

**BIRO ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING**

Pančevo, ul.Dimitrija Tucovića br.26
mob: 065/ 29 04 985
e-mail: biro.agpstudio@gmail.com

PIB: 108774118
matični broj:63692727
žiro račun: 160-420062-17

**STUDIO**

architecture // design // planning

Број: УП 01 - 2019**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

**ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ
ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 3107 И 3108 К.О. ПАНЧЕВО ЗА
ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
СА 18 СТАНОВА СПРАТНОСТИ ПР+3+МАН, КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У
УЛ. ОСЛОБОЂЕЊА БР. 36 НА КАТ. ПАРЦ. 3107 И 3108,
СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ОСЛОБОЂЕЊА,
ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 8028/1 К.О.ПАНЧЕВО**

ЛОКАЦИЈА:

ПАНЧЕВО, ул. Ослобођења бр. 36,
кат. парцеле 3107 и 3108 К.О. Панчево

ИНВЕСТИТОР:

EMPORA CONSTRUCTION DOO,
Београд, ул. Љубе Дидића бр. 14

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

АГП Студио, Биро за пројектовање, Панчево,
ул. Димитрија Туцовића бр. 26

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____

Одговорно лице

Јасминка Павловић, дипл. правник

Дејан Живковић, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна урбанистичког пројекта	
1.2.	Садржај урбанистичког пројекта	
1.3.	Општа документација	
	1.3.1	Решење о регистрацији предузећа
	1.3.2	Решење о одређивању одговорног урбанисте
	1.3.3	Изјава одговорног урбанисте
	1.3.4	Копија лиценце одговорног урбанисте
	1.3.5	Копија плана
	1.3.6	Копија катастарског плана водова
	1.3.7	Власнички лист (препис листа непокретности)
1.4.	Претходни услови сагласности	
	1.4.1	Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“
	1.4.2	Ситуациони план ЈКП „Водовод и канализација“
	1.4.3	Услови ЈП „Урбанизам“ Панчево за израду прикључка на јавни пут
	1.4.4	Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.
	1.4.5	Технички услови за одржавање чистоће ЈКП „Хигијена“
	1.4.6	Катастарско-топографски план
	1.4.7	Технички услови Завода за заштиту споменика
1.5.	Текстуална документација	
	1.5.1	Правни и плански основ
	1.5.2	Обухват урбанистичког пројекта
	1.5.3	Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби други специфични услови)
	1.5.4	Нумерички показатељи (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфични услови)
	1.5.5	Начин уређења слободних и зелених површина
	1.5.6	Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
	1.5.7	Инжењерско-геолошки услови
	1.5.8	Мере заштите животне средине

	1.5.9	Мере за одлагање чврстог отпада	
	1.5.10	Мере противпожарне заштите	
	1.5.11	Услови за несметано кретање лица са посебним потребама	
	1.5.12	Мере заштите непокретних културних и природних добара	
	1.5.13	Технички опис објекта и по потреби фазност изградње	
	1.5.14	Услови и сагласности надлежних предузећа	
	1.5.15	Спровођење и реализација урбанистичког пројекта	
1.6	Графичка документација		
	1.6.1.	Диспозиција простора у односу на град	1:30000
	1.6.2.	Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта	1:500
	1.6.3.	Ситуационо решење са наменом површина	1:500
	1.6.4.	Регулационо нивелационо решење локације	1:500
	1.6.5.	Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуру са прикључцима на спољну мрежу	1:500
	1.6.6.	Ситуационо решење са основом крова	1:500
1.7	Идејно решење		

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 3107 И 3108
К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА 18 СТАНОВА СПРАТНОСТИ ПР+З+МАН, КОЈИ СЕ
НАЛАЗИ У УЛ. ОСЛОБОЂЕЊА БР. 36 НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА 3107 И 3108, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ОСЛОБОЂЕЊА,
ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 8028/1 К.О.ПАНЧЕВО

Број техничког дневника:

УП 01-2019

Датум:

06.2019.

Објект: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 3107 И 3108 К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАЊУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА 18 СТАНОВА СПРАТНОСТИ ПР+3+МАН, КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У УЛ. ОСЛОБОЂЕЊА БР. 36 НА КАТ. ПАРЦ. 3107 И 3108, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ОСЛОБОЂЕЊА, ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 8028/1 К.О.ПАНЧЕВО

Инвеститор:

**EMPORA CONSTRUCTIONDOO, БЕОГРАД,
ул. Љубе Дидића бр. 14**

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи објекта („Сл.гласник РС“ 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ 83/2018), доносим следеће:

Р Е Ш Е Њ Е

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изразу УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

**Бранимир М. Сомборац
дипл.инж.арх.**

Одговорни урбаниста у свему мора да се придржава важећих прописа и одредаба члана 10. Закона о планирању и изградњи. Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове из наведеног Закона (Сл.гласник РС 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), тј. да има положен стручни испит и пет година радног стажа.

Одговорно лице

Живковић Дејан, дипл.инж.арх.

Број техничког дневника:

УП 01-2019

Датум:

06.2019.

Објект: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 3107 И 3108 К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА 18 СТАНОВА СПРАТНОСТИ ПР+З+МАН, КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У УЛ. ОСЛОБОЂЕЊА БР. 36 НА КАТ. ПАРЦ. 3107 И 3108, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ОСЛОБОЂЕЊА, ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 8028/1 К.О.ПАНЧЕВО

Инвеститор:

**EMPORA CONSTRUCTION DOO, БЕОГРАД,
ул. Љубе Дидића бр. 14**

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА, изјављујем да је Урбанистички пројекат урађен на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране Предузећа за извођење геодетских радова "ГЕОВИЗИЈА" из Панчева на катастарским парцелама број 3107 и 3108 К.О. Панчево.

