
Број: 025-08/2019

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4414, КО ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ
ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ По+ П+5

ЛОКАЦИЈА:

ПАНЧЕВО, у улици Војводе Радомира Путника 18 кат.Парцела 4414 КО
Панчево

ИНВЕСТИТОР:

PROBANAT IZGRADNJA д.о.о.
Прешевска 42,Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Д.О.О. Геовизија Панчево,
ул.Др.Касапиновића бр.14

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____

Директор ДОО "ГЕОВИЗИЈА"

Ненад Перић, дипл.инж.геод.

САДРЖАЈ :

А ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из уписа у судски регистар
2. Решење о именовању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
3. Лиценца одговорног урбанисте
4. Решење о именовању одговорног пројектанта
5. Лиценца одговорног пројектанта

Б ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

1. Копија плана катастарске парцеле
2. Копија катастарског плана водова
3. Препис лиса непокретности
4. Катастарско-топографски план

В ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ОБУХВАТУ
3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (Урбанистички параметри и посебни Услови из планске документације)
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА
10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ
11. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА
12. ЗАШТИТА СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ (МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА)
13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
14. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА
15. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Г ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА У ОДНОСУ НАСЕЉЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА Р 1:500
- СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И СПРАТНОШЋУ ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА Р 1:500
- СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРОМ И ПЕЈЗАЖНИМ УРЕЂЕЊЕМ, РЕГУЛАЦИЈОМ И НИВЕЛАЦИЈОМ Р 1:500
- СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРЕДЛОЗИМА ПРИКЉУЧКА НА СПОЉНУ МРЕЖУ Р 1:500
- СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ КРОВНИХ РАВНИ Р 1:500

Д ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Ђ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

A-1.01 - Ситуација

A-1.02 - Ситуација – Партер

A-1.03 - Основа подрума

A-1.04 - Основа приземља

A-1.05 - Основа првог спрата A-1.06 - Основа другог спрата A-1.07 - Основа трећег спрата

A-1.08 - Основа четвртог спрата

A-1.09 - Основа петог спрата

A-1.10 - Основа крова

A-1.11 - Пресек 1-1

A-1.12 - Пресек 2-2

A-1.13 - Пресек 3-3

A-1.14 - Пресек 4-4

A-1.15 – Пресек 5-5

A-1.16 – Улична фасада – Поглед из улице Војводе Радомира Путника

A-1.17 – Бочна фасада – Поглед из К.П. 4413

A-1.18 – Задња фасада – Поглед из К.П. 4417

A-1.19 – Бочна фасада – Поглед из К.П. 4415

A-1.20 – Приказ параметара завода за заштиту споменика

**ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ**

за изградњу:

Вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5

A

1. Извод из уписа у судски регистар

	 5000152627518	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК			
Матични / Регистарски број		08762147	
СТАТУС			
Статус привредног субјекта		Активан	
ПРАВНА ФОРМА			
Правна форма		Друштво са ограниченом одговорношћу	
ПОСЛОВНО ИМЕ			
Пословно име		DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE RADOVE GEOVIZIJA PANČEVO	
Скраћено пословно име		DOO GEOVIZIJA PANČEVO	
ПОДАЦИ О АДРЕСАМА			
Адреса седишта			
Општина		Панчево	
Место		Панчево	
Улица		Др Светислава Касапиновића	
Број и слово		14	
Спрат, број стана и слово		/ /	
Адреса за пријем електронске поште			
Е- пошта		geovizija@geovizija.rs	
ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ			
Подаци оснивања			
Датум оснивања		17.07.2002	
Време трајања			
Време трајања привредног субјекта		Неограничено	
Претежна делатност			
Шифра делатности		7112	
Назив делатности		Инжењерске делатности и техничко саветовање	
Остали идентификациони подаци			

Юридички Идентификациони Број (ПИБ)	100591677	
Подаци од значаја за правни промет Текући рачуни	200-2291750101003-04 310-0000000204328-75 200-2291750101001-10 170-0030027517000-35 200-2291751501844-06 840-0000009652763-25 310-0070102043012-14	
Контакт подаци		
Телефон 1	+381 13/346-356	
Телефон 2	+381 64/8283624	
Подаци о статуту / оснивачком акту		
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	

Законски (статутарни) заступници		
Физичка лица		
1.	Име	Ненад
	Презиме	Перић
	ЈМБГ	1301969860043
	Функција	Директор
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом
Остали заступници		
Физичка лица		
1.	Име	Габријел
	Презиме	Јурасовић
	ЈМБГ	2905969860074
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Ненад Перић
ЈМБГ	1301969860043

