



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Број: 05-393/2017
Дана: мај 2018.

Обрађивач :



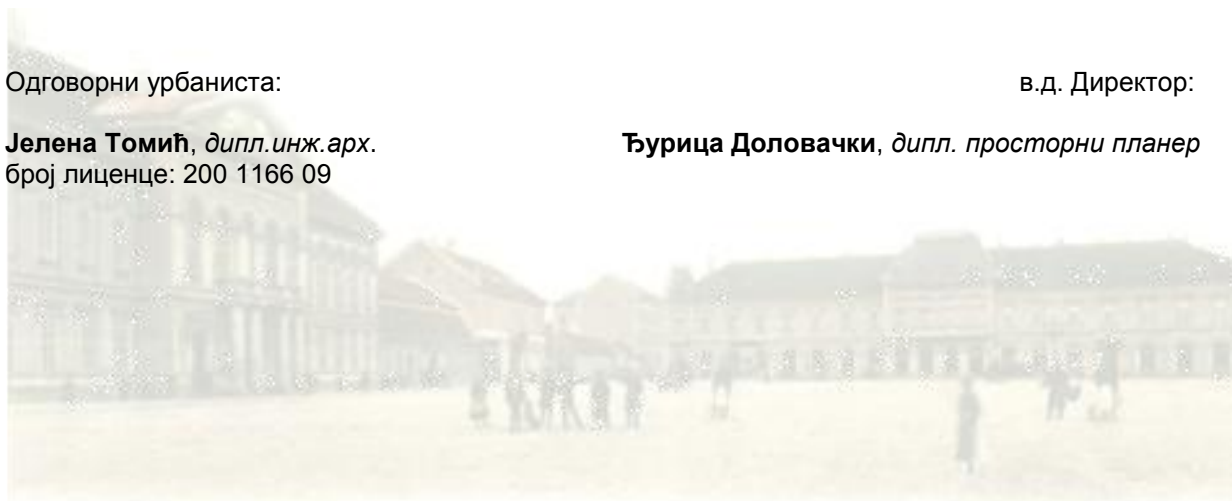
Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево

Одговорни урбаниста:

в.д. Директор:

Јелена Томић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1166 09

Ђурица Доловачки, дипл. просторни планер



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 319 005,
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Носилац израде пројекта

ЈП "УРБАНИЗАМ" ПАНЧЕВО

Одговорни урбаниста

Јелена Томић, дипл.инж.арх.

Стручни тим

Марко Марић, дипл.инж.геод.

Милош Цекић, инж. арх.

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

Бела Каић, дипл.инж.маш.

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.

Вера Марковић, дип.прост.планер

Иван Зафировић, дипл.социолог, спец.еко менаџмента

Техничка подршка

Весна Ромчев, арх.тех.

Гордана Пешић, геод.техн.

Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Бела Каић, дипл.инж.маш

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

в.д. Директора

Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер

Панчево, 2018. године

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 319 005,
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

САДРЖАЈ

СВЕСКА А:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Решење о регистрацији фирме
Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
 - 1.1. Правни основ
 - 1.2. Плански основ
 - 1.3. Извод из планске документације
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - 2.1. Подаци о парцели
 - 2.2. Постојеће стање
 - 2.3. Преглед пристиглих услова имаоца јавних овлашћења
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
 - 3.1. Планирана намена и диспозиција објекта
 - 3.2. Регулационо и нивелационо решење
 - 3.3. Приступ локацији и решење паркирања
 - 3.4. Други услови
 - Енергетска ефикасност*
 - Заштита кретања лица са посебним потребама*
 - Заштита од елементаних непогода*
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 6.1.1. Водовод
 - 6.1.2. Хидрантска мрежа
 - 6.2.1. Канализација
 - 6.2.2. Кишна канализација
 - 6.3. Електроенергетска мрежа
 - 6.4. Електронска комуникациона инфраструктура
 - 6.5. Термоенергетска инфраструктура
7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | Диспозиција простора у односу на град Панчево | |
| 2. | Граница обухвата урбанистичког пројекта | Р 1:500 |
| 3. | Регулационо нивелационо решење локације | Р 1:200 |
| 4. | Приказ комуналне инфраструктуре | Р 1:200 |
| 5. | Приказ саобраћајног решења | Р 1:200 |

