РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ на кат.парцели бр. 6623/31 КО Панчево ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ЦИКЛОМОТЕЛА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У СРЦ "СТРЕЛИШТЕ" У ПАНЧЕВУ

Број: 05-155/2018
Дана: август 2018.

Обрађивач :

ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06

В.Д. Директора:

Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер

Панчево, август 2018.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005
e-mail: urbanizampa@nadlanu.com

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ на кат.парцели бр. 6623/31 КО Панчево ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ЦИКЛОМОТЕЛА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У СРЦ "СТРЕЛИШТЕ" У ПАНЧЕВУ

Носилац израде пројекта
ЈП "УРБАНИЗАМ" ПАНЧЕВО

Одговорни урбаниста
Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Стручни тим
Бела Каић, дипл.инж.маш.
Петар Петровић, дипл.инж.грађ.
Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.
Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.
Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.
Марко Марић, дипл.инж.геод.
Вера Марковић, дип.прост.планер
Иван Зафировић, дипл.социолог, спец.еко менаџмента

Техничка подршка
Весна Ромчев, арх.техн.
Гордана Коцић, арх.техн.
Гордана Пешић, геод.техн.

Заменик руководиоца Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре
Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

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, август 2018. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
на кат.парцели бр. 6623/31 КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ЦИКЛОМОТЕЛА
СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
У СРЦ "СТРЕЛИШТЕ" У ПАНЧЕВУ

С А Д Р Ж А Ј

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

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. Постојећа намена површина и објеката
   - 2.3. Постојећа комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленилом
     - саобраћајна инфраструктура
     - хидротехничка инфраструктура
     - електроенергетска инфраструктура
     - електронска комуникациона инфраструктура
     - термоенергетска инфраструктура
     - јавно и друго зеленило
   - 2.4.Преглед пристиглих услова имаоца јавних овлашћења

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
   - 3.1. Планирана намена и диспозиција објеката
   - 3.2. Регулационо и нивелационо решење
   - 3.3. Уклањање постојећих објеката
   - 3.4. Други услови
     - енергетска ефикасност
     - заштита кретања лица са посебним потребама
     - заштита од елементаних непогода
     - одлагање смећа

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
   - саобраћајна инфраструктура
   - хидротехничка инфраструктура
   - електроенергетска инфраструктура
   - електронска комуникациона инфраструктура
   - термоенергетска инфраструктура

7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
- мере заштите природних добара
- мере заштите културних добара

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција простора у односу на град
2. Граница обухвата урбанистичког пројекта — Р 1:1000
3. Ситуацијаса наменом површина — Р 1:1000
4. Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење локације — Р 1:500
5. Приказ комуналне инфраструктуре — Р 1:500
6. Профили саобраћајница

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Оверен катастарско-топографски план
2. Копија плана
3. Копија плана водова
4. Имовинско-правна документација
5. Услови имаоца јавних овлашћења
   - Привредно друштво за дистрибуцију енергије "Електровојводина" ДОО Нови Сад, Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, Панчево бр. 8Ц.1.0.0.-Д.07.15.- 168536/2-18 од 21.06.2018.
   - "Телеком-Србија", Предузеће за телекомуникације а.д. Извршна јединица Панчево, Светог Саве бр. 1, Панчево, бр. А332/237516/2-2018 од 21.06.2018.
   - ЈКП "Водовод и канализација", Ослобођење бр. 15, Панчево бр. Д-4182/1 од 04.07.2018.
   - ЈП "Србијагас", РЈ "Дистрибуција", Милоша Обреновића бр.8, Панчево бр. 07-01/2768 од 06.07.2018.
   - Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, Жарка Зрењанина бр.17, Панчево бр. 07-01/2768 од 06.07.2018.
   - ЈКП "Зеленило", Димитрија Туцовића 7 а, Панчево, бр. 92-1426/1 од 02.07.2018.
   - ЈКП "Хигијена", Цара Лазара 57, Панчево, бр. 2394 од 05.07.2018.
   - РС – АПВ. Град Панчево – Градска управа, Секретаријат за заштиту животне средине, бр. XV-07-501-120/2018 од 15.06.2018.
   - Република Србија МУП, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Панчеву, Ж.Зрењанина б.б.(Ватрогасни дом), Панчево бр. 09/23 број: 217-7987/18-1 од 25.06.2018.
   - ЈП "Урбанизам" Панчево, Карађорђева бр.4, Панчево бр. 05-155/2018-1/1 од. 10.07.2018.
6. Идејно архитектонско решење објекта

ПРИЛОГ

ИДР: - 0 – Главна свеска за објекат цикломотела на СРЦ "Стрелиште" (кп 6623/31 КО Панчево)
- 1 – Пројекат архитектуре за цикломотел на СРЦ "Стрелиште" (кп 6623/31 КО Панчево)

8000050567432

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08484015

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО
Скраћено пословно име	ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	Панчево
Место	Панчево
Улица	Карађорђева
Број и слово	4
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања	18. март 1993

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

Дана 12.01.2018. године у 14:39:50 часова

Страна 1 од 3

	160-0000000461690-69 840-0000000954743-18
Подаци о статуту / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	29. новембар 2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Ђурица	Презиме	Доловачки
	ЈМБГ	3003960860063		
	Функција	в.д. директора		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

	Име	Миленко	Презиме	Крајновић
	ЈМБГ	0604952860103		

Чланови надзорног одбора

1.	Име	Ђурица	Презиме	Ресановић
	ЈМБГ	1412962860052		
2.	Име	Верица	Презиме	Јовановић
	ЈМБГ	1709961767019		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име	Град Панчево
Регистарски / Матични број	08006911

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 1.000,00 RSD	

Дана 12.01.2018. године у 14:39:50 часова

износ	датум
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 0,10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.

	износ(%)
Сувласништво удела од	**100,00000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 1.000,00 RSD	
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013

Регистратор, Милојко Маглов

Дана 12.01.2018. године у 14:39:50 часова

Страна 3 од 3

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Оливера С. Драгаш

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2305965865066

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0884 06

У Београду,
19. јануара 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
на кат.парцели бр. 6623/31 КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ЦИКЛОМОТЕЛА
СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
У СРЦ "СТРЕЛИШТЕ" У ПАНЧЕВУ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ на кат.парцели бр. 6623/31 КО Панчево ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ЦИКЛОМОТЕЛА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА У СРЦ "СТРЕЛИШТЕ" У ПАНЧЕВУ

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

ИНВЕСТИТОР	ГРАД ПАНЧЕВО
МЕСТО И АДРЕСА	Панчево, Трг краља Петра I бр. 2-4
МЕСТО ИЗГРАДЊЕ	Панчево
ЛОКАЦИЈА	СРЦ "Стрелиште", улица Радивоја Корађа бб
БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	6623/31 К.О. Панчево

Повод за израду овог пројекта је захтев инвеститора да се обезбеде услови за изградњу објекта цикломотела спратности П+1+Пс у Панчеву.
Локација цикломотела налази се у у оквиру СРЦ "Стрелиште" у насељу Стрелиште на парцели 6623/31 КО Панчево са приступом из улице-саобраћајнице Радивоја Корађа.
Циљ израде урбанистичког пројекта је да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње)

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. Правни основ

- 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

Предметна локација се налази у оквиру *Измена и допуна ПГР Целина 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево* ("Службени лист града Панчева" број 20/12, 34/12-исправка, 01/13-исправка, 03/13-исправка и 16/2016 - у даљем тексту План). Тим планом је овај простор дефинисан као спортско-рекреативна зона у оквиру блока 205 као јавно земљиште, тако да се УП ради за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације ради изградње објекта из области јавне намене и садржаја.

1.3. Извод из планске документације

Извод из Измена и допуна ПГР Целина 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 20/12, 34/12-исправка, 01/13-исправка, 03/13-исправка и 16/2016 - у даљем тексту План)

"Б.2.7. СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНА ЗОНА

<u>Напомена:</u> За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "Заједничка/општа правила за све намене"

врста и намена објеката у зони
Објекти у функцији спорта и рекреације (спорт; рекреација; администрација; образовање; дресура домаћих животиња спортски објекти и терени, сале за тренинге, фитнес, спортска медицина и сл.). Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.) и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.).