У Панчеву, 26.06.2019. године

Одговорни урбаниста:

ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 3107 И 3108
К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА 18 СТАНОВА СПРАТНОСТИ ПР+3+МАН, КОЈИ СЕ
НАЛАЗИ У УЛ. ОСЛОБОЂЕЊА БР. 36 НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА 3107 И 3108, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ОСЛОБОЂЕЊА,
ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 8028/1 К.О.ПАНЧЕВО

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 3107 И 3108
К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА 18 СТАНОВА СПРАТНОСТИ ПР+З+МАН, КОЈИ СЕ
НАЛАЗИ У УЛ. ОСЛОБОЂЕЊА БР. 36 НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА 3107 И 3108, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ОСЛОБОЂЕЊА,
ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 8028/1 К.О.ПАНЧЕВО

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев Инвеститора, *EMPORA CONSTRUCTION DOO*, Београд, ул. Љубе Дидића бр. 14.

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарских парцела број 3107 и 3108 К.О. Панчево за планирану изградњу стамбеног објекта. Урбанистички пројекат је у свему у складу са Планом генералне регулације - Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл.лист града Панчева“ бр.19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013 – исправка, 20/2014 - Измена и допуна, 19/2018- Измена и допуна).

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.5.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредаба чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ 83/2018), члановима 74. и 75. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ број 64/15) као и свих других важећих подзаконских аката из ове области пројектовања, а у складу са Планом генералне регулације - Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл.лист града Панчева“ бр.19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013 – исправка, 20/2014 - Измена и допуна, 19/2018- Измена и допуна), АГП Студио, биро за пројектовање и инжењеринг, израдио је:

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарских парцела 3107 и 3108 К.О.Панчево за планирану изградњу стамбеног објекта са 18 станова спратности Пр+3+Ман, који се налази у ул. Ослобођења бр. 36 на кат. парц. 3107 и 3108 К.О. Панчево, са обухватом УП-а и дела улице Ослобођења, део катастарске парцеле 8028/1 К.О. Панчево

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	<i>EMPORA CONSTRUCTION DOO</i> , Београд
Место и адреса :	БЕОГРАД, Љубе Дидића бр. 14
Место изградње:	Панчево
Локација:	ул. Ослобођења бр. 36
Број парцела:	3107 и 3108 К.О. Панчево

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију изградње стамбеног објекта, на катастарским парцелама 3107 и 3108 К.О. Панчево.

Правни статус земљишта:

Катастарске парцеле топ. бр. 3107 и 3108 К.О.Панчево имају статус градско грађевинско земљиште. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.парцелама топ. бр. 3107 и 3108 К.О. Панчево прибављен је катастарско-топографски план у аналогном и дигиталном облику, размере 1:1000, оверен од стране РГЗ-а, Службе за катастра непокретности Панчево.

Увидом у копију плана бр. 953-1/19-339 од 13.06.2019. год. и препис листа непокретности бр. 3697 од 02.04.2019. год. утврђено је да предметне парцеле имају статус градско грађевинско земљиште. Земљиште је у својини државно, градско грађевинско земљиште, које ће до добијања решења о грађевинској дозволи постати приватно градско градско земљиште.

Предметне парцеле се налазе у обухвату Плана генералне регулације - Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл.лист града Панчева“ бр.19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013 – исправка, 20/2014 - Измена и допуна, 19/2018- Измена и допуна). Укупна површина предметних катастарских парцела је 9а 68м².

Подаци о парцели:

Број кат.пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
3107 3108	Панчево	3697	Земљиште под зградом и другим објектом	4а 72 м ² + 4а 96 м ² 9а 68 м ²	Својина	EMPORA CONSTRUCTI ON DOO Београд	Државна РС

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

- План генералне регулације - Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл.лист града Панчева“ бр.19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013 – исправка, 20/2014 - Измена и допуна, 19/2018- Измена и допуна).

1.5.2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Катастарске парцеле број 3107 и 3108 К.О. Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Излази на постојећу саобраћајницу ул. Ослобођења (кат.парцела бр. 8028/1) са северозападне стране. Са југозападне стране се граниче са суседним парцелама, катастарском парцелама бр. 3109 и 3110, са југоисточне стране са катастарским парцелама број 3111 и 3099, и са североисточне стране са катастарским парцелама број 3105/3 и 3106 К.О. Панчево. Предметна катастарска парцела налази се у обухвату Плана генералне регулације Целина - 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл.лист града Панчева“ бр.19/2012,

27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013 – исправка, 20/2014 - Измена и допуна, 19/2018- Измена и допуна) у зони СТАНОВАЊА са компатибилним наменама.

Површина катастарских парцела бр. 3107 и 3108 износи 9а 68 м². Израдом урбанистичког пројекта катастарске парцеле бр. 3107 и 3108 К.О. Панчево не мењају своју површину и постојеће границе, већ их у потпуности задржавају.

НАПОМЕНА: Инвеститор је у обавези да, пре доношења захтева за грађевинску дозволу, изврши препарцелацију - спајање парцела 3107 и 3108 К.О. Панчево.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, и тачком G17, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта		
бр.	Y(m)	X(m)
G1	7 472 889.83	4 970 018.54
G2	7 472 915.98	4 969 996.33
G3	7 472 912.10	4 969 991.76
G4	7 472 930.86	4 969 974.17
G5	7 472 932.72	4 969 972.42
G6	7 472 940.13	4 969 965.47
G7	7 472 942.17	4 969 963.55
G8	7 472 965.12	4 969 942.04
G9	7 472 957.95	4 969 934.25
G10	7 472 956.46	4 969 932.50
G11	7 472 937.79	4 969 949.55
G12	7 472 932.50	4 969 954.39
G13	7 472 928.78	4 969 957.79
G14	7 472 921.36	4 969 964.57
G15	7 472 902.99	4 969 981.35
G16	7 472 899.04	4 969 976.82
G17	7 472 873.10	4 969 999.27

1.5.3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарске парцеле број 3107 и 3108 К.О. Панчево, које су предмет израде Урбанистичког пројекта, налазе се у грађевинском подручју града Панчева у Улици Ослобођења бр. 36, у обухвату Плана генералне регулације Целина 1 - ЦЕНТАР у насељеном месту Панчево ("Сл. Лист града Панчево", број 19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013-исправка, 20/2014-измена и допуна, 19/2018-измена и допуна) у зони СТАНОВАЊЕ са компатибилним наменама.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану генералне регулације Целина 1 – ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. Лист града Панчево", број 19/2012, 27/2012-исправка, 1/2013-исправка, 24/2013-исправка, 20/2014-измена и допуна и 19/2018-измена и допуна)

дозвољена је изградња вишепородичног стамбеног објекта. На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменућу градњу на катастарским парцелама бр. 3107 и 3108 К.О. Панчево.