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 2.481,39 EUR, у противвредности од
150.721,61 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.481,39 EUR, у противвредности од
150.721,61 RSD

17.07.2002

износ(%)

Сувласништво удела од 50,0000000000

Подаци о члану

Име и презиме

Габријел Јурасовић

ЈМБГ

2905969860074

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 2.481,39 EUR, у противвредности од
150.721,61 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2.481,39 EUR, у противвредности од
150.721,61 RSD

17.07.2002

износ(%)

Сувласништво удела од 50,0000000000

Основни капитал друштва**Новчани**

износ

датум

Уписан: 4.962,78 EUR, у противвредности од
301.443,23 RSD

износ

датум

Уплаћен: 4.962,78 EUR, у противвредности од
301.443,23 RSD

17.07.2002

Огранци

1. Назив

GEOVIZIJA DOO PANČEVO OGRANAK GEOVIZIJA, BELA CRKVA

Шифра делатности

7112

Дана 12.04.2019. године у 09:22:20 часова

Страна 3 од 4

Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање		
Адреса			
Општина	Бела Црква		
Место	Бела Црква		
Улица	Првог Октобра		
Број и слово	45		
Спрат, број стана и слово	/ /		
Заступници			
Физичка лица			
1. Име	Ненад	Презиме	Перић
ЈМБГ	1301969860043		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Регистратор: Миладин Маглов





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

Наташа Ђ. Митрески

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2005972865027

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0809 05



У Београду,
24. фебруара 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

2. Решење о именовану одговорног урбанисте

ДАТУМ: 08.2019. год.

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: УП 025-08/2019

ПРЕДМЕТ: ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4414, КО ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+5

ИНВЕСТИТОР: **ПРОБАНАТ ИЗГРАДЊА Д.О.О.**
Прешевска 42,Београд

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изразу УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

1. Одговорни урбаниста	Наташа Ђ. Митрески бр. лиценце 200 0809 05
------------------------	---

Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове за израду урбанистичко-техничке документације прописане у Закону о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон).

ГЕОВИЗИЈА ДОО :

Перић Ненад, дипл. инж. геод.

3. Изјава одговорног урбанисте

ДАТУМ: 08.2019. год.

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: УП 025-08/2019

ПРЕДМЕТ: ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4414, КО ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+5

ИНВЕСТИТОР: **PROBANAT IZGRADNJA Д.О.О.**
Прешевска 42,Београд

На основу Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон) издаје се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊЕ, изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавала свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са важећим Урбанистичким планом - **План генералне регулације Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево (Сл.лист града Панчево бр. 19/2012, 27/12- исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14 и 19/18-измена и допуна и 25/18 и 6/19 исправка)** у даљем тексту **“План”**, и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране "Геовизија" доо, на катастарској парцели 4414 КО Панчево.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Наташа Ђ. Митрески
бр. лиценце 200 0809 05

**ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ**

за изградњу:

Вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5

Б

1. Копија плана катастарске парцеле

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Број: 953-1/19-403
Датум: 15.07.2019
Панчево