Дозвољени су садржаји смештајног капацитета типа мотела капацитета до 30 смештајних јединица и др. у функцији спорта, чијом се изградњом не могу угрозити постојећи и планирани спортски садржаји и капацитети.

могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Постојећи објекти могу се реконстрисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог простора у компатибилну намену, али тако да претежна намена мора остати спортско рекреативна.
На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једин
Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намен
простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтев
процена утицаја на животну средину са Листе I Уредбео утврђивању листе пројеката за које је обавезн
процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

типологија објекта

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, изузетно у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле, атријумски и др.

услови за формирање грађевинске парцеле

услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = **300м²** Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = **15,0м**

регулација и нивелација са елементинтима за обележавање

положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Објекте постављати у оквиру зоне грађења.
Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м или више, тј објекат се може поставити на регулациону линију тако да се грађевинска и регулациона линија поклапају па је растојање грађевинке од регулационе линије 0.00м или објекат може бити бити увучен унутар парцеле када је растојање грађевинке од регулационе линије веће од 0.00м.
Изузетно

- у делу блока бр.205 уз улицу Радивоја Кораћа грађевинска линија је на мин. растојању од 6.0м и више у односу на регулациону линију ка улици Радивоја Кораћа.

- **вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)**

спратност
макс. П+1+Пот (Пот-поткровље) или П+1+Пс (Пс-повучен спрат)
Примарни параметар који дефинише висине објеката дат је максимално дозвољеном висином венца и висином слемена.

Максимално дозвољена висина у зони изградње:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	**слеме**	
6.0	***11.0***	П+Пк/Пс/М
8.5	***12.5***	П+1+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар.
Максимална висина венца објеката условљена је условима и нормативима и сл. који се односе на ову врсту објеката.
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.
Кота приземља свих планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.
Нивелационе коте прате нивелацију постојећих 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.

- **положај према границама суседних парцела**

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекте постављати у оквиру зоне грађења.
Граница парцеле је уједно и регулациона линија и растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м. Растојање грађевинске од регулационе линије је мин.0.0м или више, тј објекат се може поставити на регулациону линију тако да се грађевинска и регулациона линија поклапају па је

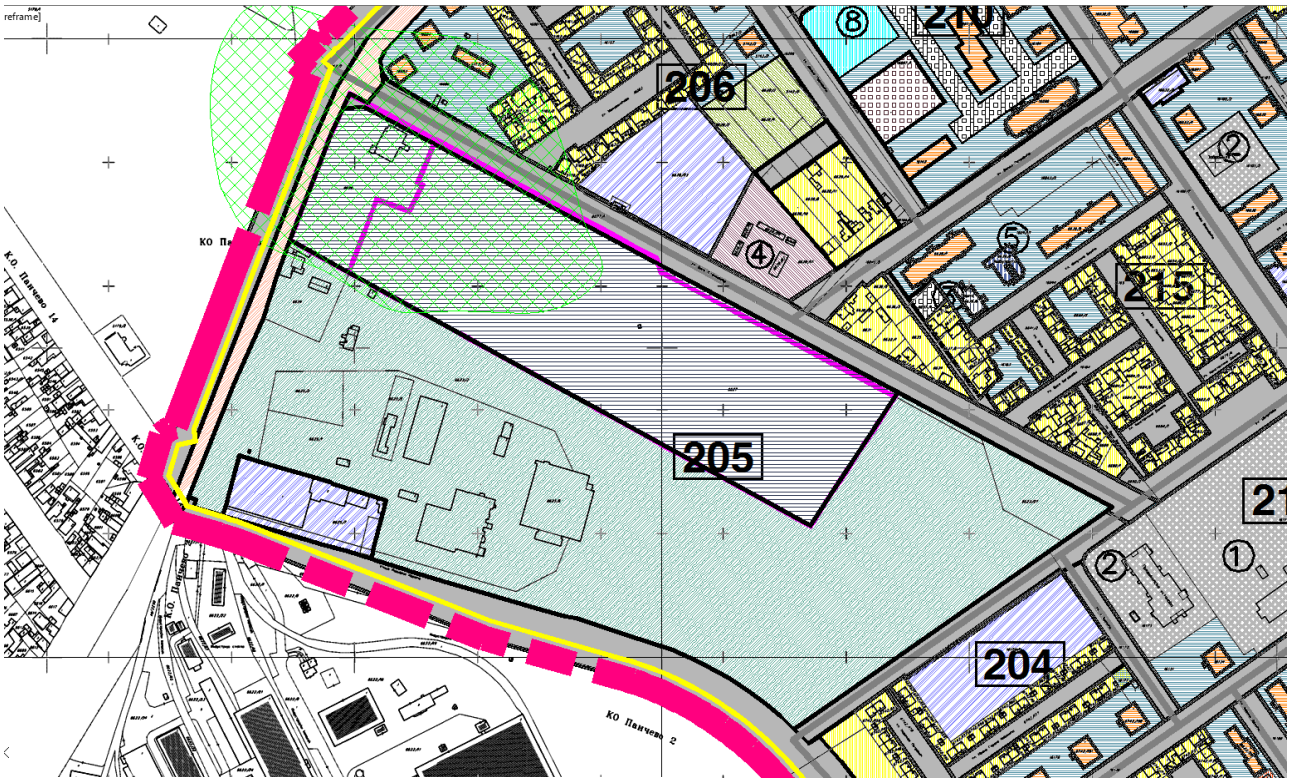
растојање грађевинке од регулационе линије 0.00м или објекат може бити бити увучен унутар парцеле када је растојање грађевинске од регулационе линије веће од 0.00м. За све слободностојеће објекте дозвољено је отварање отвора на свим слободним фасадама објекта.	
Правила и услови за друге објекте на парцели	
Удаљење објеката објеката основне намене **међу собом** – а који се налазе на истој парцели/комплексу – минимално је једнако: 1/2 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за спортске/пословне просторије али не мање од 4,00м 1/3 висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије, али не мање од 3,00м 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори *Напомена*: Минимална међусобна удаљеност објеката, осим што је дефинисана овим Планом зависи и од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.	
параметри за ниво грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости Из	на нивоу комплекса • Максимално под објектима за спортско-рекреативну зону у насељу Стрелиште (блок бр.205) **макс Из=60% (**у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји) • Максимално под поплочаним површинама = 20% (у овај проценат улазе манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл.) • Минимално под зеленим површинама = 20% за спортско-рекреативну зону у блоку бр. 205
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. 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 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава. У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. 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 свако 3 паркинг место засади 1 дрво.

Б.2.2. Заједничка/општа правила за све намене

паркирање на парцели	Код реконструкције и доградње постојећих објеката у отвореном блоку ако су услови на парцели такви да се не може остварити паркирање на сопственој парцели тада се може извршити паркирање на јавној површини. - Код изградње нових објеката и доградње постојећих, потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели или на јвној површини у зависности од диспозиције објекта на основу следећих критеријума: - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева(у зависности од кат.) - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца 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 колско-пешачки 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, по важећем правилнику, што ближе улазу у јавни објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

Графички прилог: *Планирана намена простора са поделом на зоне/целине и смерницама за спровођење плана*