Локација је смештена у зони становање са компатибилним наменама, у ул. Ослобођења бр. 36. На предметној парцели се гради вишепородични стамбени објект са 18 станова спратности Пр+3+Ман. Планирани стамбени објект је двострано узидан објект, у непрекинутом низу. Главни улаз у објект оријентисан је на северозападу.

На предметној парцели 3107 К.О. Панчево, у јавним књигама егзистира породична стамбена зграда, бруто површине 245 м² и део помоћне зграде (17 м²), која је изграђена без одобрења за градњу.

На парцели 3108 К.О. Панчево се налази преосталих 11 м², од укупне бруто површине помоћне зграде 28 м². Сви поменути објекти се у потпуности уклањају – руше пре градње новопроектваног стамбеног објекта.

На предметној локацији је предвиђена изградња планираног објекта:

1. Објект - Вишепородични стамбени објект који садржи 18 стамбених јединица (Пр+3+Ман), укупна БРГП =1439.00 м².

У оквиру парцела, предвиђена је и интерна саобраћајница, као и 18 паркинг места за потребе станара вишепородичног стамбеног објекта. Контејнери за смеће су предвиђени на сопственим парцелама бр. 3107 и 3108 К.О. Панчево. За паркирање возила предвиђен је простор за укупно 18 возила, 18 паркинг места, од тога је једно паркинг место обезбеђено за паркирање инвалидног лица.

Површине под објектима:

Објект – Вишепородични стамбени објект (Пр+3+Ман),
БРГП приземља=273.00 м² = Укупно заузетост Пр=273.00 м²,
БРГП стамбеног објекта =1439.00 м²

Укупна бруто развијена грађевинска површина свих објекта на парцели
- (заузетост приземља) 273.00 м²

Укупна бруто развијена грађевинска површина свих објекта на парцели
- (све етажес) 1439.00 м²

Планирани објект мора да задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објекта и свих важећих Правилника за ову област изградње. За објект је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону.

За ову врсту стамбеног објекта нису потребни противпожарни услови и мишљење МУП-а.

Објект мора бити пројектован са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала, који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Вишепородични стамбени објекат, постављен је као обострано узидан објекат. Налази се на регулационој линији према Улици Ослобођења, а са бочних страна се наслања на суседне парцеле, као што је дато графичким прилогом.

Нивелационе коте

Кота приземља објеката је подигнута 1,00 м у односу на коту приступне улице.

Пад кровних равни и одводњавање

Површинске воде се одводе са двоводног крова према Улици Ослобођења и према дворишту.

Правила за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Није предвиђена градња других објеката на истој грађевинској парцели.

Ограђивање парцеле

Задржава се постојећа ограда према бочним доњим парцелама. У деловима граница парцеле где не постоји ни ограда, нити суседни објекат, предвиђена је нетранспарентна ограда висине од 2.00 м.

План саобраћаја
(услови, начин обезбеђивања приступа парцели и простора за
паркирање возила)

За планиране садржаје и намену вишепородичног стамбеног објеката лоцираног на кат. парцелама 3107 и 3108 К.О.Панчево, урађено је саобраћајно решење – план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели. Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује непосредну везу са градском саобраћајницом (Улица Ослобођења) на катастарској парцели 8028/1 К.О. Панчево преко пројектованог колског прикључка ширине 5.00 м. Улаз се остварује директно са саобраћајницом.

Приступ кат. парц. 3107 и 3108 К.О. Панчево (Улица Ослобођења, кат.парц. 8028/1 К.О. Панчево) остварује се преко саобраћајног прикључка ширине 5.00 м (прикључак дефинисан координатама осовинских тачака 1 и 2), а у свему према Саобраћајно – техничким условима за изградњу саобраћајног прикључка за кат.парцеле топ.бр. 3107 и 3108 К.О. Панчево, за потребе израде урбанистичког пројекта бр. 03-211/2019 од 09.05.2019.год. (Решење о условима, издатих од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево).

Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у улици Ослобођења омогућује ефикасан и непосредан приступ парцели за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци). За потребе парцеле урађена је интерна – унутрашња саобраћајница до паркинг простора. Ширина саобраћајнице на парцели до предвиђеног паркинг простора кроз ајнфорт износи 3.70-3.75 м.

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је једним делом изградњом паркинг простора.

Укупан број планираних паркинг места на парцели је $17+1=18$ ПМ.

Осамнаест (18) паркинг места је предвиђено за стамбене јединице, по обрачуну 1 ПМ / 1 стамбена јединица. Паркинг места димензија 2.3м x 4.80 м су позиционирана на парцели. Једно паркинг место је димензија 3.70x4.80м и намењено је за особе са инвалидитетом.

Уколико је кота приземља на уласку у објекте виша у односу на коту пешачких стаза, пројектант је дужан да се придржава правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица. Висинска разлика пешачке стазе и улаза од 100 цм се савладава помоћу приступачног степеништа димензије 14.3/33 цм.

За потребе савладавања висинских разлика, уколико то буде потребно, као решење примењују се покретне платформе за особе са инвалидитетом.

На парцели је предвиђен и простор за постављање контејнера за комунални отпад. Према условима ЈКП „Хигијене” Панчево, за стамбени простор потребно је на 6 стамбених јединица обезбедити један контејнер $V=1,1 \text{ м}^3$, а на сваких додатних 6 стамбених јединица, обезбедити по 1 контејнер. С обзиром да планирани стамбени објекат има 18 стамбених јединица, потребно је обезбедити три (3) контејнера. Они су дим. 1,10x1,40, те је предвиђен простор горе наведених димензија. За дато ситуационо решење саобраћајница, на основу расположивих података, предложено је нивелационо решење. Контејнерима се приступа унутар колског пролаза, који својим капацитетима одговара условима ЈКП „Хигијена“ за несметан саобраћај возила.