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Оверен катастарско-топографски план
2. Копија плана
3. Копија плана водова
4. Имовинско-правна документација
5. Информација о локацији
6. Услови имаоца јавних овлашћења
 - ЈП „Урбанизам“ Панчево Карађорђева бр. 4, Панчево бр. 03-793/2017 од. 15.01.2017.
 - Привредно друштво за дистрибуцију енергије „Електровојводина“ доо Нови Сад, Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6 Панчево бр. 8Ц.1.0.0.-Д.07.15.-(332663-17) 1575/1-/18.
 - "Телеком-Србија"Предузеће за телекомуникације а.д. Извршна јединица Панчево, Светог Саве бр. 1 Панчево бр. 543/1-2018 од. 03.01.2018.
 - ЈКП „Водовод и канализација“, Ослобођење бр. 15, Панчево бр. Д—9293/1 од 15.01.2018.
 - Завод за заштиту споменика културе Панчево, Жарка Зрењанина бр. 17 Панчево бр. 20 од 08.01.2018.
 - ЈКП „Хигијена“ Цара Лазара бр. 57 Панчево бр. 5744/2 од 15.12.2017.

СВЕСКА Б: „Амбер ПРО“ д.о.о.

Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта Пр+2+Пс

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

ИНВЕСТИТОР	„Амбер про“ д.о.о
МЕСТО И АДРЕСА	Панчево, Војводе Радомира Путника бр. 1
МЕСТО ИЗГРАДЊЕ	Панчево
ЛОКАЦИЈА	улица Змај Јовина 15
БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	4273 К.О. Панчево

Повод за израду овог пројекта је захтев инвеститора да се обезбеде услови за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс.

Према Закону о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09 и – исправка 64/10 и "Одлуке УС " 24/11, 121/2012, 42/13, 132/14 и 145/14), урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација".

Циљ израде урбанистичког пројекта је да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели за потребе изградње стамбено-пословног објекта.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

- Члан 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/2012, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-11-УС 98/13-УС, 132/14, 145/14),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања (Сл.гласник РС бр.64/15).

Овај урбанистички пројекат ступа на снагу даном потврђивања од стране надлежног органа града Панчева.

1.2. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта у улици Змај Јовина 15, Панчево је издало Информацију о локацији број V-15-350-2017 од 13.10.2017. год где су дефинисане могућности и ограничења градње у границама овог урбанистичког пројекта.

Према Плану генералне регулације Целина 1 (Сл. лист града Панчева бр.20/016), земљиште обухваћено катастарском парцелом 4273 К.О. Панчево у улици Змај Јовина 15, налази се у зони **"становању са компатибилним наменама у зони центар"**. За локацију којој припада предметна локација, према наведеном ПГР-у, предвиђено је спровођење непосредном применом правила грађења изразом Урбанистичког пројекта.

2.3. Извод из планске документације

Извод из Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка и 20/14) за зону Центар.

Б2.3. Становање са компатибилним наменама – зона Центар

Врста и намена објеката у зони

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, 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 приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор на приземљу и првој етажи. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

Није дозвољено:

У зони ужи центар 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.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Регулација и нивелација са елементима за обележавање

Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

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

Главни објект на парцели градити обавезно на регулационој линији у непрекинутом низу.

(Код доградње објеката не мора да се испоштује непрекинути низ.)

Положај према границама суседних/задњих парцела

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Објект, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада (ужи центар / шири центар).

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле 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 парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:

- за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00-4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м,
- за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија

Остваривање отвора на удаљењима мањим од овде прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.

Кота приземља

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 саобраћајница и терена.

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из

Компактан блок и парцеле у спољном прстену разграђеног блока , зона центар:

- Максимално под објектима (Из) = 80% површине парцеле
- Минимално под зеленим незастртним површинама = 20%

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је овезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу

Електроенергетска инфраструктура:

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

Озелењавање:

Минимално под зеленим незастртним површинама = 20%.

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. У Плану генералне регулације за овај део града је прописано „Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свака 3 паркинг места засади 1 дрво.

Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак.“ И то треба испоштовати. Такође је наведено да се не смеју уносити инвазивне врсте.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарске парцеле 4273 и 4282 КО Панчево које се налазе у грађевинском реону КО Панчево. Граница обухвата пројекта је приказана на графичком прилогу Граница обухвата урбанистичког пројекта – графички прилог број 2. Површина обухвата урбанистичког пројекта је 735m². Површина предметне катастарске парцеле је 5а 76m². На предметној кат.парц.бр. 4273 КО Панчево планирана је изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта.

Предметна локација је на јужној страни излази на постојећу саобраћајницу, улицу Змај Јове Јовановића кат. парц. 4282 и ограничена координатама тачака 1 и 2, са северне стране се граничи са кат. парц. 4262, са источне стране се граничи са кат. парц 4272 а са западне стране граничи се са кат. парц. 4274 и делом кат. парц. 4261 КО Панчево.

За потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса на катастарској парцели број 4273 КО Панчево прибављен је катастарско-топографски план у аналогном и дигиталном облику са свим изграђеним објектима и висинском представом терена, размере 1:1000.

Увидом у копију плана број 953-1/17-1019 од 18.12.2017.год. и препис листа непокретности бр. 1878 К.О Панчево, од 18.12.2017. године предметна парцеле има статус градског грађевинског земљишта. Земљиште је у приватној својини ДОО АМБЕР ПРО ПАНЧЕВО.

2.1. Подаци о парцелама

Бр.кат. парц.	Катастарска општина	Број листа непокретности	Начин коришћења	Површина ха а м ²	Власник
4273	Панчево	1878	Земљиште под зградом - објектом	1а 02м ²	ДОО АМБЕР ПРО ПАНЧЕВО
4273	Панчево	1878	Земљиште под зградом - објектом	68 м ²	ДОО АМБЕР ПРО ПАНЧЕВО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

4273	Панчево	1878	Земљиште под зградом - објектом	26 м ²	ДОО АМБЕР ПРО ПАНЧЕВО
4273	Панчево	1878	Земљиште уз зграду - објекат	3а 80м ²	ДОО АМБЕР ПРО ПАНЧЕВО
4282	Панчево	16123	Земљиште под зградом и другим објектом	21а 03м ²	ГРАД ПАНЧЕВО
Укупна површина:				26а 79м²	

2.2. Постојеће стање

На предметној локацији евидентирана су три стамбена објекта и они су предвиђени за рушење. Постојеће стање је приказано на графичком прилогу бр. 2 - Граница обухвата урбанистичког пројекта.

2.3. Преглед пристиглих услова имаоца јавних овлашћења

Р.бр.	Назив установе	Захтев број / датум	Услови број / датум
1.	Привредно друштво за дистрибуцију енергије „Електровојводина“ доо Нови Сад, Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6 Панчево	12.09.2017	8Ц.1.0.0.-Д.07.15.- (332663-17) 1575/1-18.
2.	"Телеком-Србија" Предузеће за телекомуникације а.д. Извршна јединица Панчево, Светог Саве бр. 1 Панчево	49023/1	543/1-2018 03.01.2018.
3.	Завод за заштиту споменика културе Панчево, Жарка Зрењанина бр. 17 Панчево	1476 13.12.2017.	20 08.01.2018.
4.	ЈКП „Хигијена“ Цара Лазара бр. 57 Панчево	5744	5744/2 15.12.2017.
5.	ЈП „Урбанизам“ Панчево Карађорђева бр. 4, Панчево		03-793/2017 15.01.2017.
6.	ЈКП „Водовод и канализација“, Ослобођење бр. 15, Панчево	Д—9293 26.12.2017.	Д—9293/1 15.01.2018.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. Планирана намена и диспозиција објекта

Према приложеном идејном решењу, а у складу са планом намене планског основа, на предметној грађевинској парцели планиран је вишепородични стамбено – пословни објекат укупне бруто развијене површине 1000,00 м². Објекат је постављен на регулациону линију као објекат у низу.

У приземљу са уличне стране је пројектован локал а, са дворишне стране стан. Планирана намена локала је услужно-пословна делатност, у складу са табелом 6.10. Плана генералне регулације целина1 - шири центар. На првом и другом спрату је пројектовано по четири стана. На повученом спрату три. Станова је укупно дванаест.

Катастарска парцела има практично правилан правоугаони издужени облик. По намени део је одвојен за стамбено-пословну намену, дао за саобраћај а, део за зеленило.

Однос објекта са окружењем, његова оријентација, као и целокупни створени амбијент прихватљиви су са становишта естетског аспекта амбијента улице и окружења.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Рационалност решења – концепта, спроведена је у односу на његову намену, конструкцију и све захтеване параметре.

3.2. Регулационо и нивелационо решење

На графичком прилогу бр.3 Регулационо нивелационо решење локације, регулациона и грађевинска линија одређене су у складу са Планом генералне Целина 1. Објекат је у низу и грађевинска и регулациона линија се поклапају са границом кат.парц. 4273 К.О. Панчево према Улици 3. Јовина а бочне са границама суседних парцела к.п. бр. 4274 и 4272 обе К.О. Панчево. Димензија планираног објекта су 12.4 м (са уличног фронта) X 21.12 м (према бочној суседној к.п.бр. 4274) X 12.01 м (према дворишту) X 19.80 м (према бочној суседној к.п.бр. 4272). Удаљеност планираног објекта од задње границе парцеле је 28.46 м, односно 28.19 м. Планирани су отвори према улици и према задњем дворишту. Нису планирани испади на објекту на нивоима изнад приземља. Планиране су лође у оквиру габарита објекта. Фасадно платно повученог спрата према улици није повучено паралелно у односу на основни габарит него правилно под правим углом у односу на бочне зидове. Удаљење фасадног платна је 1.5 м односно 2.07м. Фасадно платно повученог спрата према дворишту је повучено за 1.5 м паралелно са основним габаритом објекта. Кота венца је 8,98 м (86,13 мнв). Темељи према улици и бочним суседним парцелама су пројектовани у оквиру предметне парцеле тј не прелазе грађевинску линију. Темељне стопе према дворишту прелазе унутрашњу грађевинску линију за дозвољених 15 цм.