зона јавних намена

спорт и рекреација

спортско - рекреативна зона

зона пословања

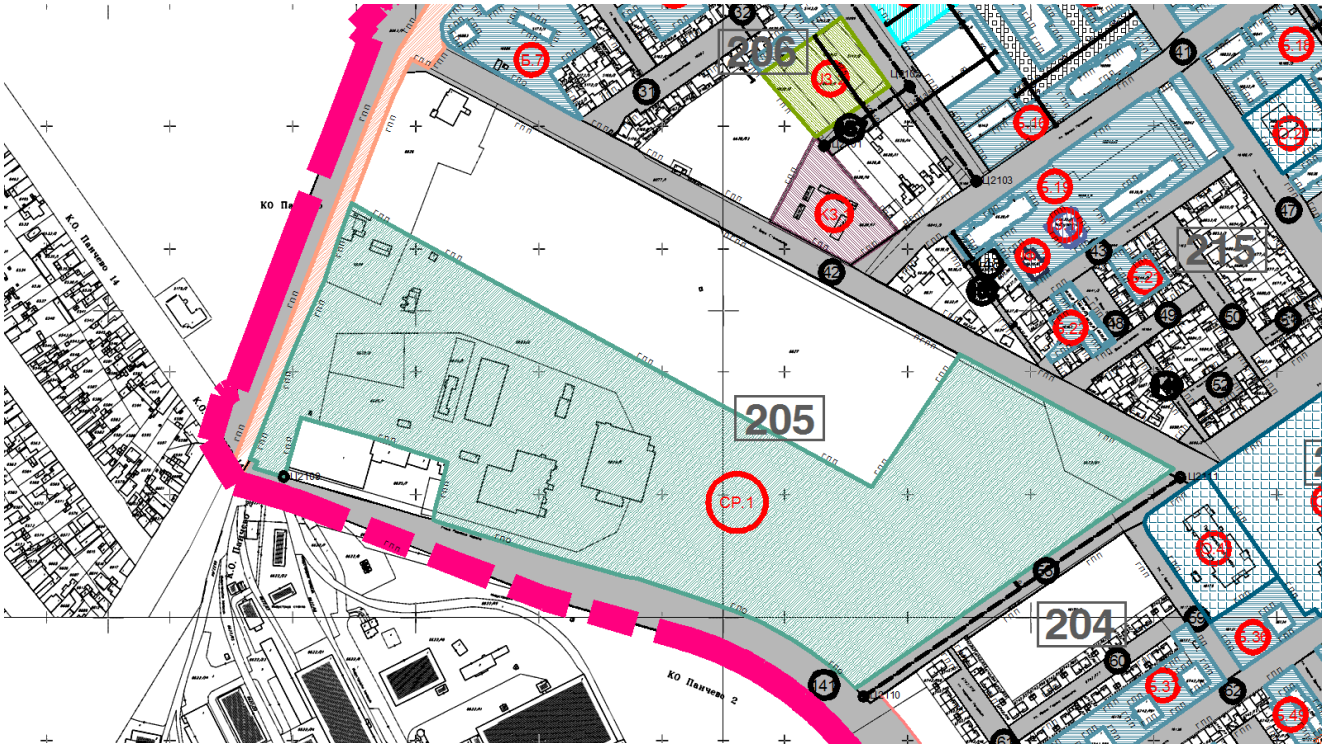
пословање са компатибилним наменама

спортско - пословна зона

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

Археологија -Обавезан археолошки надзор

Графички прилог: *План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало*



ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

з о н а ј а в н и х н а м е н а

с а о б р а ћ а ј н е п о в р ш и н е

1 - 163 саобраћајне , пешачке површине и паркинзи

с п о р т и р е к р е а ц и ј а

СР.1 - СР.2 спортско - рекреативна зона

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

грађевинско земљиште остале намене

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарске парцеле 6623/31, 6623/35, 6623/32, 6625/7 као и делове катастарских парцела 8077/3, 6623/33, 8106/18 КО Панчево. Предметна локација се налази у грађевинском реону КО Панчево. Површина обухвата урбанистичког пројекта је 15ха 14а 81 m².

Граница обухвата пројекта је приказана на графичком прилогу Граница обухвата урбанистичког пројекта – графички прилог број 2.

Предметна локација на југо-западној страни је оивичена постојећом границом катастарске парцеле 6623/33 и граничним тачкама Г1 и Г2. Са ове стране има приступ на постојећу саобраћајницу, улицу Радивоја Корића, са северо-западне стране се граничи са постојећом катастарском парцелом 8106/18 (улица Првомајска) као и граничним тачкама Г2 и Г3, са северо-источне стране се граничи са постојећим катастарским парцелама 6626, 6627 и

8077/3 улица Боре станковића као и граничним тачкама Г3, Г4 и Г5, са југо-источне стране се граничи са постојећим катастарским парцелама 8077/3, 6623/35 и 6623/33 као и граничним тачкама Г5 и Г1.
За потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса на катастарским парцелама број 6623/31, 6623/35, 6623/33, 6623/32, 6625/7, 8077/3 и 8106/18 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 и препис листа непокретности утврђено је да предметне парцеле имају статус градског грађевинског земљишта.
Предметна локација се налази у обухвату Плана генералне регулације Целина 2 - Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево ("Сл.лист града Панчева" број 16/2016). На предметној локацији (СРЦ Стрелиште у Панчеву) планирана је изградња Цикломотела.

2.1. Подаци о парцели

Бр.кат. парц.	Катастарска општина	Број листа непокретности	Начин коришћења	Површина ха а м²	Власник
6623/31	Панчево	14057	Земљиште под зградом и другим објектом Земљиште уз зграду и други објекат	1ха 39а 61м² 10ха 16а 13м²	Град Панчево
6623/32	Панчево	14057	Остало вештачки створено неплодно земљиште	8а 21м²	Град Панчево
6623/33	Панчево	14057	Остало вештачки створено неплодно земљиште	1ха 67а 13м²	Град Панчево
6623/35	Панчево	14057	Остало вештачки створено неплодно земљиште	57а 06м²	Град Панчево
6625/7	Панчево	49	Земљиште под зградом и другим објектом Земљиште уз зграду и други објекат	33а 41м2 20а 60м2	Предузеће за производњу трговину и пружање услуга а.д."БЕОПАН"
8077/3	Панчево	14028	Земљиште под зградом и другим објектом	1ха 40а 28м²	Град Панчево
8106/18	Панчево	18411	Земљиште под зградом и другим објектом Остало вештачки створено неплодно земљиште	25ха 29а 47м2 6ха 51а 71м2	Јавно предузеће "ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ"

2.2. Постојећа намена површина и објеката

Предметна парцела се налази у градском грађевинском подручју, у насељу Стрелиште у Панчеву.
Формирање спортског центра на овој локацији започето је седамдесетих година двадесетог века, тако да постојећи објекти спортских и пратећих садржаја потичу из различих година претходног периода.
СРЦ "Стрелиште" још увек није завршен и попуњен потребним садржајима, тако да је изградња објекта цикломотела још једна од фаза формирања читавог комплекса.
Данас се овде налазе и у функцији су:

- спортска хала
- затворен базен
- балон хала
- отворен базен
- тениски терени на отвореном
- фудбалски терен
- мултифункционални спортски терен
- саобраћајне и манипулативне површине
- зелене површине
- инфраструктурни објекти (котларница, гмрс, итд.)

2.3. Постојећа комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленило

Саобраћајна инфраструктура

Локација на којој се планира изградња Цикломотела у СРЦ „Стрелиште“ у Панчеву (парцела 6623/31 КО Панчево) налази се у источном делу граду и омеђена је са западне стране Улицом првомајском која је траса Државног пута IБ реда број 14. У регулацији ове саобраћајнице налази се и железничка пруга Панчево – Београд за путнички саобраћај али се истом креће и теретни железнички саобраћај (индустријска пруга) до фабрика Јужне зоне (Азотара, Петрохемија), Луке Дунав а једна крак улази у Стаклару до Старе Утве. Са јужне и југо-источне стране парцеле 6623/31 КО Панчево налази се Улица Радивоја Корађа (парцела улице 6623/33 КО Панчево). Са источне и северо-источне стране обухвата налази се парцела 6623/35 КО Панчево која је једним делом изведена а делом планирана као саобраћајница и веза између улица Боре Станковић и Радивоја Корађа. У северо-источном делу, парцела УП-а 6623/31 КО Панчево је постављена до регулације улице Боре Станковић, док преостали обухват УП-а прати границу парцеле на којој се врши изградња.
У делу на којем се планира изградња Цикломотела нема изграђених саобраћајних површина - нема површина за динамички саобраћа већ су само изграђене пешачке стазе до постојећих објеката (балон хала, отворени градски базен) и исте су у доста лошем стању. На предметном подручју су изграђена два тениска терена до којих није обезбеђен приступ. У северном делу парцеле 6623/31 КО Панчево налазе се стамбени објекти до којих се врши нерегуларни приступ од раскрнице Улица првомајске и Радивоја Корађа, уз железничку пругу.