При изради нивелационог решења, водило се рачуна о постојећим и планираним објектима, који су од релевантног значаја за решење, конфигурацију терена, одвођењу атмосферских вода и архитектонском обликовању терена. Карактеристичне коте нивелете дате су у осовинским тачкама и теменима.

Пројектант може извршити корекцију датог нивелационог решења у току израде пројектне документације, уколико се за то укаже потреба. За приложено ситуационо решење планираних саобраћајних површина дају се следећи општи услови за пројектовање и изградњу.

Планиране саобраћајне површине изводе се по планираним трасама које су дефинисане осовински, координатама осовинских тачака и темена, чије су нумеричке вредности дате на приложеном ситуационом решењу. Све саобраћајне површине изводе се у датим габаритима и према важећим стандардима и условима надлежних организација, предузећа и установа.

Димензионисање носивости датих саобраћајних површина (коловозне конструкције) извршити према планираним саобраћајним оптерећењима, намени и стандардима.

Пројектант – инвеститор ће извршити избор врсте коловозних застора. Пожељно је користити идентичне коловозне засторе који су примењени за обраду постојећих саобраћајних површина (асфалт, бетон, бехатон плоче, префабриковани бетонски елементи (растер коцке), или по избору неки други).

За обраду и заштиту габаритних ивица планираних саобраћајних површина, користити стандардне колске, пешачке или баштенске ивичњаке који се могу уграђивати као издигнути или упуштени.

Пункт за контејнере третирати као и друге саобраћајне површине, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим – стандардним ивичњацима.

Пројектант – извођач је дужан да се придржава свих важећих закона, стандарда, норматива, правилника и правила струке који регулишу и третирају пројектовање и изградњу предметних објеката.

Ако се изградња планираних садржаја и објеката врши фазно, иста мора бити обезбеђена одговарајућим саобраћајним површинама, како би се обезбедило несметано функционисање саобраћаја. Фазна изградња објекта не може нарушавати саобраћајни систем и планирану изградњу припадајућих саобраћајних површина. Потребне саобраћајне површине градиће се по врстама и намени, како је то предвиђено планом и датим условима и критеријумима.

Намена земљишта на предметној локацији је становање са компатибилним наменама.

1. Како је у питању вишепородични објект, намена објекта је у потпуности у складу са планираном наменом.

1.5.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (Урбанистички параметри и посебни Услови из планске документације)

1. ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ

Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у стамбеној зони са компатибилним наменама 250 м², а на предметној локацији је 968 м².

2. ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ

Најмања ширина парцеле у овој зони је 9,00 м, а на предметној локацији она износи 13,83 м.

3. СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална дозвољена спратност објекта у зони је Пр+3+Пк/Пс/Ман.

Планирани стамбени објект је у оквирима максимално дозвољене спратности - Пр+3+Ман.

4. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- > На делу објекта на предњој фасади -1.2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% уличне фасаде изнад приземља.

> На делу објекта према задњем дворишту (најмање растојање од задње линије суседне грађ. парцеле од 5м) - 1.2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

- Идејним решењем вишепородичног стамбеног објекта испоштована су сва горе наведена ограничења испада грађевинских елемената на објекту.
- Површина предње фасаде изнад приземља износи 124.33 м². Површина испуста на фасади износи 49.23 м², те је заузетост испуста на предњој фасади 39.60 %.
- Површина задње фасаде изнад приземља износи 121.95 м² и на њој нема испуста.

5. ВИСИНА ВЕНЦА И ВИСИНА СЛЕМЕНА

Максимална висина венца износи 14.50м, а слемена 18.50м.

- Идејним пројектом вишепородичног стамбеног објекта пројектована је висина венца објекта од 12.45 м, а слемена 18.50м.

6. СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ

- Дозвољен степен заузетости износи 70%, пројектом он износи 68.83 %.
- Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је 30%, овде је остварен 31.13%.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри из Информације о локацији – могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри за парцеле 3107 и 3108
Површина парцеле коју обухвата урбанистички пројекат		472.00 м ² + 496.00 м ² = 968.00м ²
Б.Р.Г.П. стамбеног објекта Пр+3+Ман		1439.00 м ²
Хоризонтална пројекција (габарит) стамб.обј.		273.00м ²
Индекс заузетости	Макс.70%	68.87%
Индекс изграђености	/	1.49
Укупно остварених стамбених јединица		18 с.ј.
Укупно планирани бр.становника (3 ст. / 1 стан)		54 становника
Укупна површина зеленила у комплексу	Мин.30%	301.35 м ² = 31.13 %

Биланс површина на парцели	површина (м ²)	проценат (%)
П бруто под објектом	273.00	28.20
П бруто под паркингом	205.00	21.18
П бруто под планираним саобраћајницама	188.65	19.45
П бруто под зеленилом	301.35	31.13
Укупно	968.00	100.00

Услови из планских докумената налажу да се морају обезбедити:

Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то на основу следећих критеријума:

- становање 1 /1 ПМ стамбена јединица

Урбанистичким пројектом је остварено:

За свих 18 планираних стамбених јединица предвиђено је 18 паркинг места. Целокупни паркинг простор је лоциран иза стамбеног објекта. Једно паркинг место прилагођено потребама особа са инвалидитетом (укупно 17+1 паркинг места).

1.5.5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништа, потребно је обезбедити 30% од укупне територије намењено стамбеној заједници.

Однос зелених површина је 90% травнате површине, 10% дрвеће, шибље и цвеће.

Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекте који се планирају, значајан и као место одмора и неопходан елеменат природе. Површине под зеленилом заузимају значајну површину у оквиру комплекса, а својим карактеристикама појачавају декоративност површина и доприносе да читав простор представља једну складну целину.