Катастарска општина Панчево
Број листа 14744

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1: 1000

Катастарска парцела бр. 4414



Копија плана је верна оригиналу катастарског плана

Копирао Данијел Дудуј

у Панчеву 16.07.2019 година



Овлашћено лице

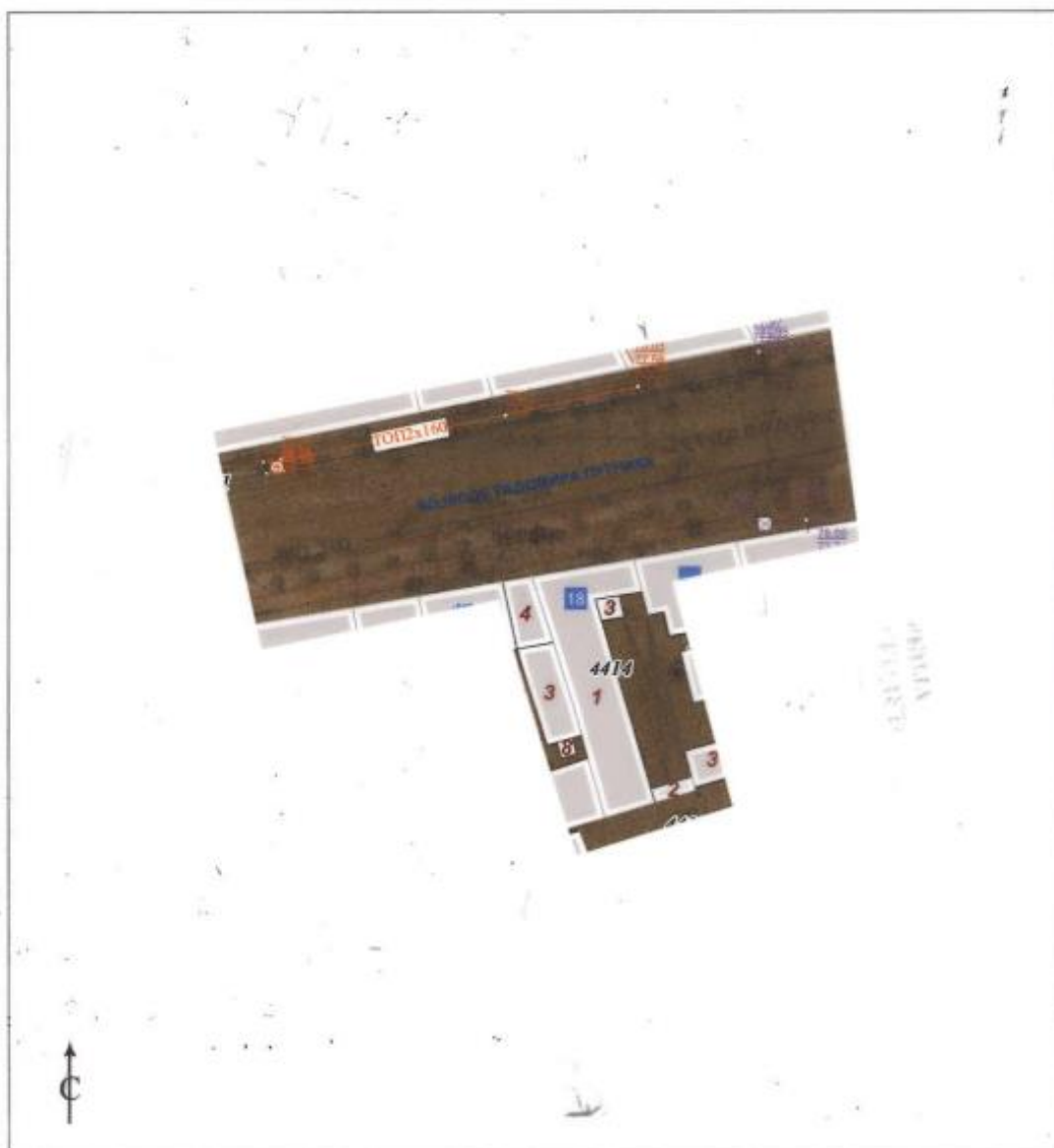
[Signature]

2. Копија катастарског плана водова**РЕПУБЛИКА СРБИЈА****РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**

Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-01-303-6207/2019**КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА**Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
16.07.2019.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

3. Препис листа непокретности

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО
Број : 952-1/2019-402
Датум : 15.07.2019
Време : 12:10:56

ПРЕПИС
листа непокретности број: 14744
К.О.: ПАНЧЕВО

Садржај листа непокретности

А лист	сѣрана	1
Б лист	сѣрана	1
В лист - 1 део	сѣрана	1
В лист - 2 део	сѣрана	нема
Г лист	сѣрана	1



НАМЕЛНИК СЛУЖБЕ

Valentina Karic

ВАЛЕНТИНА КАРИЋ, дипл.инж.геод.

A - ЛИСТ ПОДАЦИ О ЗЕМЉИТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 14744

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

Број парцеле	Број Зг.	Поврс или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м²	Катастарску вредност	Врста земљишта
4414	1	ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 18	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	4 01		Градско грађевинско земљиште
	2	ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	17		Градско грађевинско земљиште
	3	ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	14		Градско грађевинско земљиште
		ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	2 27		Градско грађевинско земљиште
				6 59	2.02	
			УКУПНО:	6 59	2.02	

x Найдена

12:18:51 15.07.2019

Б ЛИСТ - ПОДАЦИ О НОСИОЦУ ПРАВА НА ЗЕМЉИШТУ

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 14744

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

Презиме, име, или једног од родитеља, пребивалишта и адреса, односно назив, седнице и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ПРОБАНАТ-ИЗГРАДНА ДОО, БЕОГРАД, ПРЕМЕВСКА 42 (МБ:08782105)	Својина	Пробавина	1/1

