije pema klasi i nameni objekata (Sl. glasnik RS", br. 23/2015 i 77/2015).

4. USLOVI ZA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Na grafičkim priložima u planskom dokumentu je ucrtana infrastruktura, ali su to na osnovu informacije o lokaciji orjentacione trase. Stoga će se pravila građenja I uređenja za planiranu izgradnju usklađivati sa tačnom pozicijom trasa infrastruktura iz overenog situacionog plana (katastarsko-topografske podloge) I u skladu sa uslovima nadležnih imalaca javnih ovlašćenja.

4.1 VODOVOD I KANALIZACIJA

Na lokaciji u ul Oslobođenja postoji gradski vodovod od azbestcementnih cevi prečnika Ø80, fekalna kanalizacija od azbestcementnih cevi prečnika Ø250 I kolektor atmosferske kanalizacije od PVC cevi prečnika Ø 800. U ul. Radomira Putnika postoji gradski vodovod od azbestcementnih cevi prečnika Ø200 I atmosferske kanalizacije od azbestcementnih cevi prečnika Ø600.

Za projektovanje I izgradnju gradskih instalacija na koje će se planirani objekti priključiti izdati su tehnički uslovi od sterane JKP "Vodovod I Kanalizacija" Pančevo. Tim projektom su utvrđeni svi relevantni podaci I tehnički uslovi izgradnje neophodni za izradu ostale neophodne dokumentacije I izgradnju ovih instalacija.

Predmetne parcele planirane za izgradnju izlaze direktno na planiranu saobraćajnicu što znači da priključenja objekata na gradske instalacije vodovoda i kanalizacije treba predvideti iz te ulice.

4.1.1 Vodovod

Investitor priključenje svih objekata na KP 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo predviđa na gradski vodovod koji će se izgarditi u saobraćajnici na KP 4355/4, 18225, 8055/1, 8051 i 4510 KO Pančevo.

Vodomerne šahte predvideti na 1,5m od regulacione linije. Zbog veličine parcele moguće je predvideti i više vodovodnih šahti. Šahtovi moraju da budu odgovarajućih dimenzija u skladu sa predviđenim brojem vodomera. Isključivo je dozvoljeno upravno priključivanje na gradski vodovod. Prečnik vodovodnog priključka se određuje na osnovu hidrauličkog proračuna uračunavajući sve buduće potrošače koji će se snabdevati vodom sa tog priključka.

Priključci na vodovodnu mrežu su definisani u skladu sa pozicijom novoplaniranih objekata i orijentaciona pozicija mesta priključenja prikazana na grafičkom prilogu, a u svemu prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo broj Д – 9277/1 izdate dana 14.10.2022.god

4.1.2 Fekalna kanalizacija

Priključenje objekta na KP 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo, na fekalnu kanalizaciju se predviđa na gradsku fekalnu kanalizaciju koji će se izgarditi u saobraćajnici na KP 4355/4, 18225, 8055/1, 8051 i 4510 KO Pančevo

Revizije šahtove predvideti na 1,5m od regulacione linije. Zbog veličine parcele moguće je predvideti i više priključnih šahtova. Šahtovi moraju da budu odgovarajućih dimenzija. Isključivo je dozvoljeno upravno priključivanje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Prečnik kanalizacionog priključka se određuje na osnovu hidrauličkog proračuna unutrašnjih instalacija.

U fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je isključivo ispuštanje sanitarnih otpadnih voda. Na fekalnu kanalizaciju nije dozvoljeno priključenje atmosferskih voda.

Priključci na kanalizacionu mrežu su definisani u skladu sa pozicijom novoplaniranih objekata i orijentaciona pozicija mesta priključenja prikazana na grafičkom prilogu, a u svemu prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo broj Д – 9277/1 izdate dana 14.10.2022.god

4.1.3 Atmosferska kanalizacija

Priključenje objekta na KP 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo se predviđa na gradsku atmosfersku kanalizaciju koji će se izgarditi u saobraćajnici na KP 4355/4, 18225, 8055/1, 8051 i 4510 KO Pančevo.

Revizione šahtove predvideti na 1,5m od regulacione linije. Zbog veličine parcele moguće je predvideti i više priključnih šahtova. Šahtovi moraju da budu odgovarajućih dimenzija. Isključivo je dozvoljeno upravno priključivanje na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Prečnik priključka se određuje na osnovu hidrauličkog proračuna unutrašnjih instalacija.

Nije dozvoljeno direktno priključenje na atmosfersku kanalizaciju već je obavezna ugradnja sertifikovanog separatora za uklanjanje izdvojenih lakih tečnosti, posebno ulja i naftnih derivata.

Proračun atmosferske kanalizacije korigovati u smislu merodavnog intenziteta kiše (250l/s/ha), koeficijenta oticanja i dr., odnosno uskladiti sa podacima merodavnim za grad Pančevo.

Priključci na atmosfersku kanalizacionu mrežu su definisani u skladu sa pozicijom novoplaniranih objekata i orjentaciona pozicija mesta priključenja prikazana na grafičkom prilogu, a u svemu prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo broj Д – 9277/1 izdate dana 14.10.2022.god

4.2 ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Za potrebe izgradnje i priključenje objekata na elektroenergetski sistem potrebno je predvideti prostor min. dimenzija 6.30x5,55m, pravougaonog oblika za potrebe izgradnje Trafostanice tipa EB-21 i koridora za izgradnju podzemnih 20kV kablovskih vodova i i podzemnih 0,4kV niskonaponskih vodova. U svemu prema uslovima »EPS Distribucija« d.o.o. Beograd br. 8C.1.1.0-D.07.15.-368273-22 od 14.09.2022. god. Nova trafostanica je predviđena pored postojeće na parceli 4355/5, koja je takođe u vlasništvu Investitora.