Постојећа квалитетна вегетација ће се задржати, сачувати и допунити са новим садницама. Избор биљних врста треба да буде заснован на био-еколошким карактеристикама подручја и категорији будуће парковске површине. Зелене површине ће се организовати пејзажно са што природнијим облицима зеленила, без строгих геометријских линија. Линијско зеленило је предвиђено ободом саобраћајница и пешачких стаза.

Зелене површине уз објекат планирају се као цветни и травнати партер. Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту садржаја комплекса од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја). Применом растер плоча за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

1.5.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

На основу услова ЈКП "Водовод и канализација" Панчево (Д-4833/1 од 24.06.2019. год), урађен је УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Ман:

1. Водовод

На посматраној локацији, у Улици Ослобођења постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø80 и магистрални водовод од азбестцементних цеви пречника Ø300, фекална канализација од пластичних цеви пречника Ø250 и колектор атмосферске канализације од ПВЦ цеви пречника Ø700.

Према подацима које има ЈКП „Водовод и канализација”, на предметној локацији у Ул. Ослобођења бр. 36 постоји регистрован водомер пречника 1" (Ø25мм) и прикључак на градски водовод пречника 5/4" (Ø30мм), као и прикључак на градску фекалну канализацију, пречника Ø150.

Постојећи водоводни прикључак не задовољава потребе за снабдевање будућег објекта. Неопходно је извршити реконструкцију постојећег прикључка укидањем постојећег и изградњом новог. Нови прикључак урадити на месту постојећег. Прикључење предвидети на градски водовод преко новог прикључка водовода пречника Ø65 (5/4"), а преко водомера који ће се налазити у водомерном окну који ће се налазити на 1,5 м од регулационе линије.

2. Фекална канализација

Прикључење предвидети на градску фекалну канализацију преко постојећег прикључка фекалне канализације пречника Ø150, преко ревизионог шахта, који ће се налази на око 1,5 м од регулационе линије.

3. Атмосферска канализација

Атмосферска вода са крова, платоа и паркинга ће одлазити на зелену површину предметне локације.

4. Канализација отпадних вода

Одвођење употребљене воде из објекта предвиђа се на градску канализацију преко постојећег прикључка. На канализацију отпадних вода дозвољено је прикључење само отпадних вода, а не и атмосферских вода. Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова.

Начин прикључења, као и посебне услове за пројектовање и грађење фекалне канализације, прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

За потребе изградње третираног објекта у складу са условима ЕПС - Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, Панчево (број: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-105998-19 од 30.04.2019.) потребно је одредити адекватно место прикључења планираног објекта.

Траса кабла дата је цртежом у делу графичке документације.

Место везивања прикључка на систем: Постојећа летва нисконапонског извода 07: КПО Ружина, Змај Јовина, резерва, из ТС Ружина.

Од постојећег извода из ТС Ружина до новоуграђеног КПКЕВ-2П на фасади предметног објекта изградити кабловски вод каблом типа ПП00-А 4х150 mm².

КПКЕВ-2П И ормане мерног места повезати каблом пресека и типа ПП00 4х95 mm².

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Ø90мм.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабл типа ПП00 1х70мм².

Опис мерног места: У улазу објекта или ајнфорту три (3) ОММ, који се састоје од два (2) МОММ-9 и једног (1) МОММ-3, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама. ОММ-1 типа ПОММ-1, који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Напон на који се прикључује објекат: 0,4кV. фактор снаге : изнад 0,95.

Расвета унутар парцеле се повезује на систем НН расвете. Изградњу нисконапонске мреже, у оквиру парцеле пројектовати према потреби инвеститора. Инвеститор је обавезан да примени све нормативе, и стандарде са Законом о планирању и изградњи, Закон о заштити од пожара, Закон о заштити животне средине, Закон о запаљивим материјама и гасовима. 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 1м 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 каблова изнад или испод цеви водовода и канализације. Каблове високог, ниског напона и јавне расвете поставити у исти ров, тамо где је то потребно. Пројектовати адекватно заштитно уземљење према важећим тех. прописима за ову врсту објекта. Приликом пројектовања придржавати се свих важећих тех. прописа, који регулишу ову област. Дозвољавају се мања одступања у смислу прилагођавања на терену, али уз строго вођење рачуна о постојећим планираним инсталацијама. Планирана електроенергетска мрежа и објекти приказани су на графичком приказу, а евентуалне измене ће бити одређене приликом издавања локацијске дозволе.

ГРЕЈАЊЕ ОБЈЕКТА

У објекту је предвиђено грејање на електричну енергију путем норвешких радијатора.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ

Приликом изградње инфраструктурних система, водити рачуна о међусобним растојањима и укрштањима. Трасе које су дате у графичком прилогу могу се изместити у складу са главним пројектом предметне инфраструктуре уколико је то неопходно, под условом да не угрожава објекте и друге инфраструктурне системе. Уколико се укаже потреба, трасе могу бити и надземне и могу се водити по објектима уз поштовање важећих закона и прописа. Постојећи инфраструктурни системи се по потреби могу реконструисати или доградити. Реконструкција се може вршити у истој траси или паралелно са постојећом инсталацијом под условом да не угрожава осталу инфраструктуру.

1.5.7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У даљој фази пројектовања потребно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС, бр. 101/2015).

1.5.8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру парцеле није предвиђена изградња, која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржај (становање) се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.лист РС”, бр.114/2008).

1.5.9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП "Хигијена" (број: 1548/2-2019 од 17.04.2019.) треба обезбедити довољан број контејнера и то један (1) контејнер од 1,1м³ за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м³.

Пројектом се предвиђа постављање три (3) контејнера запремине 1.1м³ како би се задовољили ови критеријуми.

За сакупљање и евакуацију отпада, користиће се контејнери из контингента ЈКП „Хигијена”, стандардних димензија и запремине 1.1 м³. Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (3 комада), тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих. Простори за смештај контејнера су са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице и пешачке стазе. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним материјама и материјалима (комерцијални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад), а у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС”, бр.36/2009 и 88/2010 и 14/2016).