✱ Висотина

12:18:52 15.07.2019

В. ЛИСТ - 1.ДЕО : Покази о зградама и другим грађевинским објектима и поседима грађа на чила

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 14744

Катастарски општина: ПАНЧЕВО

Број царине	Бр. Зг.	Начин користења и назив објекта	Повр. Корисна Грађевинска	Број евид.				Правни својинс објекта	Адреса објекта Назив улице, несаме или бројес и кућни број	Поседови грађа на објекту Презиме, име, или родитеља Гробишталузије и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста грађа	Облик својине	Обим Удела
				ПО	ПР	СП	ПК						
4414	1	Пословна зграда за коју није ушарђена делатност		1				Објект преузет из земљишне книге	ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 18	ПРОБАНАТ-ИЗГРАДНА ДОО, БЕОГРАД, ПРЕШЕВСКА 42 (МБ:88782105)	Својина Прубајина		1/1
4414	2	Помоћна зграда		1				Објект изграђен пре донеша Зрочица о изградњи објекта	ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА	ПРОБАНАТ-ИЗГРАДНА ДОО, БЕОГРАД, ПРЕШЕВСКА 42 (МБ:88782105)	Својина Прубајина		1/1
4414	3	Помоћна зграда		1				Објект изграђен без одобрења за градњу	ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА	ПРОБАНАТ-ИЗГРАДНА ДОО, БЕОГРАД, ПРЕШЕВСКА 42 (МБ:88782105)	Поседови Прубајина		1/1

ж. Напомена:

12:10:55 15.07.2019

Г ЛИСТ - Подаци о шерицама и ограничењима

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 14744

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

Број царине	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Плис шерица односно ограничења Бројца шерица, односно ограничења и подаци о лицу на које се шерица односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
4414	3			Потопна зграда	Објекат изграђен без дозволе		

* Напомена:

12:18:56 15.07.2019

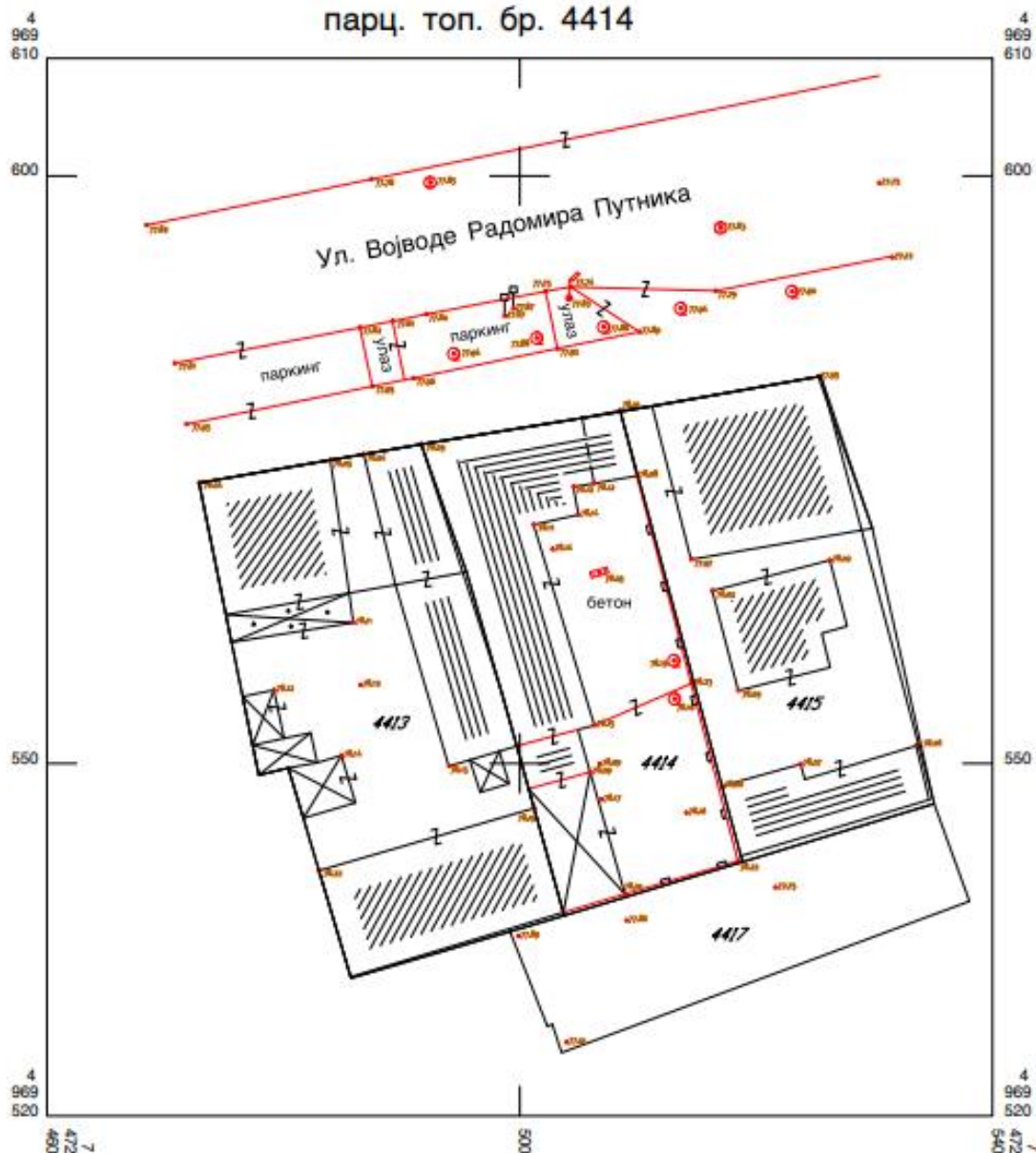
4. Катастарско-топографски планКО ПАНЧЕВО