Нивелационо решење саобраћајних површина (граф. прилог бр.5) дато је у тачкама које дефинишу трасе саобраћајног прикључка на уличном делу тј. интерне саобраћајнице у дворишном делу. Нивелација је пратила постојећи терен у Улици Змај Јовина, а у дворишном делу је вођено рачуна о подужном и попречном одвођењу атмосферске воде у зелену површину. Кров је двоводни малог нагиба - 3°. Кота слемена је 12.10 м (89,25 мнв).

Вертикална регулација

Идејним решењем планирани стамбено-пословни објекат има спратност од Пр+2+Пс. Испоштована је висина дефинисана Планом генералне регулације Целина 1 (планирана висина коте венца 8,98 м ≤ параметрима дозвољена висина венца 11.5 м и планирана висина коте слемена ≤ параметрима дозвољена висина венца 15.50 м).

Кота приземља (77,15 мнв) је нулта кота и у односу на коту приступа (76,95 мнв) је виша за 20 цм. Према дворишту, плоча приземља је преломљена и за 0.4 м виша од нулте приземља.

Кота колско-пешачког приступа кроз објекат (ајнфорта) је за 0,1 м виша од коте приступа односно за 0.1 м нижа од коте приземља.

Кота венца (86.13 мнв) је издигнута од коте приземља за 8.98 м а, кота слемена (89.25 мнв) је од коте приземља издигнута за 12.10 м.

3.3. Приступ локацији и решење паркирања

Саобраћајни приступ локацији (парцели 4273 К.О.Панчево) се врши са Улице Змај Јове Јовановића (парцела 4273 К.О.Панчево). Приступ – саобраћајни прикључак је дефинисан саобраћајно – техничким условима, број 03-793/2017 од 15.01.2018. издатим од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево. Траса прикључка дефинисана је координатама осовинских тачака 1 и 2 (датих на графичком прилогу бр. 5). Ширина коловоза саоб. прикључка је 5,0м и прикључак се изводи управно на постојећи коловоз Улице Змај Јовине. Димензионисање носивости коловозне конструкције врши се према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Прикључак се изводи од асфалта или бетона. Пошто се Улица Змај Јовина као и траса планираног саобраћајног прикључка за парцелу 4273 К.О.Панчево налази у зонском систему наплате, инвеститор је прибавио решење о укидању једног паркинг места (решење V-17-344-1/2018/9 од 14.02.2018. издато од стране Одељења за саобраћај Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбенио-комуналне послове и саобраћај градске управе града Панчева).

Кроз ајнфорт ширине 3,5м пролази се до дворишног дела где је обезбеђено паркирање за потребе парцеле.

Паркирање је обезбеђено на сопственој парцели и то за потребе 12 станова и једног пословног простора. Обезбеђено је 12 обичних ПМ + 1ПМ за инвалидна лица. Паркинг места су, углавном, димензија 2,3x4,8м, место за инвалидна лица је димензија 3,7x4,8м. Од 12 ПМ, 3 места су обична, а преосталих 9 ПМ су ПУЗЗЛЕ систем (у додиру са тлом је 5 ПМ, а једно место на доњем нивоу остаје слободно за манипулацију). Испред предњег препуста возила налази се зелена површина. Манипулативна површина је ширине 5,4м а систем паркирања је управан.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Траса манипулативне (интерне) површине на парцели је дефинисана координатама осовинских тачака (датих на графичком прилогу бр.5).



Пузле систем паркирања

Нивелација

Нивелета нових саобраћајних површина је усклађена са постојећим тереном и постојећим и планираним објектима. Предвиђени су подужни и попречни падови тако да се објекти заштите од штетних атмосферских утицаја. Одвођење воде предвиђено је мин. подужним нагибом према зеленим површинама. Нивелета саобраћајног прикључка усклађена је са висинским котама Улице Змај Јовине на том делу, док је у дворишном делу вода од објекта вођена у зелене површине. Коте терена усклађене су са котама терена суседних парцела тако да одвођење атмосферских вода буде у сопствену парцелу тј. не смеју се подизањем висинских кота сопствене парцеле угрозити суседне парцеле.