1.5.10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Објекат је пројектован као вишепородични стамбени објекат Пр+3+Ман, са бруто површином од 1439.00 м² и као такав сврстан је у категорију Б (објекти до 2000 м² или Пр+4+Пк) и не подлеже условима Министарства унутрашњих послова – сектор за ванредне ситуације.

Објекат ће бити пројектован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/2009 и 20/2015); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

1.5.11. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА

Несметано кретање лицима са посебним потребама биће омогућено у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. Гласник РС”, бр. 22/2015) .

Неопходан број паркинг места (1 ПМ) је обезбеђен за места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама у простору. Ово паркинг место је ширине 3,7м и означено је знаком приступачности.

За потребе савладавања висинских разлика, уколико то буде потребно, као решење примењују се покретне платформе за особе са инвалидитетом.

1.5.12. ЗАШТИТА СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ (МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА)

Предметни простор нема непокретних културних добара, нити евидентираних локалитета са археолошким садржајем - добара која уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. Закона о културним добрима.

Са становишта заштите културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке налазе и остатке, Инвеститор је дужан да обустави радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе града Панчева.

Термичка заштита

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС”, бр.61/2011). За планиране објекте је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II (другу) климатску зону.

Сеизмичка заштита

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/1981, 49/1982, 29/1983, 21/1988, 52/1990).

Објекте предвидети за 7. (седми) степен сеизмичности.

1.5.13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Пројектовани вишепородични стамбени објекат има приземље, три спрата, мансарду (ниво 1 и ниво 2). Приземље стамбеног објекта је подигнуто у односу на тротоар око објекта за 100 цм. У приземљу је пројектован улаз у стамбену зграду, колски пролаз до дворишта, ветробран, улазно степениште, ходник, лифт и степениште за горње етаже, као и један двособан стан оријентисан ка улици (C01) и један двоипособан стан оријентисан ка дворишту (C02). Улазак у приземље је решен приступачним главним степеништем 14.28x33цм.

На првом спрату зграде налази се степенишни простор, лифт, ходник, двособан (C03) и једноипособан стан (C04), оријентисани ка дворишту, гарсоњера (C05) и двоипособан стан (C06), оријентисани ка улици.

На другом, трећем спрату и мансарди (ниво 1) предвиђен је исти распоред станова као на првом спрату, са изузетком стана C15 (мансарда – ниво 1), који је пројектован као дуплекс, те се на мансарди – ниво 2, у склопу тог стана, налазе још ходник, купатило, остава, дечија соба и две родитељске собе.

Укупна нето површина стамбеног простора у објекту (без заједничких просторија) је приближно 997.68 м².

Укупна нето површина заједничког простора износи 187.43 м².

Укупна бруто површина стамбеног објекта Пр+З+Ман износи 1439.00 м² надземне етаже.

ТЕХНИЧКИ ОПИС

I ЛОКАЦИЈА:

Вишепородични стамбени објект је планиран на парцелама кат. бр. 3107 и 3108 К.О. Панчево у Улици Ослобођења бр. 36 у Панчеву.

Објект је пројектован као обострано узидан. Објект се налази на регулационој линији, а са задње стране грађевинска линија је повучена у односу на границу парцеле 3108 за 52.12-52.18 м.

На југозападу објект се граничи са кат. парцелом 1309 К.О. Панчево, док се на северозападу граничи са кат. парцелом 3105/3 К.О. Панчево.

Уз североисточну границу парцеле, предвиђен је улаз кроз ајнфорт капију у двориште, у којем се налази паркинг простор, предвиђен за станаре стамбене зграде.

На парцели је предвиђен је паркинг простор за 18 возила. Паркинг је решен са 18 паркинг места (17+1 за инвалиде), димензија 2.30 x 4.80м. Паркинг простор је решен растер коцкама. Паркинг место за инвалиде је димензија 3.70 x 4.80 м.

Преостали део парцеле засићен је зеленим површинама и простором за смештај 3 контејнера 1,1м3. Колски и пешачки приступ кат.парц. 3107 и 3108 К.О. Панчево решен је предвиђеним саобраћајним прикључком ширине 5.00 м, из Улице Ослобођења, кат. парц. 8028/1 К.О. Панчево. За пешачки приступ објекту предвиђен је улаз у ширини од 177 цм.

II ФУНКЦИЈА:

Пројектовани вишепородични стамбени објект има приземље, три спрата, мансарду (ниво 1 и ниво 2). Приземље стамбеног дела објекта је подигнуто у односу на тротоар око објекта за 100 цм. У приземљу је пројектован улаз у стамбену зграду, колски пролаз до дворишта, ветробран, улазно степениште, ходник, лифт и степениште за горње етаже, као и 2 стана, један двособан оријентисан ка улици (С01) и други двоипособан оријентисан ка дворишту (С02). Улазак у приземље је решен приступачним главним степеништем 14.3х33 цм.

На првом спрату зграде налази се степенишни простор, лифт, ходник, двособан стан (С03), оријентисан ка дворишту, једноипособан (С04), оријентисан ка дворишту, гарсоњера (С05) оријентисана ка улици и двоипособан стан (С06) оријентисан ка улици.

На другом, трећем спрату и мансарди (ниво 1) предвиђен је исти распоред станова као и на првом спрату, са изузетком стана С15 (мансарда – ниво 1), који је пројектован као дуплекс, те се на мансарди – ниво 2, у склопу тог стана, налазе још ходник, остава, дечија соба, купатило и две родитељске собе.