Хидротехничка инфраструктура

На посматраној локацији у Ул. Радивоја Корађа постоји магистрални водовод од азбестцементних цеви пречника Ø300 (ситуација дата у прилогу).
Постоји прикључни вод фекалне канализације од керамичких цеви пречника Ø250 који иде из Ул. Боре Станковића.
Унутар посматраног блока не постоје инсталације које су у власништву ЈКП "Водовод и канализација" Панчево, стога за њих нема посебних услова.
Према условима ЈКП "Водовод и канализација" бр. Д-4182/1 од 03.07.2018.године, прикључење објекта извршити на унутрашње (блоковске) инсталације СРЦ "Стрелиште" без формирања нових прикључака на уличну инфраструктуру.

Водоводна мрежа

Цео комплекс је прикључен на градски водовод ∅300 у улици Радивоја Корађа. Меродаван притисак у градској мрежи је 2,5 бара (услови надлежног дистрибутера ЈКП “Водовод и канализација” Панчево). Постојећи водоводни прикључак за цео блок (комплекс спортског центра) је ∅100 док је постојећи главни комбиновани водомер тип 163 Ø100/25.

У оквиру комплекса спортског центра постоје и спољни хидранти Ø80 (2 ком) на растојању од око десетак метара од објеката отвореног и затвореног базена.

Фекална канализација

Објекат затвореног базена је прикључен на уличну градску канализацију у улици Боре Станковића преко пумпне станице и прикључка Ø250 са падом 1,5%, што задовољава тренутни отицај. (6,6лит/сек). Подрумски мокри чвор, пражњење базена (25лит/сек) и вишка воде из компензационог базена препумпава пумпом Q=52лит/сек. У ревизоним шахтовима су постављене затворене ревизије. Канализациона мрежа је изведена од пластичних (ПВЦ) канализационих цеви потребног пречника. Вертикале у објекту се завршавају на крову одговарајућом пластифицираном вентилационом главом пречника 125 мм.

Атмосферска канализација

Испуст воде од пражњења отвореног базена решен је цевима ПВЦ Ø200 за НП 2,5 бара и прикључен је на уличну градску канализацију у улици Боре Станковића преко заједничке пумпне станице. У шахту је монтиран електромагнетни вентил Ø200 за пражњење базена.
Атмосферска канализација са платоа око базена се прикупља системом сливника и такође води на сабирни базен, а одатле на пумпну станицу. Атмосферска канализација је димензионисана на двогодишњу кишу интензитета 145 л/с/хектару, са коефицијентом отицања Ψ=0,85.

Електроенергетска инфраструктура

Део подручја обухваћеног планом, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20kV/kV "Панчево 4". Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже, постојеће 0,4кV нисконапонске надземне мреже из трансформаторске станице "Базен“ 20/0,4kV/kV.

Електронска комуникациона инфраструктура

На предметној парцели постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа "Телеком Србија" ад. Постојећа дистрибутивна тк мрежа изведена је кабловима положеним у земљу, а разводна мрежа је ваздушна.

Термоенергетска инфраструктура

Постојећи значајнији објекти у обухвату урбанистичког пројекта а који припадају СРЦ "Стрелиште", се топлотном енергијом се снабдевају из гасне котларнице комплекса спортског центра. Сама котларница је са три топловодне котловске јединице новијег датума (2002.год.), укупног капацитета од 3,2MW који ради у режиму 110/70°C. Из котларнице ка сваком објекту који за сада покрива (хала и базен), полази посебан подземни топловод од предизолованих цеви а у објектиме постоје топлотне подстанице.
Топлотна енергија се у објектиме СРЦ користи за грејање, вентилацију, загревање топле потрошне воде и загревање базенске воде у затвореном и отвореном базену, како у зимском тако и у летњем периоду.
Снабдевање котларнице и других потрошача ("Беопан") природним, земним гасом је из градског гасоводног система града Панчева, путем дистрибутивне гасне мреже (ДГМ) средњег притиска и преко изграђених МРС у непосредној близини котларнице, за потребе СРЦ "Стрелиште" и МРС "Беопан" за потребе пословања овог предузећа.
У току је енергетске санација објекта СРЦ - спортсе хале, а у самој котларници постоји пројектована резерва од цца 180 KW, што значи да има одређене резерве, а и створиће се нове резерве топлотног капацита и енергента (гаса) са енергетским санацијама овог и осталих постојећих објеката у обухвату УП.

Јавно и друго зеленило

У оквиру парцеле је око 68.800m² под зеленилом. У питању су површине под травњаком и делимично под садницама – листопадним и зимзеленим.
Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Травњаци да буду добро уређени и неговани. Током читаве године поједини делови хабитуса коришћеног садног материјала морају да имају атрактиван лист, цвет или плод. Приликом озелењавања не смеју да се уносе инвазивне врсте.

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

2.4. Преглед пристиглих услова имаоца јавних овлашћења

ред. 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	05-155/2018 од 04.06.2018.	8Ц.1.0.0.-Д.07.15-168536/2-18 од 21.06.2018.
2.	"Телеком-Србија" Предузеће за телекомуникације а.д. Извршна јединица Панчево Светог Саве бр. 1, Панчево	05-155/2018 од 04.06.2018.	А332/237516/2-2018 од 21.06.2018.
3.	ЈКП „Водовод и канализација“ Ослобођење бр. 15, Панчево	05-155/2018 од 04.06.2018.	Д-4182/1 од 04.07.2018.
4.	ЈП "Србијагас", РЈ “Дистрибуција“ Милоша Обреновића бр.8, Панчево	05-155/2018 од 04.06.2018.	07-01/2768 од 06.07.2018.
5.	Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, Жарка Зрењанина бр.17, Панчево	05-155/2018 од 04.06.2018.	07-01/2768 од 06.07.2018.
6.	ЈКП "Зеленило" Димитрија Туцовића 7 а, Панчево	05-155/2018 од 04.06.2018.	92-1426/1 од 02.07.2018.
7.	ЈКП „Хигијена“ Цара Лазара бр. 57, Панчево	05-155/2018 од 04.06.2018.	2394 од 05.07.2018.
8.	РС, АПВ, Град Панчево – Градска управа, Секретаријат за заштиту животне средине Трг краља Петра I бр. 2-4, Панчево	05-155/2018 од 04.06.2018.	XV-07-501-120/2018 од 15.06.2018.
9.	РС, МУП, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Панчеву Ж.Зрењанина б.б.(Ватрогасни дом), Панчево	05-155/2018 од 04.06.2018.	09/23 број: 217-7987/18-1 од 25.06.2018.
10.	ЈП „Урбанизам“ Панчево Карађорђева бр. 4, Панчево	05-155/2018 од 04.06.2018.	05-155/2018-1/1 од. 10.07.2018.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

3.1. Планирана намена и диспозиција објеката

Изградња различитих објеката и садржаја на овом спортском центру траје од седамдесетих година двадесетог века, тако да се сада ту налазе: спортска хала, затворен и отворен базен, балон хала, тениски терени на отвореном, фудбалски терен, мултифункционални спортски терен, пратећи инфраструктурни објекти као и припадајуће саобраћајне и манипулативне површине. Сви постојећи објекти су инфраструктурно опремљени, имају остварен приступ, у функцији су и задржавају се у садашњем стаеу, тако да они нису предмет овог урбанистичког пројекта.
Урбанистичким пројектом се дефинише изградња новог објекта цикломотела са пратећим садржајима – надстрешницом за бицикле и потребним саобраћајно-манипулативним површинама.
Према приложеном идејном решењу и у складу са планом намене површина планског основа, објекат цикломотела је, као слободностојећи објекат, постављен у оквиру СРЦ "Стрелиште" између отворених тениских терена, отвореног базена ~~са источне~~ и зеленила и саобраћајно-манипулативних површина којима се остварује приступ са јавне саобраћајнице-улице Радивоја Кораћа.
Укупна нето корисна површина објекта је око 823 м², а укупна БРГП износи око 976м².
Приступ објекту је из улице Радивоја Кораћа. Са приступне саобраћајнице се, у једном правцу улази у паркинг простор а у другом се остварује колски прилаз објекту, за потребе снабдевања. С обзиром да су посетиоци превасходно бициклисти, уз објекат се налази и надстрешница за остављање бицикала, капацитета 50 места.

Сам објекат је организован тако да се у приземљу налазе услужни угоститељски садржаји - ресторан са око 50 места, кафе-посластичарница (око 12 места) са терасом (око 20-40 места), затим, мултимедијална сала, пријемни део у оквиру улазне зоне, простор за управу и администрацију, економско-технички блок. На првој и повученој етажи се налазе смештајни капацитети – 17 смештајних јединица (собе су 2, 3, 4, 5, 6 и 8-креветне) са око 53 лежаја.
По категоризацији нивоа и начина услуге садржаји функционишу по принципу кетеринга тј. са услужном доставом и продајом готових оброка у оквиру угоститељског садржаја.