Investitor je dužan da se pridržava svih tehničkih propisa i posebno Zakona o Energetici ("Službeni glasnik RS, broj 145/2014).

Pozicija trafostanice je prikazana na grafičkom prilogu.

4.3 TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Na predmetnoj lokaciji postoji telekomunikaciona infrastruktura, izgrađeni EKM koji su u nadležnosti preduzeća "Telekom Srbija" a.d. U ul. Oslobođenja postoje izgrađeni podzemni optički kablovi i TK kanalizacija.

Preporuka "Telekoma Srbija" a.d. je da se za nove objekte pristupna TK mreža realizuje u GPON tehnologiji. Planira se da pristup TK mreži bude podzemna pa je potrebno polaganje privodnih kablova za realizaciju buduće TK mreže, potrebno je obezbediti trasu-koridor za privodnu TK kanalizaciju kapaciteta 1xPEØ50 od predmetnog objekta do regulacione linije sa ulicom Oslobođenja. Pozicija i trasa koridora za TK kanalizaciju se planira u zavisnosti od situacije na terenu, drugih instalacija komunalne infrastrukture i u odnosu od planiranog mesta ulaska cevi u objekat.

Planiranim radovima ne sme doći do ugrožavanja postojećih TK objekata i kablova, zbog čega je obaveza svih odgovornih lica da se prilikom projektovanja, izvođenja radova i korišćenja objekata pridržavaju pravila i uputstva datih u uslovima imalaca javnih ovlašćenja, Preduzeća za telekomunikacije a.d. "Telekom Srbija", broj D209/341998/2-2020 od 31.08.2022. godine.

4.4 TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Kompleks će se sagledati kao funkcionalna celina s obzirom da u predmetnom području egzistira čelični distributivni gasovod a da se planira izgradnja nove infrastrukture i saobraćajnica koja će se protezati od ulice Oslobođenja do ulice Pere Segedinca.

TOPLOVODNA MREŽA

Prema uslovima JKP "Grejanje" Pančevo br. TR/S-3274/1 od 07.11.2022. god., za snabdevanje objekata B i C planirane grejane površine $P_b = 3255.55m^2$ i $P_c = 11702.60m^2$ postoje kapaciteti u toplani Kotež.

Da bi se obezbedila potrebna toplotna energija za planirane objekte potrebno je izgraditi toplovodnu infrastrukturu od ugla ul. Lava Tolstoja i Pere Segedinca, kroz ulicu Pere Segedinca i novoizgrađenu ulicu unutar bloka u dužini od 560m. Tehnički uslovi za priključenje planiranih objekata će biti izdati u postupku izdavanja lokacijskih uslova.

Kako bi raspodela energije u objektima bila optimalna, u svakom objektu je predviđena prostorija za toplotnu podstanicu. U objektu B je predviđena jedna a u objektu C četiri toplotne podstanice. Unutrašnje instalacije u objektima su projektovane tako da maksimalna temperatura razvodne vode bude $65^{\circ}C$.

Orijentaciona pozicija i mogućnost priključenja, prikazano u grafičkom prilogu.

DISTRIBUTIVNA GASNA MREŽA

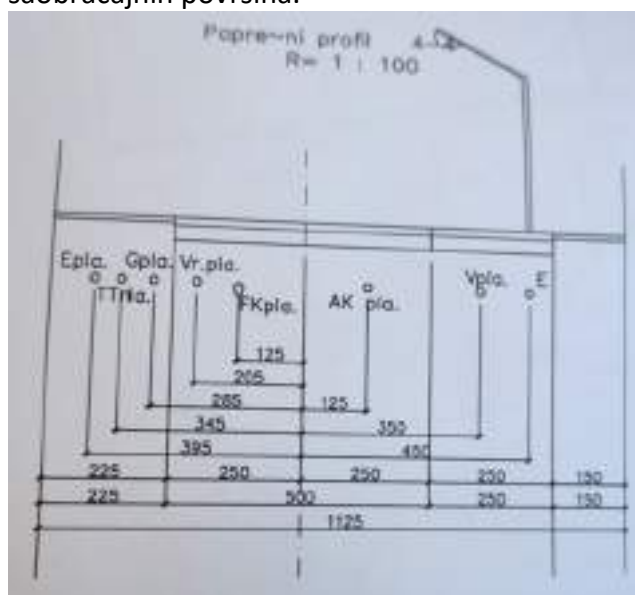
Prema zahtevu vlasnika instalacije JP SRBIJAGAS a prema uslovima broj 05-02-4-14/1635-1 od 23.12.2022. planirati izmeštanje distributivnog čeličnog gasovoda koji je izgrađen za potrebe snabdevanja korisnika u kompleksu, neposrednom okruženju kompleksa kao i OŠ "Đura Jakšić".

Ovim urbanističkim projektom tretira se kompleks kao celina stim što će planirana saobraćajnica biti javne namene. Ukoliko se čelična distributivna mreža izmešta van ove planirane saobraćajnice trasa će se prilagoditi planiranim objektima uz maksimalnu primenu uslova JP SRBIJAGAS. Ukoliko se gasovod izmešta u trasu planiranih saobraćajnica pridržavati se pravila građenja datih važećim planskim dokumentom kako u tekstualnom delu tako i u grafičkom prilogu. Za potrebe dobijanja lokacijskih uslova izradiće se i PRILOG 11 kao sastavni deo IDR.