3.4. Други услови

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

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" 61/2011 и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда. ("Сл гласник РС" бр. 69/2012).

Заштита кретања лица са посебним потребама

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инавалитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015) као и остале важеће нормативе и стандарде који регулишу ову област.

Заштита од елементарних непогода

Ради заштите од елементарних непогода проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као и заштите од поплава објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл.гласник СРС" бр.111/09, 92/11 и 93/12) и другим прописима и стандардима који се односе на ову област

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ ОБУХВАТА	
Намена	Површина
<i>Становање са компатибилним наменама</i>	<i>250.00 m²</i>
<i>Зелене површине</i>	<i>114.3 m²</i>
<i>Саобраћајно манипулативне површине и паркинзи</i>	<i>211.7 m²</i>
<i>Јавна површина</i>	<i>159 m²</i>
Површина обухвата пројекта	735.00 m²

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Приказ упоредних параметара на грађевинској парцели

Урбанистички параметри	Максимални и минимални дозвољени урбанистички параметри Планом генералне регулације	Остварени урбанистички параметри урбанистичким пројектом
Површина парцеле	Минимум 250 m ²	576 m ²
Спратност објекта	Орјентационо П+2+Пк/Пс/М	Пр+2+Пс
Максимална висина венца од коте приступа	11.5 m (88.45 m _{nv})	8.98 m (86.13 m _{nv})
Максимална висина слемена од коте приступа	15.5 m (92.45 m _{nv})	12.10 m (89.25 m _{nv})
Зеленило	Минимум 20% од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем.	укупно 135,4 m ² (23,5%) од тога у директном контакту са тлом 114,3 m ² (19,84%) зеленило растер плоча 21.1 m ² (211,7 m ² /10) (3,67%)
Степен заузетости	Максимални индекс 80%	43.40 %
Бруто развијена грађевинска површина	Није условљена	1000,00 m ²
Положај објекта на парцели	Главни објекат на парцели градити обавезно на регулационој линији у непрекинутом низу.	Непрекинут низ
Растојање од бочне границе парцеле	0.00m - када на тим фасадама нема отвора	Остварено растојање
Растојање од бочног суседног објекта	0.00m - када на тим фасадама нема отвора	Остварено растојање
Кота приземља	Кота приземља свих планираних објекта мора бити минимално 0,2m виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.	Остварена кота приземља је 0,2m виша од највише коте приступног тротоара.
Решење паркирања	Становање - 1ПМ/1 стамбена јединица Пословање - 1ПМ/70 m ² нето површине	12 ПМ + 1ПМ за инвалидна лица
Архитектонско обликовање	Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50m. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу	Са фронта према улици повучени спрат је повучен у односу на фасаду основног габарита објекта од 150 cm до 207 cm. Са дворишне стране повучени спрат је у односу на фасаду основног габарита објекта повучен 150 cm.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Укупно остварена површина зелених површина је 135.4 m². Од тога је 114.3 m² у директном контакту са земљом. Остатак дворишта 211.7 m² је поплочан растер плочама од кога се рачуна десети део 21,1 m² као зелена површина.

На свих 135.4 m² планира се травњак на коме се формира дрворед за засену паркинга (на свака три места једно стабло), док се на преосталом простору постављају солитерна стабла или се формирају мање групације од различитеих категорија биљних врста, висока вегетација у комбинацији са жбуњем и/или зељастом вегетацијом, а могу се користити вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5m од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5m од инсталација, односно 1,0 m од ТТ мреже.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Техничке услове, тачно место и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области. Ови услови су дефинисани условима из важеће планске документације и овог урбанистичког пројекта а недостајајући услова надлежних предузећа, ће се прибавити у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре. Може се одступити од решења датих овим урбанистичким пројектом уколико то буде захтевано накнадним условима надлежних предузећа за пројектовање и прикључење. Детаљна разрада планираних прикључака биће дефинисана техничком документацијом.