Подаци о објектима који се граде:

- Објекат цикломотела

Објекат је слободностојећи са главном фасадом ка југоистоку, тј. према отвореном базену и ту је остварен главни улаз у објекат. На осталим фасадамо постоје помоћни улази.
Собе су орјентисане ка главној и задњој фасади тако да се на тим фасадама налазе отвори-прозори.
Удаљење објекта од регулационе линије ка улици Радивоја Корађа је око 115м а од регулационе линије ка улици Првомајској око 100м.
Удаљење објекта од тениских терена на најужем делу је око 7м а у најширем делу око 13м.
Удаљење објекта од ивице отвореног базена је око 33м.
Објекат је висине П+1+Пс.
Висина пода терасе повученог спрата на главној фасади (према ПГР-у, узима се као висина венца) је на +6.03м. Висина венца задње фасаде је на +8.50м. Максимално дозвољена висина венца према ПГР је +8.50м.
Кота слемена је на +10,55м. Максимално дозвољена висина слемена према ПГР је +12.50м.
Кров је једноводни са падом од 5% ка северозападу.
Фасаде су без испада.

- Објекат надстрешнице за бицикле

Објекат је слободностојећи, правоугаоног облика, својом дужом страном је паралелан објекту цикломотела.
Удаљење надстрешнице од објекта цикломотела је око 10м.
Удаљење надстрешнице од регулационе линије ка улици Радивоја Корађа око 130м а од регулационе линије ка улици Првомајској око 120м
Удаљење надстрешнице од ивице отвореног базена је око 20м.

3.2. Регулационо и нивелационо решење

Парцела на којој ће се градити Цикломотел се граничи са регулационим линијама саобраћајница Радивоја Корађа, планираном саобраћајницом на парцели 6623/35 КО Панчево, делом регулације са Улицом Боре Станковић. Са западне стране парцеле 6623/31 КО Панчево је постављена до регулације Улице првомајске и железничке пруге. Све поменуте саобраћајнице су задовољавајућих регулационих ширина.
Саобраћајни приступ Цикломотелу се врши од Улице Радивоја Корађа са коловозом ширине 6,0м. Исти ће обезбедити прилаз Цикломотелу и свим планираним садржајима у овом делу парцеле.
Нивелационо решење је дато у укрсним тачкама саобраћајница и приказано је на карти 4. Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење локације. Висинске коте саобраћајница крећу се од 77.90мнв до 78.40мнв и вода са коловоза ће се упуштати у ободне зелене површина. Нивелационо решење је усклађено са конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и архитектонском обликовању терена водећи рачуна да се вода са парцеле не упушта на суседне парцеле. Подужни падови дуж саобраћајница су минимални (око 1%) те ће се попречним падовима коловоза (по могућности око 2%) у фази пројектовања решити одвођење вода са коловоза.

3.3. Уклањање постојећих објеката

На предметној катастарској парцели егзистира један објекат уписан у Препис листа непокретности као објекат под бројем 14. То је објекат који се некада користио као дечји

базен на отвореном али је већ много година ван функције и у девстираном стању, тако да је предвиђен за уклањање и за њега ће бити исходована дозвола за рушење објекта (објекат је приказан и у графичким прилозима).

3.4. Други услови

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и правилника који дефинишу преметну област.

Енергетска ефикасност

Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са важећим Правилником о енергетској ефикасности зграда и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда.

Заштита кретања лица са посебним потребама

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе важећег Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са ивалидитетом, деци и старим особама, као и остале важеће нормативе и стандарде који регулишу ову област.

Заштита од елементаних 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 важећим Законом о ванредним ситуацијама и другим прописима и стандардима који се односе на ову област.

Одлагање смећа

Простор за смештај контејнера за одлагање комуналног отпада, амбалажног отпада и рециклабилног материјала, налази се у близини улице Радивоја Кораћа, на око 7 метара од регулације, ван коловоза и тротоара и приступачно возилима ЈКП "Хигијена".

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ СРЦ "СТРЕЛИШТЕ"	
Намена	**Површина (m^2)**
Цикломотел	351,48
Надстрешница за бицикле уз цикломотел	80
Постојећи објекти и терени из Извода из листа непокретности бр.14057	13961
Постојећи објекти и терени који нису наведени у Изводу из листа непокретности а постоје на терену	16411
Зелене површине	75833,52
Саобраћајно-манипулативне површине и паркинзи	8937
Површина КОМПЛЕКСА СРЦ	**115574,00 $м^2$**

ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ ОБУХВАТА УП	
Намена	**Површина (m^2)**
Површина комплекса СРЦ	115574
Пословање	6248
Постојеће саобраћајнице	22115
Планиране саобраћајнице	4493
Железница	3051
Површина обухвата УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	**151481 m^2**

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 300м²	115574 $м^2$
Спратност објекта	Орјентационо П+1+Пк/Пс/М	П+1+Пс
Максимална висина венца од коте приступа	8.50м	8.50 м
Максимална висина слемена од коте приступа	12.5м (89,45 мнв)	10.55 м
Зеленило	**Минимум 20%** за спортско-рекреативну зону у блоку бр. 205	**Укупно зелене површине** око 75833 $м^2$ – што је око **65%**, све у директном контакту са тлом
Степен заузетости	**Максимално под објектима** за спортско-рекреативну зону у насељу Стрелиште (блок бр.205) макс **Из=60%** (у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји) **Максимално под поплочаним површинама = 20%** (у овај проценат улазе манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл.)	**Укупно под објектима** (сви објекти и сви спортски терени) је око 13961 (из Извода из листа неп.) + око 27877,48 м2 (постоји на терену али није у Изводу) – што је око **26%** **Укупно под поплочаним површинама** (собр. и манипул. површ.) је око 10503 $м^2$ – што је око **9%**
Положај објеката на парцели	Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м или више, тј објекат се може поставити на регулациону линију тако да се грађевинска и регулациона линија поклапају па је растојање грађевинке од регулационе линије 0.00м или објекат може бити бити увучен унутар парцеле када је растојање грађевинске од регулационе линије веће од 0.00м. Изузетно: у делу блока бр.205 уз улицу Радивоја Корађа грађевинска линија је на мин. растојању од 6.0м и више у односу на регулациону линију ка улици Радивоја Корађа.	Објекат цикломотела је слободностојећи, удаљење од регулационе линије ка улици Радивоја Корађа је око 115м а од регулационе линије ка улици Првомајској око 100м. Надстрешница за бицикле је слободностојећи објекат, удаљење од регулационе линије ка улици Радивоја Корађа је око 130м а од регулационе линије ка улици Првомајској око 120м.

Растојање од бочне границе парцеле	За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Граница парцеле је уједно и регулациона линија и растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м. Растојање грађевинске од регулационе линије је мин.0.0м или више, тј објекат се може поставити на регулациону линију тако да се грађевинска и регулациона линија поклапају па је растојање грађевинке од регулационе линије 0.00м или објекат може бити бити увучен унутар парцеле када је растојање грађевинке од регулационе линије веће од 0.00м. За све слободностојеће објекте дозвољено је отварање отвора на свим слободним фасадама објекта.	Удаљење објекта цикломотела од бочне границе парцеле је око 63м. Удаљење надстрешнице за бицикле је око 56м.
Растојање од бочног суседног објекта	Удаљење објеката објеката основне намене међу собом – а који се налазе на истој парцели/комплексу – минимално је једнако: 1/2 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за спортске/пословне просторије али не мање од 4,00м 1/3 висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије, али не мање од 3,00м. 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори.	Удаљење објекта цикломотела од тениских терена на најужем делу је око 7м а у најширем делу око 13м; удаљење од ивице отвореног базена је око 33м. Удаљење надстрешнице за бицикле од објекта цикломотела је око 10м; удаљење од ивице отвореног базена је око 20м.
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.	Остварена кота приземља је 0,2 м виша од највише коте приступнног тротоара.
Решење паркирања	ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца	За садржаје цикломотела потребно је 16 ПМ. На овом паркинг простору ће се осварити и потребе паркирања за тениске терене – 30 ПМ. Укупно је потребно 46 ПМ. Остварено је 56 ПМ + 3ПМ 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 1,50м. 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.	У односу на главну (улазну) фасаду остварен је повучен спрат чија је фасада повучена у односу на фасаду главног габарита објекта 210 цм.