III КОНСТРУКЦИЈА:

Пројектом је предвиђена АБ плоча д=14 цм изнад приземља и спратова. Темељи на објекту су тракасти, висине 40 цм. Предвиђена је такође темељна плоча за потребе конструкције лифтовског окна. Темељи су фундирани на коти –120 цм од коте терена,

220cm од коте приземља. На темељне зидове се ослања АБ подна плоча $d=14$ cm. Испод подне плоче предвиђен је тампон слој набијеног шљунка $d=10$ cm. Испод набијеног шљунка налази се набијена земља. У приземљу преко хидроизоловане АБ подне плоче предвиђена је термоизолација $d=12$ cm, затим цементна кошуљица $d=6$ cm и завршни слој од керамике $d=1$ cm или паркета $d=2$ cm. Степенишни кракови, као и подести на степеништу изведени су од армираног бетона, а преко армираног бетона изведена је цементна кошуљица $d=3$ cm и керамика $d=1$ cm.

Изнад приземља и спратова, преко међуспратне конструкције од АБ плоче изведена је термозвучна изолација $d=2$ cm, затим цементна кошуљица $d=5$ cm и преко су изведени завршни слојеви од паркета $d=2$ cm или керамике $d=1$ cm, у зависности од просторије. Испод просторија станова, који се на првом спрату налазе изнад ајнфорта, испод ЛМТ система налази се додатна термоизолација $d=10$ cm.

Испуну армирано бетонске конструкције чине зидови урађени од клима блокова $d=20$ cm. Преградни зидови су урађени од клима блока $d=12$ cm. Кров је двоводан, а кровна конструкција је пројектована од резане чамове грађе друге класе. Преко бетонских стубова и греда на којима су рожњаче и венчанице, ослањају се рогови и кровна покривна конструкција. Сви детаљи кровне конструкције биће урађени према графичкој документацији.

IV ОБРАДА:

1. Зидови

1.2. Фасадни зидови

1.1.1. Фасадни зидови новопроектваног објекта су од клима блока $d=20$ cm, озидани у малтеру са термоизолацијом од камене вуне и стиропора $d=10$ cm. Финална обрада фасада је бавалит-демилт фасада и фасадна опека. Са унутрашње стране зидови су малтерисани продужним малтером 1:3:9 и финално обрађени глет масом и бојени полудисперзијом по избору тона од стане инвеститора.

1.2. Укопани темељни зидови

1.2.1. Укопани темељни зидови $d=20$ cm, који се налазе између тракастих темеља и АБ подне плоче приземља биће изведени од бетонских блокова.

1.3. Преградни зидови

1.3.1. У унутрашњости објекта постављају се преградни зидови од клима блока $d=12$ cm.

2. Подови

2.1. Финални под од подних керамичких плоча извешће се у купатилима, WC-има, кухињама, ходницима, оставама, терасама, као и у улазном делу објекта, ходника и у степенишном простору. У просторима где су у поду предвиђене подне решетке, извешће се падови према њима мин. 0.5 %.

2.2. Финални под од паркета извешће се у дневним бравцима, собама, трпезаријама и ходницима. Паркет ће се преко лепка уградити на подлогу од бетонске кошуљице.

2.3. Као финални под ајнофорта и паркинг простора предвиђен је бехатон.

3. Плафони

3.1. Сви плафони у објекту ће се извести малтерисањем таванице продужним малтером 1:3:9 д=2 цм и финално обрадити полудисперзијом у бело са свим прописаним предрадњама.

4. ПВЦ и алуминијумска столарија

4.1. Фасадни прозори су позиције од профила ПВЦ-а. Позиције су опремљене ПВЦ ролетнама са ламелама, испуњеним термоизолацијом и кутијама, топлотно и звучно изолованим, као и комарницима (роло систем).

4.2. Улазна врата главног и споредног улаза биће од профила алуминијума.

5. Столарија

5.1. Улазна врата у станове биће израђена од челичних профила са 5 тачака закључавања са финалном обрадом од фурнираног медијапана.

5.2. Пуна унутрашња врата су пројектована као дуплошперована са штоковима од пуног дрвета.

6. Термоизолација

6.1. Термоизолацију фасадних зидова чине плоче камене вуне, док ће на бочним фасадним зидовима бити урађена термоизолација од стиропора д=10 цм, које су уграђене на клима блок.

6.2. Термоизолацију таванице према таванском простору који се не користи, чине плоче полутврдог „тервола“ д=10 цм положене на таваницу.

6.3. Термоизолацију у поду приземља изнад армирано бетонске плоче приземља чине плоче стиродура д=12 цм, обострано обложеног ПВЦ фолијом.

7. Хидроизолација

7.1. На дашчаној подлози крова предвиђена је хидроизолација од једног слоја „трабис“ траке, положене у суво са прописаним преклопима.

7.2. Хидроизолацију фасадних зидова чини финална декоративна водоодбојна фасада.

Наведени производи су отпорни на влагу и атмосферичке.

7.3. Хидроизолацију армирано бетонског зида који од тракастих темеља до подне плоче приземља урађена је са КОНДОРОМ В-4мм.

7.4. Хидроизолација плоче приземља и тракастих темеља урадиће се КОНДОРОМ В-4 мм са улошком од стакленог воала са прописаним преклопом.

8. Кровни покривач

Као кровни покривач предвиђен је фалцовани цреп. Рогови се дашчаре цоловом чамовом даском д=24 мм, преко које су положене траке „Трабис“ хидроизолације („у суво“) са прописаним преклопима, преко које се директно поставља кровни покривач.

9. Тротоари око објекта су од неармираног бетона д=10 цм на слоју шљунка д=10цм.

ИНСТАЛАЦИЈЕ И ПРИКЉУЧЦИ :

Прикључење на инфраструктуру:

Водовод

За потребе новопроектваног стамбеног објекта потребно је остварити прикључак пречника Ø65, а преко водомера који ће се налазити у водомерном окну који ће се налазити на 1,5 м од регулационе линије, у свему према условима ЈКП „Водовод и канализација” Панчево бр. Д-4836/1 од 24.06.2019. год. Прикључак је потребно предвидети подбушивањем испод постојећег тротоара и коловоза без сечења асфалта.