6.1.1. Водовод

Водоводна мрежа

Поставити у степенишном простору главну вертикалу и на њу прикључити контролне водомере (1/2") за сваки стан по етажима. Контролне водомере поставити у посебне нише, а развод до станова (3/4") радити у поду (кошуљици) до одређеног мокрог чвора. Уз водомере монтирати пропусне вентиле због демонтаже водомера и како би се могло искључити свако купатило понаособ без затварања целе вертикале. Сав развод који се води видно, термички изоловати "пламафлексом". Комплетан развод санитарне воде радити од полипропиленских водоводних цеви и фитинга одговарајућег пречника. Хоризонтале у објекту водити са минималним падовима ка вертикалама како би се омогућило пражњење мреже. Вертикале и хоризонтални развод до точећих места ушлицовати у зидове. Пре затварања шлицева у зиду, мрежу испитати на пробни притисак 12бара (двоструки радни притисак) стерилисати и добро испрати. Пропусни вентил "МС" уградити код сваког точећег места где се уграђује зидна батерија, холендер за веш машину и велики електрични бојлер. Водокотлиће, проточне бојлере и стојеће батерије прикључити преко ЕК (угаоних) вентила.

Санитарни објекти

Сви санитарни објекти и уређаји предвиђени овим пројектом, морају одговарати домаћим стандардима за ову врсту производа. Спој објеката са канализационом мрежом извршити помоћу пластичних цеви одговарајућег пречника, а монтажу на зид и под извести одговарајућим завртњима, како би се избегла корозија на објектима и уређајима.

Снабдевање топлом водом у купатилима по становима вршиће се из електричних бојлера (50л-80л/2кв), а у wc-има и кухињама, из проточних бојлера (10л/2кв). Извођач је дужан да све радове изведе придржавајући се важећих законских прописа и стандарда за ову врсту радова.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Прикључење на градску мрежу

На посматраној локацији у Улици Змај Јовиној постоји градски водовод од полиетиленских цеви пречника Ø100, фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250 и атмосферска канализација од пластичних цеви пречника ДН300.

Прикључење на водоводну мрежу

Према подацима које има ЈКП „Водовод и канализација“, на датој парцели постоји регистрован прикључак водовода пречника 1" (Ø25) и водомер пречника 3/4" (Ø20мм) и фекална канализација. Увидом у Идејно решење утврђено је да постојећи водоводни прикључак не задовољава потребе за снабдевање будућег објекта. Неопходно је извршити реконструкцију постојећег прикључка укидањем постојећег и изградњом новог. Прикључење предвидети на градски водовод преко новог прикључка водовода пречника Ø40 (6/4"), а преко водомера који ће се налазити на 1,5 м од регулационе линије, у свему према захтевима и условима из Идејног решења.

Димензије водомера са одговарајућим пропусним вентилима биће дефинисане Пројектом прикључка, а на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација посматраног објекта. Водомер ће бити према стандардима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више), који ће бити саставни део пројекта унутрашњих инсталација. У оквиру комплекса то јест на парцели (максимално на 1,50м од регулације) поставити водомерно окно потребних димензија (минимум 1,00×1,20м).

Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара.

У објекту је омогућено мерење потрошње воде за сваки стан односно локал.

Водомер (5/4") у водомерном шахту ће бити главни водомер са припадајућим вентилима, од кога би се водио развод ка главној вертикали са огранцима за појединачне водомере. Појединачне водомере поставити у водомерни орман непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) приступачне су у сваком тренутку (видне).

Прикључење комплекса са мерењем потрошње извршити на постојећи улични водовод према условима надлежног јавно комуналног дистрибутера.

6.2.1. Канализација

Правила изградње

За објекат је неопходно изградити нови ревизиони шахт унутар објекта у колском пролазу (ајнфорт) из кога ће се главни одвод прикључити на постојећи прикључак. Према условима ЈКП „Водовод и канализација“ задржава се постојећи прикључак пречника Ø150 што задовољава пројектовани отицај из будућег објекта. Одвођење отпадних вода из мокрих чворова решиће се прикључењем на канализационе вертикале. Вертикале на појединим местима етажирати испод плафона са по два лука од 45. Вертикале се прихватају хоризонталним разводом Ø150 који се води испод плоче колског пролаза (ајнфорта). Излазна дубина из објекта ће бити дефинисана дубином постојећег прикључка. У ревизионим шахтовима поставити затворене ревизије. Канализациони хоризонтални развод у купатилима радити где год је то могуће као плафонски (развод испод плафона видно), а где је неопходно радити као подни, то јест поставити га на међуспратну конструкцију преко хидро изолације, залити кошуљицом и преко плитке праве рачве прикључити на одвод подне вц шоље или на саму вертикалу. У Првом случају монтирати подне вц шоље (прикључак испод пода), док у другом шоље могу бити и “балтик”. Судопере и веш машине које су близу канализационе вертикале, прикључити по зиду у висини сифона. Канализациону мрежу радити од пластичних (ПВЦ) канализационих цеви датог пречника. Приликом монтаже, строго водити рачуна о падовима, назначеним у пројекту. Вертикале у објекту се завршавају на крову одговарајућом пластифицираном вентилационом главом пречника 125 мм. У ајнфорту колском пролазу у подној плочи оставити канал дубине 10цм и ширине 15цм са сливником 100мм и ливено гвозденом решетком целом ширином. Кишне воде системом ригола спровести у зелену површину или спровести до уличне кишне канализације. Прикључење кишних вода на фекалну канализацију није дозвољено.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Прикључење