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Свих приближно 68.800m² се покрива травњаком на којем се формира дрворед за засену паркинга (на свака 3(три) места 1(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. На паркингу за возила инвалидних лица постављају се два стабла на оба краја паркинг простора, обзиром да су предвиђена три паркинг места. У непосредном окружењу главног улаза, са обе стране, зелене површине морају да имају изузетне естетске вредности. Овде се комбинују ускопирамидални четинари форми argentea или aurea са лушћарима које карактеришу флорални елементи изразите лепоте или плодови јарких боја. Такође могу да се користе врсте са занимљивим листовима. Деловање вегетативног материјала се може употпунити мобилијаром за увећање естетских вредности комплекса, тј. постављањем фонтана, скулптура, алпинетума, спомен-обележја и др. Високом вегетацијом се усмерава пажња посетилаца на значајне елементе у окружењу.
Озелењавање ободних површина има сасвим другу улогу. Ту је потребно густим насадима високе и жбунасте вегетације постићи што бољи заштитни ефекат (првенствено звучни). Овде озелењавање радити у пејсажном стилу комбинујући разне врсте групација високе и жбунасте вегетације. Обзиром да комплекс тангира стамбени део насеља потребно је водити рачуна о колориту и ободних зелених површина. У оквиру њих се поставља друга врста мобилијара (клупе, жардињере на местима укрштања стаза, канте и др.) и намењене су пасивном виду рекреације.
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 2,0-2,5 м 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 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Приступ делу парцеле на којем ће се градити Цикломотел врши се од Улице Радивоја Корађа. Ширина саобраћајно-манипулативне површине (приступа) је 6.0м и дефинисан је координатама осовинских тачака чије су нимеричке вредности дате на карти Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење локације. Све коловозне површине су по 6.0м. Испред Цикломотела је манипулативни простор који ће омогућити прилаз доставних возила и прилаз до паркинг места за особе са посебним потребама, а у продужетку коловоза, са источне стране Цикломотела је интегрисана пешачко-бициклистичка стаза у ширини од 6.0м којом ће прилазити до улаза у Цикломотел и до надстрешнице за бицикле.
За потребе Цикломотела, и тениских терена, планирана су паркинг места и то 56ПМ за путничка возила и 3ПМ за особе са посебним потребама у непосредној близини Цикломотела. Паркинг места су димензија 2.5мх5.0м тј. димензија 3.7мх5.0м за особе са инвалидитетом са управним системом паркирања.
Кртитеријум за дефинисање броја паркинг места је преузет из важећег плана, тачка *Б.2.2. Заједничка/општа правила за све намене// паркирање на парцели,* где је наведено:
"Код изградње нових објеката и доградње постојећих, потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели или на јвној површини у зависности од диспозиције објекта на основу следећих критеријума:

- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)
- спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца"

За око 53 лежаја у цикломотелу је потребно 6 паркинг места, за потребе угоститељских садржаја самог објекта је потребно 10 паркинг места.
С обзиром да ће овај паркинг простор да се користи и за посетиоце отворених тениских терена, за њих је потребно 30 паркинг места.
Укупно је за наведене садржаје потребно 46 паркинг места а остварено је 56 + 3 за особе са посебним потребама.
Пешачке стазе нису посебно формиране већ ће се пешачки саобраћај одвијати преко интегрисаних коловозних површина. Пешачке комуникације су дате само око објекта Цикломотела ради прилаза/улаза у мотел, приступа до надстрешнице за бицикле и веза до тениских терена.
Нивелационо решење саобраћајних површина дато је на графичким прилозима и усклађено је са предметним решењем.
При постављању/планирању саобраћајница водило се рачуна о постојећим инсталацијама, гасоводу и електроинсталацијама, те су се саобраћајнице укрштале са поменутим инсталацијама углавном управно, док је ивица коловоза постављена на 1.0м од инсталација.
Бициклистички саобраћај ће се такође одвијати преко приступа из Улице Радивоја Корића и дуж исте је неопходно изградити бициклистичку стазу коју је даље потребно повезати у мрежу бициклистичких стаза града.

Хидротехничка инфраструктура

Водовод

Објекат не садржи никакве производне технологије већ је искључиво хотелског карактера у коме борави до 100 људи. Максималана часовна потрошња санитарне воде је приближно до 2л/с. Објекат ће се прикључити на блоковски развод ПЕ ДН110 преко контролног водомерног шахта у коме ће бити смештена два водомера. У шахту се одвајају два крака. Један је Ø65 (2,5“) за унутрашњу хидрантску мрежу и други Ø50 (2“) за санитарну воду. Према условима надлежног ЈКП "Водовод и канализација" Панчево у шахту ће се монтирати два водомера Ø40мм (6/4”) за санитарну и Ø50мм за противпожарну воду.
Снабдевање топлом водом у објекту ће бити централно са рециркулацијом и бојлерима већег капацитета. За ову врсту објекта (собе са тушем) потрошња санитарне топле воде по особи се креће 50-100 л/дан (60°Ц) или 70-120 л/дан (45°Ц).

Хидрантска мрежа

Укупна површина је до 900м^2 са кубатуром до 2,7*10^3 м^3. За објекат категорије К5 је неопходно обезбедити хидрантску мрежу са укупном потребном количином воде за гашење 10л/с.
У објекту је неопходно монтирати постројење за подизање притиска "хидроцил" због обезбеђења потребног притиска у унутрашњој хидрантској мрежи. Санитарни развод је одвојен од хидрантског јер је улични притисак од 2,5 бара довољан да обезбеди потребан надпритисак на највишем точећем месту (без хидроцила). Поставити у објекту две главне вертикале - противпожарну (2,5"-2“) и санитарну (2”-6/4”). Комплетан развод санитарне воде радити од полипропиленских водоводних цеви и фитинга одговарајућег пречника, док се хидрантски развод ради од челично-поцинкованих цеви.
Потребно је обезбедити истовремени рад једног спољног хидранта са 5л/сек на растојању мањем од 80м од објекта, и два унутрашња (2х2,5л/с), чиме се постиже неопходна количина воде за гашење од 10л/с. Пошто не постоје улични хидранти на захтеваном растојању од објекта (према информацији надлежног ЈКП "Водовод и канализација") потребно је довести (продужити) блоковску спољну хидрантску мрежу Ø100 у оквиру саме парцеле спортског центра до објекта цикломотела и поставити спољни хидрант.
У објекту је неопходно обезбедити унутрашњу хидрантску мрежу са неопходним притиском на највишем хидранту од 2,5 бара и укупни минимални протицај за гашење пожара од 5л/с (2х2,5л/с) за истовремени рад два унутрашња хидранта.
Прикључак хидроцила извести иза контролног водомера и лоцирати га у објекту и обавезно оставити бајпас око њега. Постројење монтирати у просторију са зидовима отпорним према пожару најмање 2х и вратима отпорним минимум 1,5х. Такође је пожељно обезбедити природну или вештачку вентилацију просторије да би се избегло орошавање цеви. Хидрауличким прорачуном су добијени претходни елементи за избор постројења и условљени су захтевима унутрашње хидрантске мреже. Потребан напор постројења

H=20м, а потребан протицај Q=5л/с. Неопходно је обезбедити посебан напојни електро кабел и посебно место електро напајања.

Фекална канализација

За објекат је неопходно изградити нови ревизиони шахт унутар парцеле (комплекса) испред објекта и прикључак пречника Ø150 са падом 2,5% што задовољава будући отицај употребљених вода (≈12 л/с). Канализациону мрежу радити од пластичних (ПВЦ) канализационих цеви датог пречника и прикључити на постојећу канализацију у комплексу.

Атмосферска канализација

Изградити унутар парцеле (комплекса) и мрежу атмосферске канализације (Ø200-Ø250мм са падом 2%-2,5%) са сливницима и риголама. Систем ће се прикључити на најближи шахт постојеће атмосферске канализације у комплексу на платоу око базена са ког се води на пумпну станицу. Канализациону мрежу радити од пластичних (ПВЦ) канализационих цеви датог пречника.