Prilikom izvođenja radova na termoeenergetskim instalacijama vodiće se računa o važećoj zakonskoj regulativi koja definiše ovu oblast kao i uslovima vlasnika infrastrukture a posebno

TEKING architecture

u delu ukrštanja ove infrastrukture sa drugom infrastrukturom kao i prelazu preko i ispod saobraćajnih površina.



4.5 SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Planom detaljne regulacije "Gradski stadion" u Pančevu ("Sl.list grada Pančeva" br. 31/11, 21/14-izmena, 18/2022 - izmene i dopune), planirana je izgradnja nove saobraćajnice definisane Planom.

Izgradnja višeporodičnih stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata na predmetnim katastarskim parcelama ne može se realizovati bez izgradnje nedostajuće komunalne infrastrukture, odnosno dodatnog opremanja građevinskog zemljišta, u svemu prema uslovima JP »Urbanizam« Pančevo br. 03-625/2022 od 09.11.2022. god. Planirana su tri kolska priključka na planiranu javnu saobraćajnicu, u širini od 5,50m, sa radijusom lepeze poluprečnika 7m.

Investitor je dužan da prilikom izgradnje saobraćajnih priključaka izvrši regulisanje saobraćaja postavljanjem odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije. Rok za izgradnju saobraćajnog priključka je do dobijanja Upotrebne dozvole.

5. SPROVOĐENJE

5.1 FAZNOST IZGRADNJE

Planirana izgradnja u kompleksu je podeljena na četiri funkcionalne celine, označene kao objekat A, objekat B, objekat C i objekat D na grafičkom prilogu. Kompleksnost izgradnje i revitalizacije kompleksa, podrazumeva da se izgradnja koncentriše na sukcesivnom komplementiranju celina. Izgradnja je planirana u 5 faze:

- **I faza:** Nastavak rekonstrukcije objekta „A“ i rekonstrukcija objekta „D“ sa sanacijom oštećenja.
- **II faza:** Nastavak izgradnje stambeno-poslovnog objekta „B“ sa pripadajućim parterom, parkingom, pešačkim i kolskim stazama.
- **III faza:** Izgradnja velike garaže objekta „C“ i dve severne nadzemne lamele sa pripadajućim parterom, parkingom, pešačkim i kolskim stazama, uključujući i parter oko objekta „D“,
- **IV faza:** Izgradnja preostale dve nadzemne lamele (južne) objekta „C“ sa pripadajućim parkingom, parterom, pešačkim i kolskim stazama,
- **V faza:** Prenamena objekta „D“

5.2 FORMIRANJE GRADJEVINSKE POVRŠINE

Obuhvat urbanističkog projekta su cele KP 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo. Deo KP broj 4355/3 KO Pančevo se oduzima za javno zemljište, za ulicu. Predlog parcelacije radi formiranja građevinske parcele i odvajanja planom predviđene javne površine prikazan je u *Tabeli broj 6* i na grafičkom prilogu 05 – Predlog parcelacije.

Postojeće stanje					
Katastarska parcela	Katastarska Opština	Namena	Površina		
			ha	a	m ²
4355/3	Pančevo		00	86	78
4355/8	Pančevo		00	07	94
4355/9	Pančevo		00	02	88
4355/10	Pančevo		00	02	35
4355/11	Pančevo		00	19	97
UKUPNO			01	19	92

Planirano					
Katastarska parcela	Katastarska Opština	Namena po PGR-u	Površina		
			ha	a	m ²
П1	Pančevo	garđevinsko	01	19	08
П3	Pančevo	javno	00	00	84
UKUPNO			01	19	92

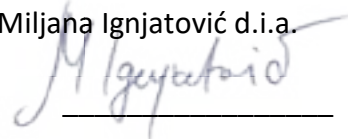
Tabela br.6 Urbanistički parametri – uporedna tabela

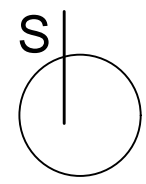
5.3 SMERNICE ZA SPROVOĐENJE

Ovaj Urbanistički projekat, shodno odredbama *Zakona o planiranju i izgradnji* („Službeni glasnik RS”, broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13, 98/13-odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020 i 52/2021) i *Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja* („Službeni glasnik RS”, broj 32/2019) predstavlja osnov za izradu, donošenje i izdavanje akata za izgradnju objekta.

Planiranoj izgradnji može se pristupiti tek na osnovu izdatih Lokacijskih uslova, Rešenja o građevinskoj dozvoli i Prijave radova, sve u skladu sa zakonom.

Odgovorni urbanista
Miljana Ignjatović d.i.a.





postojeći objekat koji se zadržava i rekonstruiše u svemu u skladu sa uslovima Zavoda za Zaštitu spomenika kulture u Pnčevu br.952/2 od 02.09.2022.god.

postojeći objekat koji se zadržava i rekonstruiše u svemu u skladu sa uslovima Zavoda za Zaštitu spomenika kulture u Pnčevu br.952/2 od 02.09.2022.god.

LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTRARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- OBJEKTI EVIDENTIRANI U KATASTRU - srušeno
- DETALJNE KOTE (KOTE)
- 4355/11 BROJ KATASTRARSKE PARCELE

investitor	"A&R ImmoBau AG" d.o.o., Vranje ul. Toplički ustanak br.8	objekat	POSLOVNI OBJEKAT Po+P, objekat A – I faza, STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5, objekat B - II faza, STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5, objekat C - III faza, POSLOVNI OBJEKAT P, objekat D – IV faza ul. Oslobođenja br.2, Pančevo, na k.p. 4355/3 (deo), 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo
odgovorni urbanista	Milijana Ignjatović, d.i.a. licenca br. 221 A231 21	naziv projekta	URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade lokacijena sa obuhvatom KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo (deo kompleksa "Slavina")
saradnik	Marjan Petrović, d.i.a.	crtež	KATASTRARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA PRIKAZOM OBUHVATA UPa
		datum:	oktobar 2022. razmera: 1:500 crtež br. 1

teking
architecture
ulica Vukosa Karadžića br. 35,
18000 Na. Sreba
+381 18 240 425
e-mail: tekingoffice@gmail.com

www.teking.rs



FAZNOST IZGRADNJE

- **I faza:** Nastavak rekonstrukcije objekta „A“ i rekonstrukcija objekta „D“ sa sanaciom oštećanja.
- **II faza:** Nastavak izgradnje stambeno-poslovnog objekta „B“ sa pripadajućim parterom, parkingom, pešačkim i kolskim stazama.
- **III faza:** Izgradnja velike garaže objekta „C“ i dve severne nadzemne lamele sa pripadajućim parterom, parkingom, pešačkim i kolskim stazama, uključujući i parter oko objekta „D“.
- **IV faza:** Izgradnja preostale dve nadzemne lamele (južne) objekta „C“ sa pripadajućim parkingom, parterom, pešačkim i kolskim stazama.
- **V faza:** Prenamena objekta „D“

URBANISTIČKI PARAMETRI		
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	11908.00 m ²
Ppovršina pod objektima	-	obj.A 273.00 m ² obj.B 769.00 m ² obj.C 3028.00 m ² obj.D 206.00 m ² obj. ukupno 4276.00 m ²
Površina pod raster parkingom zauzetost parkinga (90%)		1405.20 m ²
Površina pod parkingom zauzetost parkinga (100%)		109.10 m ²
Površina pod saobraćajnicama		1819.31 m ²
Površina pod pešačkim stazama ulazna stepeništa, potporni zidovi pod prostorom za komunalni otpad		553.21 m ² 151.35 m ²
UKUPNO		8314.17 m ²
BRGP objekat A		273.00 m ²
BRGP objekat B		4581.00 m ²
BRGP objekat C		17976.00 m
BRGP objekat D		206.00 m
BRGP ukupno		23036.00 m ²
P bruto objekat A		546.00 m ²
P bruto objekat B		5305.00 m ²
P bruto objekat C		22619.00 m ²
P bruto objekat D		206.00 m ²
P bruto ukupno		28676.00 m ²

spratnost		obj.A - Po+P obj.B - Po+P+5 obj.C - Po+P+5 obj.D - P
Indeks zauzetosti		maks.70% 69.82%
Indeks izgrađenosti		- 1.93
Broj parking mesta		298
ZELENE POVRŠINE:		
Slobodno zelenilo na parceli sa natkriljima parkinga		210.07m ²
Zelenilo iznad garaže		1357.26 m ²
Raster parking (10%)		159.13 m ²
Oduzeto zelenilo ispod erkera i terasa		-96.07 m ²
Ukupan površina zelenih površina		3593.31 m ²
Ukupan procenat zelenih površina	min. 30%	30.18%
Ukupan površina zelenih površina sa zelenilom ispod erkera i terasa		3689.38 m ²
Ukupan procenat zelenih površina sa zelenilom ispod erkera i terasa	min. 30%	30.98%

koordinatna tačke planare parcele

	Y	X
1	7472719.22	4969672.29
2	7472721.22	4969660.26
3	7472712.08	4969658.25
4	7472713.96	4969647.39
5	7472769.75	4969658.34
6	7472773.97	4969659.17
7	7472812.21	4969647.69
8	7472864.61	4969660.68
9	7472905.58	4969670.83
10	7472894.83	4969713.22
11	7472874.30	4969707.10
12	7472871.55	4969716.26
13	7472884.61	4969720.17
14	7472881.61	4969737.23
15	7472879.27	4969750.56
16	7472767.06	4969718.43
17	7472755.55	4969715.16
18	7472756.74	4969711.42
19	7472748.52	4969708.97
20	7472737.73	4969705.75
21	7472744.79	4969679.54
22	7472743.76	4969678.58
23	7472740.93	4969676.97

LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTRARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- DETALJNE KOTE (KOTE)
- 4355/11 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
=REGULACIONA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKAT
- KOLSKO ULAZ/IZLAZ NA PARCELU
PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNICU
- PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
- ULAZ/IZLAZ ZA PODZEMNU GARAJU
- ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U LOKALE
- TS TRAFIO STANICA

investitor

"A&R ImmoBau AG" d.o.o., Vranje
ul. Toplički ustanak br.8

odgovorni urbanista

Milijana Ignjatović, d.i.a.
licenca br. 221 A231 21

saradnik

Marjan Petrović, d.i.a.

objekat

POSLOVNI OBJEKAT Po+P, objekat A – I faza,
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5, objekat B - II
faza, STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5, objekat C
- III faza, POSLOVNI OBJEKAT P, objekat D – IV faza
ul. Oslobođenja br.2, Pančevo, na k.p. 4355/3 (deo), 4355/8,
4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo

naziv projekta

URBANISTIČKI PROJEKAT
urbanističko-arhitektonske razrade lokacija sa
obuhvatom KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9,
4355/10 i 4355/11 KO Pančevo
(deo kompleksa "Slavina")

crtež

REGULACIONO I
NIVELACIONO REŠENJE
LOKACIJE

datum:

oktobar 2022.