Прикључење предвидети на градску фекалну канализацију од азбестцементних цеви пречника Ø250 у Улици Змај Јовиној преко постојећег прикључка Ø150, а у складу са потребама из Идејног решења и захтева ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Због сепаратног система у градској канализацији на фекалну канализацију није вршено прикључење атмосферских вода и обрнуто.

У фекалну канализацију је планирано искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Нема испуштања воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи).

Прикључење комплекса извршити на уличну фекалну канализацију према условима надлежног јавно комуналног предузећа. Фекалне воде из објекта прихватити ревизионим шахтом потребних димензија (минимум 0,80×1,00м).

6.2.2. Кишна канализација

Прикључење комплекса извршити на уличну кишну канализацију од пластичних цеви пречника ДН300, а све према условима надлежног јавно комуналног предузећа. Прикључак фекалне канализације извести од ПВЦ цеви пречника минимум ДН200.

6.3. Електроенергетска мрежа

Правила грађења електроенергетских инсталације

Као заштиту од превисоког напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначења потенцијала.

У мрежи 0,4 KV изведена је заштита од опасних напона додиром системом напајања ТТ(заштитно уземљење), а инсталација потрошача мора се извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН(заштита нуловањем).

Осигурање проводника спољашњег прикључка као и проводника унутрашње инсталације извести у складу са правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл. лист СФРЈ бр.53/88) и стандардима ЈУС Н.Б2.743 и Н.Б2.752.

По правилу енергетске каблове од других инсталација полагати на растојању од 1м, Ово растојање може да се смањи ако се каблови поставе у заштитне цеви. Електроенергетске каблове полагати најмање 0,5 м од темеља објекта и 1 м од саобраћајница.. При укрштању енергетског кабла са саобраћајницом кабл поставити у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°. Није дозвољено полагање енергетских калова изнад или испод цеви водовода и канализације. Каблове ниског напона и јавне расвете поставити у исти канал, тамо где је то потребно. Јавну расвету урадити на металним или канделаберским стубовима са одговарајућим светилкама, водећи рачуна да се уклопе у опште осветљење пута.

Пројектовати адекватно заштитно уземљење према важећим тех. прописима за ову врсту објекта.

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област.

Прикључење на електродистрибутивну мрежу

Прикључење на електродистрибутивну мрежу извршити на основу услова прикључења надлежног предузећа.

На приступачном месту, у улазу објекта, или ајнфурту, планирати уградњу једног ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила, два ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила, димензија према прописима.

На приступачном месту на фасади објекта или у ајнфурту, планирати уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (КПКЕВ-1П), димензија према прописима.

Планирано место везивања прикључка (КПКЕВ-1П) на систем је на извод 05 КПО 3.Јовина 13-од бр.13-бр. 21 из ТС БЛОКА 084. У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

Начин уградње наведених ормана и прикључења према условима надлежног дистрибутивног предузећа.

Као заштиту од превисоког напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4kV изведена је заштита од опасних напона додиром системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошача мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (заштита нуловањем).

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

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

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

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

Инвеститор је дужан да свој главни инсталациони кабал доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

6.4. Електронска комуникациона инфраструктура

Правила грађења

Дубина укопавања каблова у земљаним рововима је 0,8 м. При укрштању са саобраћајницама ТТ каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 900. Приликом укрштања и паралелног вођења ТТ каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа.

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех прописа, који регулишу ову област.

Прикључење на ТК мрежу

Прикључење на телекомуникациону мрежу извршити на основу услова прикључења надлежног предузећа .

Објекат се прикључује на постојећу ТТ мрежу инсталација у улици Змај Јовиној према условима и пројектној документацији за 12 станова и 1 локал.

У приземљу предметног објекта у ходнику на сувом и приступачном месту уградити оптички дистрибутивни орман.

- Од оптичког дистрибутивног ормана потребно је извести развод оптичких инсталација полагањем оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта у цевима/техничким каналима, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког стана.