HIDRAULIČKI PRORAČUN MREŽE

PRORAČUN POTROŠNJE VODE I KANALIZACIJE - SANITARNA VODA U OBJEKTU

sanitarija	količina (kom)	J.O.	ukupno J.O.	Nemački standard kanalizacija AWs	AW ukupno	q (l/s)
UMIVAONIK	25	0.5	12.5	0.5	12.5	1.77
PIKOLO	5	0.5	2.5	0.5	2.5	0.79
WC (sa vodokotlićem)	26	0.25	6.5	2.5	65	4.03
KADA	0	1	0	1	0	0.00
TUŠ	17	1	17	1	17	2.06
PISOAR	2	0.25	0.5	0.5	1	0.50
VEŠMAŠINA	2	0.5	1	1	2	0.71
SUDOMAŠINA	1	0.5	0.5	2	2	0.71
SUDOPERA	1	1	1	1	1	0.50
	79		41.5			11.07

VERTIKALA SANITARNE VODE

linijski gubitak na vert. i priklj. (≈0,2× H)		1.70
potreban nadpritisak na posl. toč. mestu		5.00
gubitak na glavnom vodomeru		2.50
gubitak na geodetskoj visini (H)		8.50
	UKUPNO	17.70
Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar		25.00
Slobodan nadpritisak na navišljem točećem mestu H (m)		7.30
Potreban proticaj Q (l/sec)	1,680l/s	≈2,0
Usvojen prečnik glavnog razvoda sanitarne vode Ø50mm (2")		

PROTIVPOŽARNA (HIDRANTSKA) VERTIKALA U OBJEKTU

istovremeni rad dva hidranta

	J.O.	q (l/sec)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
čelično-pocinkovane cevi						
gubitak na vertikali	400.00	5.000	2,5"	16.00	0.07	1.12
potreban nadpritisak na poslednjem hidrantu						25.00

gubitak na geodetskoj visini						15.00
gubitak na vodomeru						2.50
gubitak hidrocil - priključak	400.00	5.000	2,5"	20.00	0.04	0.80
gubitak ukupno						44.42
Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar						25.00
Potreban napor postrojenja H (m)						-19.42
Potreban proticaj Q (l/sec)						5.00

Usvojeno postrojenje za dizanje pritiska HVP2 SEV 10-60/2,2

Visina dizanja 62 - 44m

Proticaj 1,5 - 6,6 l/sek

Priključak 2,5"

Usvojen prečnik za glavni dovod 2,5"
- Ø65 polietilen (DN75)

KANALIZACIJA

usvojen prečnik Ø150

minimalni pad i=2,5%

proticaj Q=12,7 l/s

brzina tečenja v=1,15 m/s

visina punjenja h/H=0,6

Електроенергетска инфраструктура

Прикључење на електродистрибутивну мрежу

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу извршиће се на основу услова прикључења надлежног предузећа.

Део подручја обухваћеног УП, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20kV/kV "Панчево 4". Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже, постојеће 0,4кV нисконапонске надземне мреже из трансформаторске станице "Базен“ 20/0,4kV/kV.

Уколико је у делу подручја обухваћеног УП планирана изградња пословних објеката као и измештање и каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, према условима надлежног дистрибутера, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.

Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа изводиће се кабловски.

Кабловска мрежа може се изградити 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.

Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

Кабловско напајање јавног осветљења остариће се кабловима PPOO A 4x35mm^2 са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

На основу планираног раста потрошње (према потребама), могућа је изградња трансформаторске станице 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором. Напајање трафостаница треба да буде кабловски са најповљнијег места прикључења.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама, неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

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 Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.
Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама, поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.
Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4кV изведена је заштита од опасних напона додира системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (заштита нуловањем).
Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има направу 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.

Општи услови за изградњу електроенергетске мреже

У зони градског центра, зони секундарног градског центра, радним зонама, спортско-рекреативним и зеленим површинама, зони колективног становања, зони комуналних садржаја и зонама посебне намене, електроенергетску мрежу градити подземно постављањем каблова у земљани ров.
Подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.
Подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и темепратуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, пруга, колских пролаза и др.
При паралелном вођењу енергетских каблова до 10kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10кV.
При укрштању енергетских и телекомуникационих каблова, угао укрштања треба да буде око 90°.
Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m.
Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m.
Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.

Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама, придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.
Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката, у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" ("Сл.лист СРЈ" бр.11/96).

Општи услови за изградњу јавног осветљења

Светиљке за осветљење саобраћајница у спортско-рекреативним и парковским површинама поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза.
Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
Пројектовати адекватно заштитно уземљење према важећим техничким прописима.
Приликом пројектовања придржавати се свих важећих техничких прописа који регулишу ову област.

Електронска комуникациона инфраструктура

Прикључење на ТК мрежу

Прикључење на телекомуникациону мрежу извршити на основу услова прикључења надлежног предузећа.
На предметној парцели постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа "Телеком Србија" ад. Постојећа дистрибутивна тк мрежа изведена је кабловима положеним у земљу, а разводна мрежа је ваздушна.
Неопходно је повећати капацитет тк мреже, а у скпаду са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.
Као последица захтева које пословни објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа "Телеком Србија" а.д. је да се за предметне објекте реализује PTTB решење које подразумева полагање приводног оптичког тк кабла до објеката и инсталирање одговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објеката.
Потребно је да се обезбеди простор у техничкој просторији у којој се завршавају унутрашње тк инсталације, за смештај тк опреме. Техничка просторија у којој би се налазио простор за тк опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је обезбедити напајање за тк опрему.
За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију:

- Изградити кабловско тк окно димензија 135x60x1 OOcm у слободној површини, према цртежу. Обавезно је обезбеђење поклопца условљеног ТК окна уградњом типске атестиране механичке заштите.
- Изградити нову тк канализацију капацитета 1 цев PE Ф40 mm од условљеног тк окна до места уласка (увода) цеви тк канализације у техничку просторију, као и положити 1 цев PE Ф40 mm до регулационе линије (положену цев затворити чепом). Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PE цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ф4Omm полупречник кривине треба да износи Pa2,3m ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.
- Од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима до места на коме се налази просторија за смештај тк опреме (место главне тк концентрације у објекту, односно место где је потребно монтирати опрему Телекома).
- Уколико се планира монтажа рек ормана онда ће се приводни оптички кабл завршити на печ панелу одговарајућег капацитета на којем су завршене унутрашње тк инсталације.

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

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима 130 11801 и CE1.EMEC 50173, (3)РТРЛЈТР кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничкој просторији не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У скпаду са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по 1Т11-Т С.652.0 или С.657.А стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, према прописима. Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

При опремању просторија прикључним местима важи следеће:

- сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7m и више, опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6m.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира "Телеком Србија".

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна не утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д.

Бежична тк мрежа

Ради обезбеђивања неопходног покривања предметног комплекса сигналом мобилне телефоније потребно је:

Предвидети техничку просторију у једном од објеката за смештај телекомуникационе опреме (РВЗ, АРАЗ, транспорт, батерије итд) у приземљу или првој подземној етажи. Просторија треба да буде климатизована површине 10m^2. Просторија би служила за смештај опреме Телекома Србија као и за евентуалне потребе других оператора (у ком случају просторија треба да буде око 20m^2). Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 3,5 кW за потребе мобилне телефоније.

Од техничке просторије предвидети техничку вертикалу до крова објекта за полагање КР и оптичких каблова. Отвори међу спратних конструкција треба да буду димензија око 500x500mm.

Планирати на крову објекта антенске носаче. Антенски носачи би били изграђени уз саму ивицу објекта или би се налазили на узвишеном делу крова, ако такав постоји (лифт кућица и сл.). Носачи треба да носе радио опрему и панел антене димензија 2000x380x180(в/ш/д). Висина базе антена 2m изнад нивоа крова. Испред антена не сме да буде препрека. Постоји могућност постављања опреме на крову, уколико не буде обезбеђена техничка просторија за смештај телекомуникационе опреме, и то тако да је потребно око 6m^2 простора на равном делу крова за смештај оиМоог опреме за мобилну телефонију.