razmera:

1:500

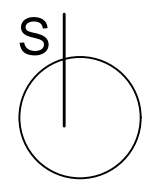
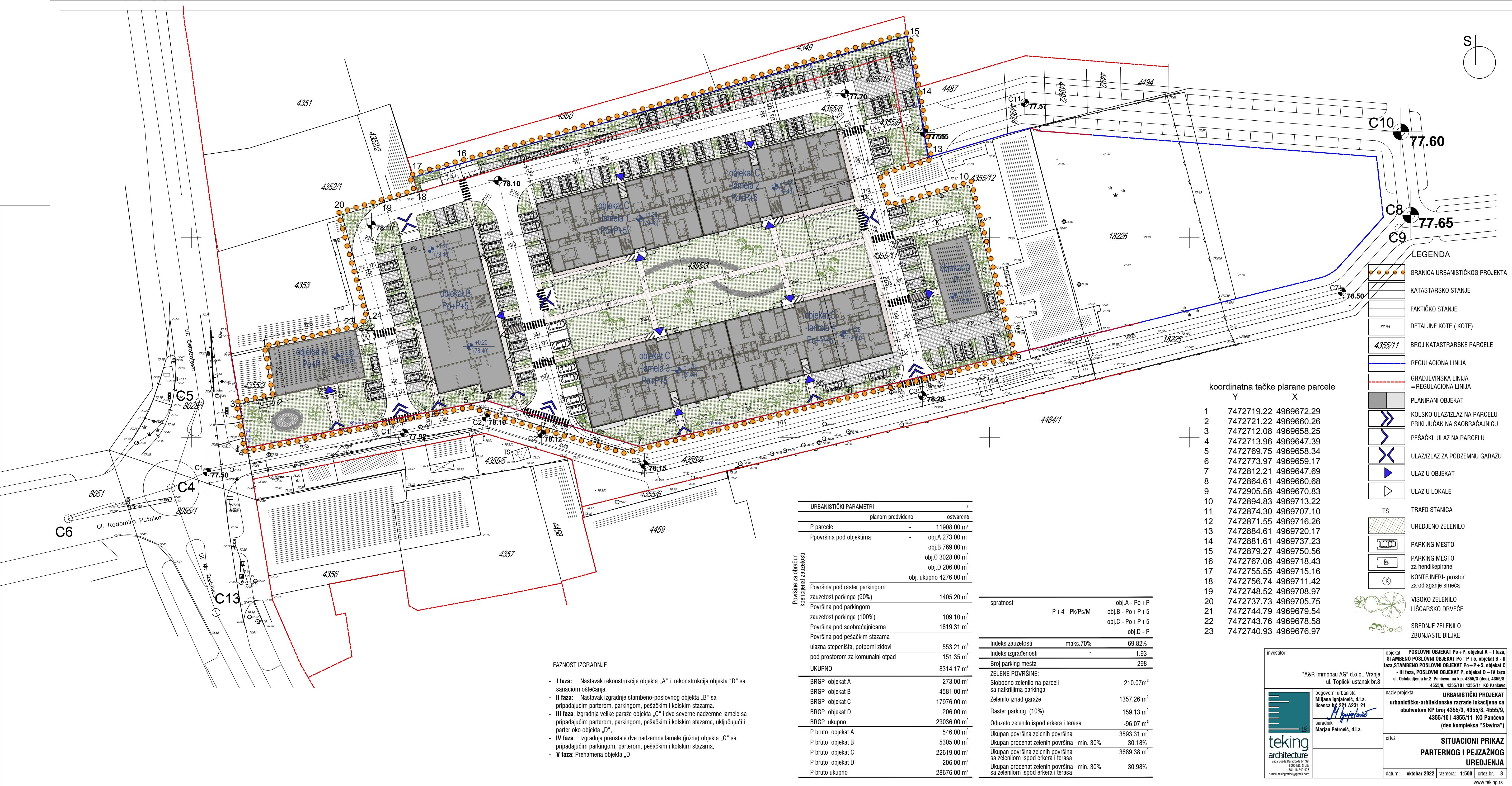
crtež br.

2

teking
architecture

ulica Vukobratovića br. 35,
18000 Na. Sreba
+381 18 240 426
e-mail: tekingoffice@gmail.com

www.teking.rs



- LEGENDA
- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
 - KATASTRARSKO STANJE
 - FAKTIČKO STANJE
 - DETALJNE KOTE (KOTE)
 - 4355/11 BROJ KATASTRARSKE PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRADJEVINSKA LINIJA =REGULACIONA LINIJA
 - PLANIRANI OBJEKAT
 - KOLSKO ULAZ/IZLAZ NA PARCELU
 - PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNICU
 - PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
 - ULAZ/IZLAZ ZA PODZEMNU GARAJU
 - ULAZ U OBJEKAT
 - ULAZ U LOKALE
 - TS TRAFIO STANICA
 - UREDJENO ZELENILLO
 - PARKING MESTO
 - PARKING MESTO za hendikepirane
 - KONTEJNERI- prostor za odlaganje smeća
 - VISOKO ZELENILLO
 - LIŠĆARSKO DRVEĆE
 - SREDNJE ZELENILLO
 - ŽBUNJASTE BILJKE