За потребе полагања приводног оптичког тк кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне тк канализације. Пројектом предвидети полагање по две ПЕ цеви Ф40мм од оптичког дистрибутивног ормана до кабловског тк окна у јавној површини и увести их у тк окно. На траси планираних ПЕ цеви, испод тротоара и бетонских површина, исте поставити кроз ПВЦ цев Ф110мм. При прилагођењу приводних цеви водити рачуна о углу савијања цеви, ради несметаности полагања кабла кроз приводну цев. Условљене цеви тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана; За детаљна упутства обратити се надлежном дистрибутеру „Телеком Србија“ Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже , Београд.

6.5. Термоенергетска инфраструктура

Планирано је грејање објекта на електричну енергију.

7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Према Сеизмолошкој карти из 1987. године, за повратне периоде од 50, 100, 200, 500, 1000 и 10000 година, у којој је приказан очекивани максимални интензитет земљотреса, са вероватноћом дешавања 63%, подручје Панчева се за повратни период од 500 година налази у

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

зони 8 интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима јер, иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Мере заштите од земљотреса су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Око објекта треба планирати водонепропусни тротоар минималне ширине 1,5 м у циљу спречавања расквашавања тла у зони темеља објеката.

Посматрани терен је генерално раван изграђен објектима и саобраћајницама.

У погледу инжењерско – геолошких карактеристика тла нема неких посебних ограничења и тешкоћа. Уколико се гради канализација или неки други објекти на дубини већој од 3,5 м могућа је појава подземне воде.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планирана изградња вишепородичног стамбено – пословног објекта према „Уредби о утврђивању Листе пројекат за које је обавезна процена утицаја и Листе објеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину“ (Службени гласник РСрбије бр. 114/08) не спада у пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Мере заштите природних добара

Простор обухваћен урбанистичким преојектом не налази се у зони заштићеног природног добра.

Мере заштите културних добара

За израду урбанистичког пројекта прибављено је Решење Завода за заштиту споменика културе у Панчеву (број 20 од 08.01.2018.год.) Објекат се налази у просторно културно историјској целини од великог значаја. Неопходно је испоштовати све услове дате овим Решењем. Приликом пројектовања и изградње у оквиру старог језгра Панчева и његове заштићене околине не сме се угрозити амбијентална вредност просотор у физичком смислу (градитељско наслеђе) а ни да се угрози квалитет живота и рада његовог становништва и корисника као што су право на визуре суседа, услове проветравања, осунчања, приватности, доступности, кретања и др.

Према Закону о културним добрима уколико 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 преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен као и на члан 110 Закона о културним добрима на основу којег је инвеститор дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања као и чување, публиковање и излагање добара материјалне и културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Предметна парцела налази се у центру Панчева у ул. Змај Јовина бр. 15 на к.п.бр. 4273 К.О. Панчево где је планирано планом вишег реда (ПГР Целина 1) вишепородично становање са компатибилним наменама. Предмет изградње је вишепородични стамбено-пословни објекат спратности Пр+2+Пс.

Објекат је постављен на регулационој линији у непрекинутом низу.

Паркирање се предвиђа на сопственој парцели.

Објекат има 12 станова и 1 локал услужно-пословне делатности.

На парцели има 13 паркинг места од тога је једно за инвалидна лица. У Пуззле систему је 9 паркинг места.

Укупна нето површина објекта 861,32 м², а бруто развијена површина објекта 1000 м².

Нето површина станова је 643,54м², локала је 54,45м². Укупно 697,99м².

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

Индекс заузетости је 43,40 %.

За постојеће објекте на парцели добиће се дозвола за рушење.

Конструкција објекта је класична, зидана на лицу места у комбинацији носећих зидова и стубова. Као међуспратна конструкција предвиђена је ферт гредице и пуниоци. Кровна конструкција, према статичком прорачуну, дрвена на једном делу и ЛМТ таваница на другом. Кров је двоводан, нагиба 3°. Кровни покривач је лим на потконструкцији од дасака.

Објекат је у целини хидро, термо и звучно изолован.

Спољни фасадни зидови се облажу "Демит" фасадом. Зидови се боје у тону по избору пројектанта. Резервни димњаци се зидају од типских елемената

Спољна врата и прозори спратова су ПВЦ столарија.

Застакљивање-стакло 4+16+4. Прозори су снабдевени комарницима и ролетнама. Ролетне су еслингер. Кутије за ролетне се са спољне стране облажу демит фасадом.

Инсталације

Објекат је опремљен свим потребним инсталацијама – водоводом и канализацијом, електроинсталацијама јаке и слабе струје и инсталацијама за грејање (норвешки радијатори).

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву

ДОКУМЕНТАЦИЈА**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 4273 к.о. Панчево у ул. Змај Јовина бр. 15 у Панчеву