Канализација

За потребе новопроектваног стамбеног објекта прикључење на градску канализацију остварити преко постојећег прикључка фекалне канализације пречника Ø150, преко ревизионог шахта, који ће се налазити на око 1,5 м од регулационе линије, у свему према условима ЈКП „Водовод и канализација” Панчево бр. Д-4836/1 од 24.06.2019. год.

Електроинсталације

За потребе изградње објекта потребно је прикључити објекат на електроенергетски систем са потребним капацитетима:

- 18 станова - 25А-17.25kW, трофазни прикључак
- 1 лифт - 25А-17.25kW, трофазни прикључак
- 1 заједничко бројило - 16А-11.04kW, трофазни прикључак
- 1 противпожарни прикључал - 16А-11.04kW, трофазни прикључак

У свему према условима »ЕПС Дистрибуција« д.о.о. Београд
8Ц.1.1.0-Д.07.15.-105998-19 од 30.04.2019. год.

Саобраћајни прикључак

Колски приступ кат.парц. 3107 и 3108 К.О.Панчево је решен новим саобраћајним прикључком, ширине 5.00 м, одређен осовинским тачкама 1-2, који је директно остварен из Улице Ослобођења, кат. парц. 8028/1 К.О. Панчево. У свему према условима ЈП »Урбанизам« Панчево бр. 03-211/2019 од 09.05.2019. На предметној парцели налази се 17 паркинг места, димензија 2.30 x 4.80м и једно паркинг место за инвалиде 3.70 x 4.80м.

Хигијена

Према условима ЈКП „Хигијена” Панчево бр. 1548/2 - 2019 од 17.04.2019. год, остварен је колски приступ за возило, ширине 3.70-3.75 м и висине 3.60 м. На парцели су позиционирана 3 контејнера 1.1 м³, што је довољно за 18 функционалних јединица и испуњава захтев да се на сваких 1-6 функционалних јединица поставља 1 контејнер 1.1м³.

Грејање објекта

Планирано грејање у објекту је на струју путем норвешких радијатора.

ТЕХНИЧКИ ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:

На предметној парцели 3107 у јавним књигама постоји породична стамбена зграда бруто површине 245 м² и део помоћне зграде (17 м²), која је изграђена без одобрења за градњу. На парцели 3108 се налази преосталих 11 м², од укупне бруто површине помоћне зграде 28 м².

Сви поменути објекти су предвиђени за уклањање пре почетка изградње стамбеног објекта.

НАПОМЕНА: Инвеститор је у обавези да, пре подношења захтева за грађевинску дозволу, изврши препарцелацију - спајање парцела 3107 и 3108 К.О.Панчево.

1.5.14. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

1. ЈКП "Водовод и канализација" Панчево

Ослобођења 15

(број: Д-4836/1 од 24.06.2019.год.)

2. ЕПС Дистрибуција

Електродистрибуција Панчево, Панчево

Милоша Обреновица бр. 6

(број : 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-105998-19 од 30.04.2019.год.)

3. ЈКП "Хигијена"

Панчево, Цара Лазара 57

(број: 1548 / 2 - 2019 од 17.04.2019.год.)

4. ЈП "Урбанизам" Панчево

Карађорђева бр. 4, Панчево

Саобраћајно-технички услови за изградњу саобраћајног прикључка за кат.парцелу број 3588 К.О. Панчево, у улици Карађорђева у Панчеву

(број: 03-211/2019 од 09.05.2019.год.)

5. Завод за заштиту споменика културе у Панчеву

Панчево, Жарка Зрењанина 17

(број: 459/2 од 08.05.2019.год.)

1.5.15. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат израђен је у циљу регулисања грађења на територији града Панчева, а у складу са реалним потребама и могућностима изградње објекта и пратећих садржаја на парцели из наслова, ради исходавања неопходне документације, односно, грађевинске дозволе.

У спровођењу и реализацији Урбанистичког пројекта предузимају се следећи кораци у складу са Законом:

- Заинтересовано лице (Инвеститор) треба да поднесе захтев за издавање локацијских услова, Градској управи, Секретаријату за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам Панчево, Трг краља Петра бр. 2-4.
- Орган надлежан за издавање издаје локацијских услова с условима и правилима грађења, регулациону и грађевинску линију, нивелационе услове, могућности и техничке услове за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, као и друге услове прописане законом, односно, све податке потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- Након издавања локацијских услова заинтересовано лице (Инвеститор) подноси захтев за издавање грађевинске дозволе, у свему према Закону о планирању и изградњи („Сл.гл.РС”, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014) уз коју прилаже:
 - 1) локацијске услове;
 - 2) пројекат за грађевинску дозволу у три примерка са извештајем о извршеној техничкој контроли;
 - 3) извод из пројекта;
 - 4) доказ о уплати административне таксе.

У року од 5 радних дана од дана уредног подношења захтева, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе својим Решењем издаје грађевинску дозволу, која садржи податке о

- 1) инвеститору
- 2) објекту чије се грађење дозвољава, са подацима о габариту, спратности, укупној површини и предрачунској вредности
- 3) катастарској парцели на којој се гради објекат
- 4) року важења грађевинске дозволе и року завршетка грађења
- 5) документацији на основу које се издаје

Одговорни урбаниста

Одговорно лице

Бранимир М. Сомборац, дипл.инж.арх.

Дејан Живковић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 3107 И 3108
К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА 18 СТАНОВА СПРАТНОСТИ ПР+З+МАН, КОЈИ СЕ
НАЛАЗИ У УЛ. ОСЛОБОЂЕЊА БР. 36 НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА 3107 И 3108, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ОСЛОБОЂЕЊА,
ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 8028/1 К.О.ПАНЧЕВО

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА 3107 И 3108
К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА СА 18 СТАНОВА СПРАТНОСТИ ПР+З+МАН, КОЈИ СЕ
НАЛАЗИ У УЛ. ОСЛОБОЂЕЊА БР. 36 НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА 3107 И 3108, СА ОБУХВАТОМ УП-А И ДЕЛА УЛИЦЕ ОСЛОБОЂЕЊА,
ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 8028/1 К.О.ПАНЧЕВО