koordinatna tačke planare parcele

	Y	X
1	7472719.22	4969672.29
2	7472721.22	4969660.26
3	7472712.08	4969658.25
4	7472713.96	4969647.39
5	7472769.75	4969658.34
6	7472773.97	4969659.17
7	7472812.21	4969647.69
8	7472864.61	4969660.68
9	7472905.58	4969670.83
10	7472894.83	4969713.22
11	7472874.30	4969707.10
12	7472871.55	4969716.26
13	7472884.61	4969720.17
14	7472881.61	4969737.23
15	7472879.27	4969750.56
16	7472767.06	4969718.43
17	7472755.55	4969715.16
18	7472756.74	4969711.42
19	7472748.52	4969708.97
20	7472737.73	4969705.75
21	7472744.79	4969679.54
22	7472743.76	4969678.58
23	7472740.93	4969676.97

URBANISTIČKI PARAMETRI		2
	planom predviđeno	ostvareno
P parcele	-	11908.00 m ²
Ppovršina pod objektima	-	obj.A 273.00 m ² obj.B 769.00 m ² obj.C 3028.00 m ² obj.D 206.00 m ² obj. ukupno 4276.00 m ²

Površine za obračun koeficijent zauzetosti	
Površina pod raster parkingom	1405.20 m ²
zauzetost parkinga (90%)	
Površina pod parkingom	109.10 m ²
zauzetost parkinga (100%)	
Površina pod saobraćajnicama	1819.31 m ²
Površina pod pešačkim stazama	
ulazna stepeništa, potporni zidovi	553.21 m ²
pod prostorom za komunalni otpad	151.35 m ²
UKUPNO	8314.17 m ²

BRGP objekat A	273.00 m ²
BRGP objekat B	4581.00 m ²
BRGP objekat C	17976.00 m ²
BRGP objekat D	206.00 m ²
BRGP ukupno	23036.00 m ²
P bruto objekat A	546.00 m ²
P bruto objekat B	5305.00 m ²
P bruto objekat C	22619.00 m ²
P bruto objekat D	206.00 m ²
P bruto ukupno	28676.00 m ²

spratnost	obj.A - Po+P P+4+Pk/Ps/M obj.B - Po+P+5 obj.C - Po+P+5 obj.D - P
Indeks zauzetosti	maks.70% 69.82%
Indeks izgrađenosti	- 1.93
Broj parking mesta	298
ZELENE POVRŠINE:	
Slobodno zelenilo na parceli sa natkriljima parkinga	210.07m ²
Zelenilo iznad garaže	1357.26 m ²
Raster parking (10%)	159.13 m ²
Oduzeto zelenilo ispod erkera i terasa	-96.07 m ²
Ukupan površina zelenih površina	3593.31 m ²
Ukupan procenat zelenih površina min. 30%	30.18%
Ukupan površina zelenih površina sa zelenilom ispod erkera i terasa	3689.38 m ²
Ukupan procenat zelenih površina sa zelenilom ispod erkera i terasa min. 30%	30.98%

FAZNOST IZGRADNJE

- I faza:** Nastavak rekonstrukcije objekta „A“ i rekonstrukcija objekta „D“ sa sanaciom oštećanja.
- II faza:** Nastavak izgradnje stambeno-poslovnog objekta „B“ sa pripadajućim parterom, parkingom, pešačkim i kolskim stazama.
- III faza:** Izgradnja velike garaže objekta „C“ i dve severne nadzemne lamele sa pripadajućim parterom, parkingom, pešačkim i kolskim stazama, uključujući i parter oko objekta „D“.
- IV faza:** Izgradnja preostale dve nadzemne lamele (južne) objekta „C“ sa pripadajućim parkingom, parterom, pešačkim i kolskim stazama.
- V faza:** Prenamena objekta „D“

investitor

“A&R Immo Bau AG” d.o.o., Vranje
ul. Toplički ustanak br.8

odgovorni urbanista
Milijana Ignjatović, d.i.a.
licenca br. 221 A231 21

saradnik
Marjan Petrović, d.i.a.

teking
architecture
ulica Vukobranova br. 35,
18000 Našice
t: +381 18 240 425
e-mail: tekingoffice@gmail.com

objekat: POSLOVNI OBJEKAT Po+P, objekat A – I faza, STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5, objekat B - II faza, STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5, objekat C - III faza, POSLOVNI OBJEKAT P, objekat D – IV faza ul. Oslobođenja br.2, Pančevo, na k.p. 4355/3 (deo), 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo

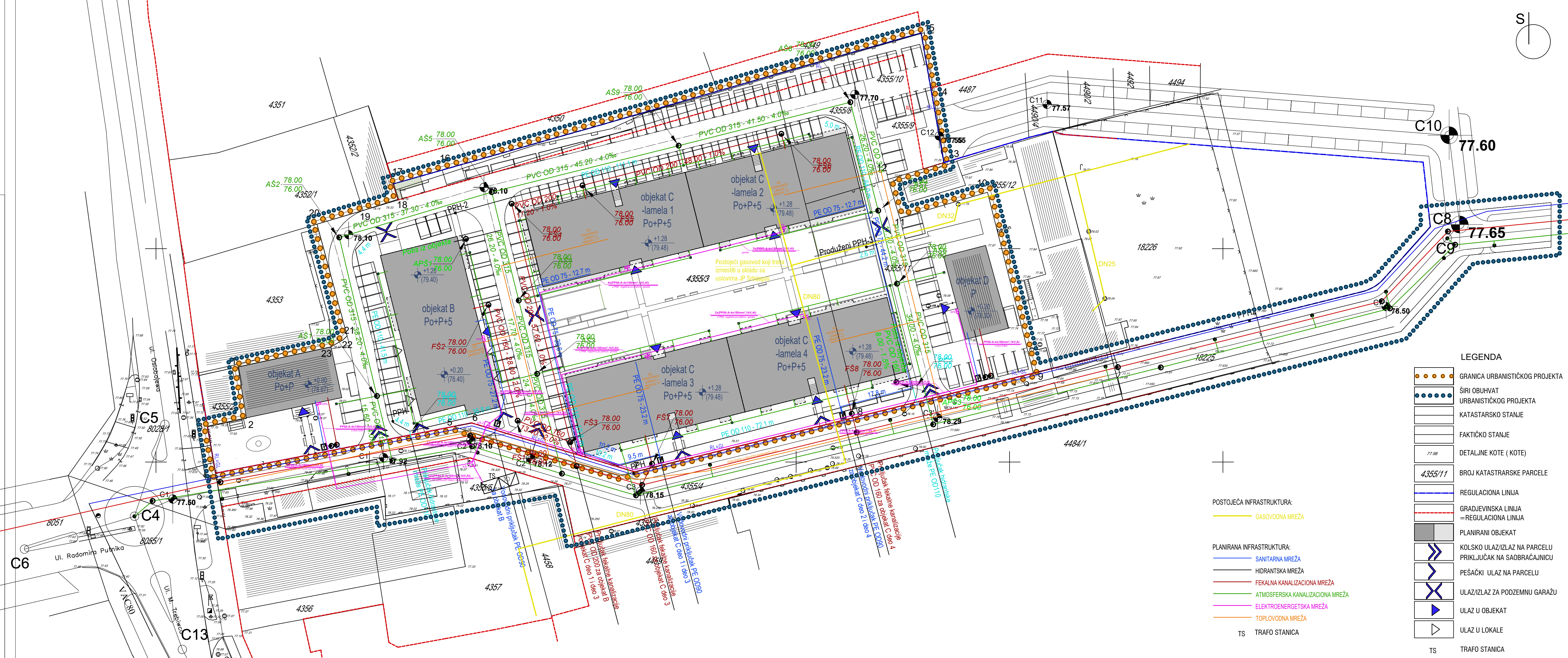
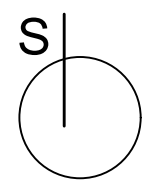
naziv projekta: URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade lokacija sa obuhvatom KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo (deo kompleksa “Slavina”)

crtež

SITUACIONI PRIKAZ PARTERNOG I PEJZAŽNOG UREDJENJA

datum: oktobar 2022. razmera: 1:500 crtež br. 3

www.teking.rs



LEGENDA

- GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- ŠIRI OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
- KATASTRARSKO STANJE
- FAKTIČKO STANJE
- DETALJNE KOTE (KOTE)
- BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA = REGULACIONA LINIJA
- PLANIRANI OBJEKT
- KOLSKO ULAZ/IZLAZ NA PARCELU
- PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNICU
- PEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
- ULAZ/IZLAZ ZA PODZEMNU GARAJU
- ULAZ U OBJEKT
- ULAZ U LOKALE
- TS TRAFIČKA STANICA
- TS TRAFIČKA STANICA

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA:

GASOVODNA MREŽA

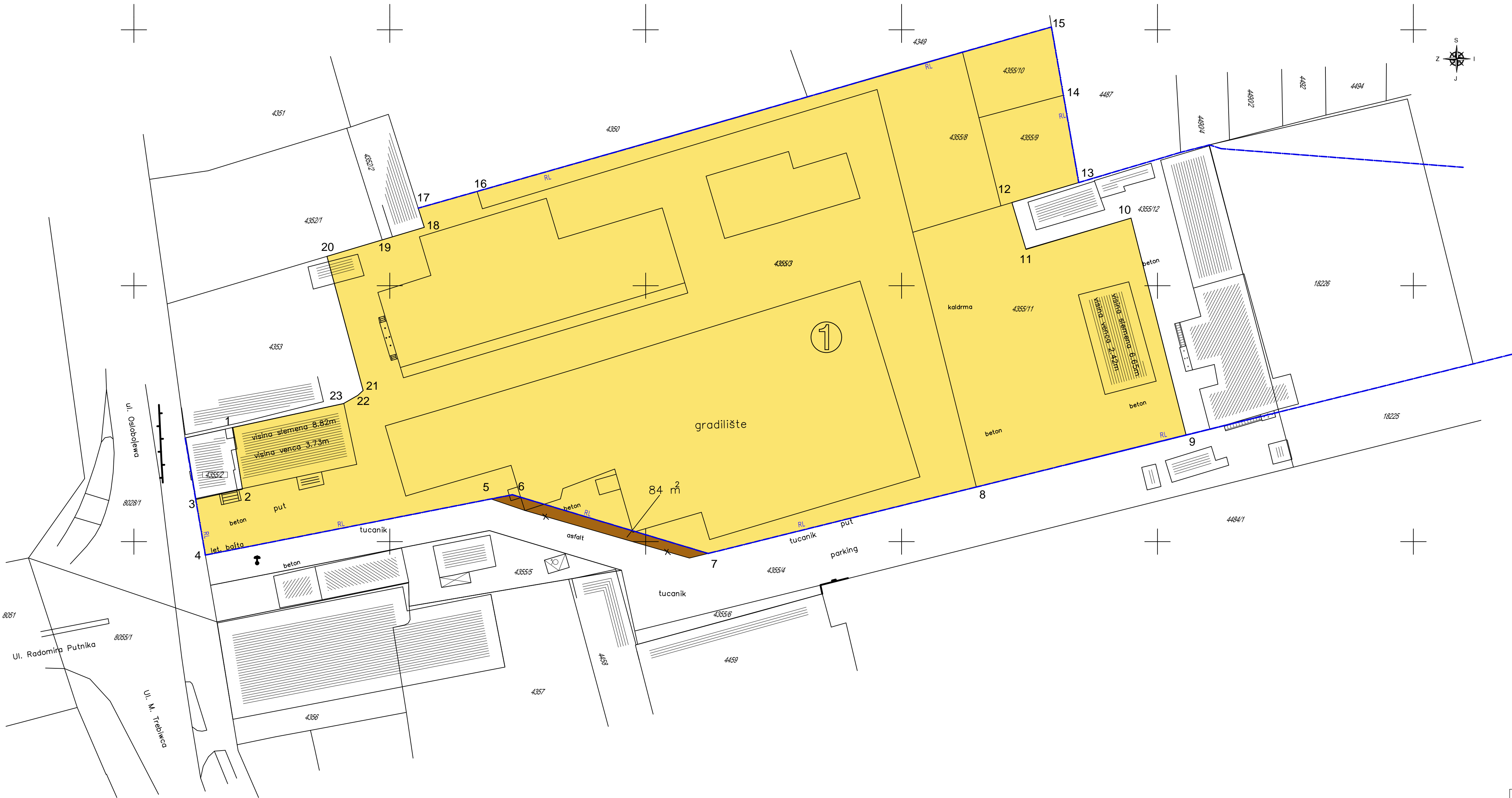
PLANIRANA INFRASTRUKTURA:

- SANTARNA MREŽA
- HIDRANTSKA MREŽA
- FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA
- ELEKTROENERGETSKA MREŽA
- TOPOVODNA MREŽA

TS TRAFIČKA STANICA

TS TRAFIČKA STANICA

investitor	"A&R ImmoBau AG" d.o.o., Vranje ul. Toplički ustanak br.8	objekat	POSLOVNI OBJEKT Po+P, objekat A - I faza, STAMBENO POSLOVNI OBJEKT Po+P+5, objekat B - II faza, STAMBENO POSLOVNI OBJEKT Po+P+5, objekat C - III faza, POSLOVNI OBJEKT P, objekat D - IV faza ul. Oslobođenja br.2, Pančevo, na k.p. 4355/3 (deo), 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo
odgovorni urbanista	Milijana Ignjatović, d.i.a. licenca br. 221 A231 21	naziv projekta	URBANISTIČKI PROJEKT urbanističko-arhitektonске razrade lokacija sa obuhvatom KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo (deo kompleksa "Slavina")
saradnik	Marjan Petrović, d.i.a.	crtež	PRIKAZ INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU
teking architecture	ulica Vukobratovića br. 35, 18000 Naš, Srbija t: +381 18 240 426 e-mail: tekingoffice@gmail.com	datum:	oktobar 2022. razmera: 1:500 crtež br. 4



koordinatna tačke planane parcele

	Y	X
1	7472719.22	4969672.29
2	7472721.22	4969660.26
3	7472712.08	4969658.25
4	7472713.96	4969647.39
5	7472769.75	4969658.34
6	7472773.97	4969659.17
7	7472812.21	4969647.69
8	7472864.61	4969660.68
9	7472905.58	4969670.83
10	7472894.83	4969713.22
11	7472874.30	4969707.10
12	7472871.55	4969716.26
13	7472884.61	4969720.17
14	7472881.61	4969737.23
15	7472879.27	4969750.56
16	7472767.06	4969718.43
17	7472755.55	4969715.16
18	7472756.74	4969711.42
19	7472748.52	4969708.97
20	7472737.73	4969705.75
21	7472744.79	4969679.54
22	7472743.76	4969678.58
23	7472740.93	4969676.97

- Novoformirana građevinska parcela
(Predmet razrade)
- Javna površina - saobraćajnica
- Faktičko stanje
- Katastarsko stanje
- Katastarski objekat
- RL

Regulaciona linija
- Predlog preparcelacije
- 1

Novoformirana građevinska parcela

investitor	POSLOVNI OBJEKAT Po+P, objekat A – I faza, STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5, objekat B - II faza, STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT Po+P+5, objekat C - III faza, POSLOVNI OBJEKAT P, objekat D – IV faza ul. Oslobođenja br.2, Pančevo, na k.p. 4355/3 (deo), 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo	
<div><div></div><div>teking architecture</div><div><small>ulica Vukota Karadžića br. 35, 18000 Naš, Srbija t: 381 18 240 425 e-mail: tekingoffice@gmail.com</small></div></div>	odgovorni urbanista Milijana Ignjatović, d.i.a. licenca br. 221 A231 21	naziv projekta URBANISTIČKI PROJEKAT urbanističko-arhitektonske razrade lokacijena sa obuhvatom KP broj 4355/3, 4355/8, 4555/9, 4355/10 i 4355/11 KO Pančevo (deo kompleksa "Slavina")
	saradnik Marjan Petrović, d.i.a.	crtež
		PREDLOG PREPARCELACIJE
datum: oktobar 2022. razmera: 1:500		crtež br. 5