Општи услови грађења

У скпаду 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 планиране кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу "Телеком Србија" а.д.

Термоенергетска инфраструктура

За све објекте у обухвату Урбанистичког пројекта тако и за објекат Цикломотела, постоји могућност снабдевања топлотном енергијом из постојеће котларнице у зависности од расположивог резервног капацитеа као и енергентом - природним гасом, из постојећег градског гасоводног система, путем дистрибутивне гасне мреже (ДГМ) средњег притиска и МРС, изградњом прикључака према условима надлежних организација – власника инсталације на који ће се прикључити.

За производњу топлотне енергије за потребе осталих потрошача (без прикључења на централизовани системе снабдевања енергијом или енергентом) као енергенти се могу користити и остала горива, електрична енергија или обновљиви извори енергије уз строго поштовање заштите животне средине, а који из хигијенских, еколошких, енергетских и економских разлога највише одговарају кориснику.

У објектима, свака просторија према намени мора имати дефинисано грејања, а према потреби и вентилацију, хлађење или климатизацију.

Обавезна је енергетска санација свих постојећих објекта у обухвату предметног УП са енергетски ефикасним техничким уређајима и решењима из области грејања, хлађења, вентилације, климатизације и припреме потрошне топле воде. Енергетски ефикасни технички уређаји морају имати висок степен корисног дејства односно мале губитке приликом трансформације једног облика енергије у други.

Сви елементи и опрема термотехничких инсталација који се уграђују у пројектоване системе, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.

Прикључке гаса извести у складу са техничким условима и сагласностима надлежних дистрибутера гаса, и у складу са законским и подзаконским актима који дефинишу ову област - одредбама сада важећег Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara (''Службени гласник РС'', број 86/15).

За изградњу гасних котларница је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (''Сл. лист СФРЈ'' бр.10/90 и 52/90).

За израду урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈП "Србијагас" Нови Сад, бр. 07-01/2768 од 05.07.2018. а односе се на гасоводе средњег притиска, МРС (мерно-регулационе станице) и дистрибутивну гасну мрежу

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 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 саобраћајно-манипулативним површинама.
У погледу инжењерско–геолошких карактеристика, приликом градње објекта потребно је придржавати се налаза геомеханичког елабората.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Објекат цикломотела треба да буде прикључен на све комуналне инфраструктурне системе, пре свега, на системе одвођења атмосферских и употребљених санитарних вода, односно гасну дистрибутивну мрежу. Као и сваки пословни простор у граду цикломотел треба да поседује одговарајући контејнер за одлагање комуналног отпада и посебан простор за разврставање и привремено депоновање других врста отпада (опасан комунални, амбалажни, органски, рециклабилни, комерцијални и сл). Уколико власник и управљач цикломотела нису у стању да управљају отпадом на прописани начин дужни су да за то овлашћеној организацији, уз потписани уговор, предају прикупљени отпад на даљу обраду.

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

Археологија
Обезбедити вршење периодичног археолошког обиласка и надзора земљаних радова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, а на рачун инвеститора.
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.
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.

Архитектура
Архитектура новог објекта усклађена је са вредностима и начинима обликовања објеката у непосредном окружењу, тј. у оквиру комплекса спортско-рекреативног центра.
Након изградње цикломотела простор ће бити комунално квалитетније опремљен.
Елементи урбаног мобилијара ће бити уклопљени у општи амбијент.
Приликом извођења наведених радова, статичка стабилност суседних објеката ни на који начин не сме бити нарушена.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

"Технички опис уз идејно решење објекта цикло мотела на срц стрелиште (КП 6623/31 К.О. Панчево)

Архитектонско решење
Предмет овог идејног решења је угоститељски објекат који на захтев инвеститора треба да буде капацитета до 50 корисника. Нето корисна површина објекта је 836,22 м² а БРГП износи 975,83м².
Објекти ове намене организују услужне делатности угоститељског типа као што су смештај, исхрана и рекреација корисника. У том смислу су испланирани и органозовати сви неопходни садржаји.

Функционални склоп
На основу пројектног задатка инвеститора сагледана је потреба за следећим садржајима:

1. Пријем - улазна зона
- улазни ветробран
- хол са рецепцијом
- остава пртљага са гардеробомза госте
- улаз , излаз ветробран ка тениским теренима
- тоалет за госте

2. Угоститељски садржаји
Уз улазну зону су предвиђени садржаји:
- сала за ручавање до 50 корисника
- кафе посластичарница са терасом

По категоризацији нивоа и начина услуге садржаји функционишу по принципу кетеринга, услужна достава и продаја готових оброка у оквиру угоститељског садржаја, сале за ручавање (сендвичи, пецива, салате) и кафе посластичарнице (колачи, сладоледи, безалкохолни напици). Употребљено посуђе и прибор за јело су од материјала који се рециклирају тако да се по употреби планира њихова евакуација као комуналног смећа. У наведених садржаја се налази шанк пулт за дистрибуцију са расхладном излог витрином. Уз шанк- пулт функционално је везан мини магацин са расхладним вертикалним витринама за пријем прехрамбених артикала и њихово чување. Пријем се врши преко наменског улаза до кога стиже доставно возило,комби.
Обезбеђен је правилан ток намирница, односно избегнуто је укрштање чистих и прљавих путева

3. Смештајни капацитети-собе
- собе хотелског типа су концентрисане на спратовима обострано уз трактове ходника са степеништем у средини тракта ради олакшане комуникације као и безбедне евакуације по потреби
- предвиђено је 17 соба хотелског типа, ходник са плакаром, тоалет и простор са лежајевима са пратећим мобилијаром (помоћни лежајеви на извлачење, гардеробери, полице, тоалет сточић, радни сточић, столице)
- по броју лежајева собе су:двокреветне (10 соба); трокреветне (2 собе); четворокреветне (2 собе); петокреветне (1 соба); шестокреветне (1 соба) и осмокреветне (1 соба).

4. Едукација - рекреација
- мултимедијална сала са покретним мобилијаром за презентације, пројекције и састанке
- у оквиру мултимедијалне сале предвиђени су садржаји за рекреацију, стони тенис и пикадо

5. Запослени
- три канцеларије са по 1-3 радних места
- предходник са тоалетом и чајном кухињом
- гардероба за пресвлачење са тоалетима и туш кабинама

6. Економско технички блок
- оставе за средства за одрђавање хигијене објекта
- простор за прање, сушење и пеглање рубља за опремање соба
- остава прибора за одржавање зеленила
- техничка просторија за контролу инсталација
- остава за спремачицу (трокадеро, остава за средства за чишћење)

<u>Конструкција и материјализација објекта</u>
Конструктивни склоп објекта је АБ скелетни са зиданом испуном. Носећи ветикални и хоризонтални елементи су АБ стубови, зидна сеизмичка платна и АБ подвлаке димензија према статичком прорачуну. Испуна фасадних зидова је термо блок дебљине 20цм, спрегнути вертикланим и хоризонталним АБ серклажима. Таванице су пуне АБ плоче.
Преградни зидови су од шупље опеке д=12.
У склопу фасаде је термоизолациони слој камене вуне. Завршна обрада фасада је са бавалит фасадом (лепак са мрежицом преко којег се поставља слој глета који се боји фасадном бојом) у комбинацији са синтерованим панел плочама.
Кровна конструкција је дрвена од квалитетне јелове грађе димензија према статичком прорачуну. Носачи су двоводни дрвени решеткасти носачи на сваких 90-100цм укрућена спреговима. Кровни покривач је лим, а нагиб крова је 5%.
Сва спољашња столарија је изведена од алуминијумских профила са термопрекидом, са испуном од двослојних стакло-пакета д=4+15+4 мм (испуна од аргона). Столарија на улазу у објекат је од алуминијумских профила са термопрекидом и испуном од двослојних стакло-пакета д=6+15+6 мм (испуна аргон). Окапнице су од пластифицираног лима, а унутрашње клупице од дрвене грађе."

Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
на кат.парцели бр. 6623/31 КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ЦИКЛОМОТЕЛА
СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
У СРЦ "СТРЕЛИШТЕ" У ПАНЧЕВУ

Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА
РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
на кат.парцели бр. 6623/31 КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ЦИКЛОМОТЕЛА
СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА
У СРЦ "СТРЕЛИШТЕ" У ПАНЧЕВУ