Gabrijel
Jurasović
973774857-290
5969860074

Digitally signed by
Gabrijel Jurasović
973774857-290596986
0074
Date: 2019.08.15
14:38:33 +02'00'

Катастарско–топографски план

парц. топ. бр. 4414



Размера: 1:500

Снимљено дана: 2019 год.

Директор:
Ненад Перић, дипл. инг. геод.

Наш број: 2650 / 2

Панчево, 19.06.2019.год.

Ваш број: 067 / 2019

„ProBanatizgradnja“
Улица Прешевска број 42
Београд

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

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ОБЈЕКТУ:

Локација бјеката: **Улица Војводе Радомира Путника број 18, Панчево**

Катастарска парцела топографски број: **4414 КО Панчево.**

Укупна површина парцеле: **P= 659 m²**

Укупна бруто развијена грађевинска површина: **Рнад.= 3.162 m² и Рпод.= 593 m²**

Врста радова: **Изградња новог вишепородичног стамбено-пословног објекта са подземном гаражом.**

Вишепородични стамбено-пословни објекат са подземном гаражом По+П+4+Пс

1. ДЕО: вишепородични стамбени објекат са 20стамбених јединица преко 2.000m² или П+4+Пк

Категорија објекта: В: **класификациони број: 112222**

2. ДЕО: Пословне зграде које се користе за административно управне сврхе преко 400m²

Категорија објекта: В: **класификациони број: 122012**

3. ДЕО: подземне гараже - Самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и паркиралишта

Категорија објекта: В: **класификациони број: 124210**

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ЧВРСТОГ ОТПАДА НА ИМЕ ИНВЕСТИТОРА: „ProBanatizgradnja“ Улица Прешевска број 42, Београд, за потребе израде Урбанистичког пројекта и прибављања локацијских услова за планирану изградњу вишенаменског објекта у Улици Улица Војводе Радомира Путника број 18, Панчево

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

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

Места предвиђена за постављање посуда за отпад у изузетним случајевима могу бити лоцирана на површинама од јавног значаја уколико инвеститор прибави сагласности надлежних органа у складу са чл. 11 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014). У зградама које имају изграђене посебне просторе за комунални отпад и просторије за контејнере, отпад се до одвожења држи на начин

који је прилагођен процесу рада Јавно комуналног предузећа, а о чистоћи тих простора, односно просторија стара се Скупштина станара зграде.

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

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

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

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

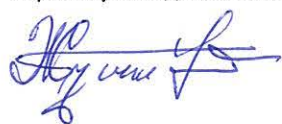
2.4. ОСНОВНЕ ВРЕДНОСТИ БРОЈА И КАПАЦИТЕТА ПОСУДА ЗА ОТПАДА за зграде за које се најчешће издају локацијски услови преузети су из Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014) и базирају се на следећим изводима из чланова:

- „Комунални отпад корисници складиште у контејнере, канте за отпад или у пластичне вреће“ (чл.11 став 1);
- „Код колективног начина становања у стамбеним зградама, у стамбеним, односно пословним објектима, са укупно највише шест станова, односно највише шест пословних локала - простора, комунални отпад се до одвожења мора држати у посудама за отпад – кућним кантама и врећама“ (чл.12 став 1);
- „Код колективног начина становања, кућни отпад из стамбених односно пословних објеката који имају више од шест стамбених, односно пословних јединица, до одвожења држи се у контејнерима“ (чл.13 став 1)
- У стамбеним и пословним зградама са највише шест станова односно пословних простора, комунални отпад се до одношења одлаже у канте капацитета V=120 lit.
- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета V=1100 lit. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер V=1100 lit.
- За пословни простор чија укупна површина износи P=1 000 - 3 000m² потребно је обезбедити један контејнер капацитета V=1100 lit, односно на сваких додатних 3 000m² обезбедити по један контејнер капацитета V=1100 lit.

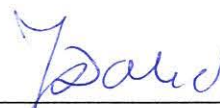
2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА Скупштинска Одлука предузећа о техничким условима за одржавање чистоће и управљању отпадом обавезује следеће: о чистоћи на градилиштима дужан је да се стара инвеститор. Пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да пријави Јавно комуналном предузећу почетак радова,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

За предметни вишепородични стамбено-пословни објекат са подземном гаражом и По+П+4+Пс, из важећих законских аката проистиче обавеза инвеститора да набави 4 (четири) контејнера V=1100 lit. за привремено складиштење чврстог комуналног отпада до одвожења, као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.

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



Руководилац Сектора за УО и ЗЖС



Јованка Дакић дипл. инж.тех.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

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

Број : V-15-350-134/2019

Датум : 25.04.2019. год.

Панчево, Трг Краља Петра I 2- 4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено – комуналне послове и саобраћај решавајући по захтеву **ПРОБАНАТ ИЗГРАДЊА ДОО из Београда , Прешевска 42**, за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14,145/14 и 83/18),чл. 15.,члан 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева (Сл.лист града Панчева бр.13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка ,20/14, 19/18 , 25/18-исправка и 6/19-исправка) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима градње-изградња стамбено-пословног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	ПРОБАНАТ ИЗГРАДЊА ДОО
ПИБ	102757023

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број :Војводе Радомира Путника бр.18
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле : 4414
Површина предметне кат. парцеле:	659 м2(увидом у е-катастар)

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14, 19/18 , 25/18-исправка и 6/19-исправка), у даљем тексту План.

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана генералне регулације Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву и то:

1. Планирана намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, цртеж бр. 1
2. Регулационо – нивелациони план са урб. решењем јавних површина, цртеж бр. 2
3. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила цртеж бр. 3
4. План поделе грађ.земљишта на јавно и остало, цртеж бр. 4
5. Заштићене културно-историјске целине, цртеж бр.5

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. парцела бр. **4414** КО Панчево налази се у градском блоку бр. 119 у зони **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА** (зона центра)-земљиште остале намене.

НАПОМЕНА:Кат.парц.бр.4414 се налази у обухвату Заштићеног језгра Панчева -просторно културно историјска целина од великог значаја (уливни ток). За објекте у режиму заштите непокретних културних добара , правила грађења дефинише надлежни Завод за заштиту споменика културе!

Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту, потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

град Панчево

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

Урбанистичку целину Центар чине блокови који представљају административно, културно-историјско, пословно, образовно и урбано језгро града. Овде су сконцентрисане најважније градске институције свих области, а ту је и река Тамиш која треба да постане средиште градског културног и рекреативног живота.

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

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

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

Код реконструкције и доградње постојећих објеката и изградње нових објеката, могуће је у односу на планирану висину венца и слемена у блоку, изједначити венац и слемене наведених објеката са вецном и слеменом непосредних суседних, постојећих објеката који својом висином одударају од осталог дела блока, уз прибављену сагласност Завода за заштиту споменика културе. Уколико се суседни објекти разликују по броју спратова у (у односу на блок) и висинама венца и слемена, објект се усклађује са висином нижег суседног објекта у блоку.

3.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

3.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих зона.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

- регулациона линија

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

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

- спољна грађевинска линија према регулацији

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

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

Зона центар:

Главни објекат на парцели градити обавезно **на регулационој линији**.

5.2. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

- положај према границама суседних/задњих парцела

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

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

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

5.2.1. Темелји:

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

5.2.2. Грађевински елементи, испади на објекту:

-Грађевински елементи на нивоу приземља :

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

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)
- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

-Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) :

могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темелја и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

-Грађевински елементи на уличној фасади

Само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% фасаде

ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

-Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

6. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

6.1. Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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.

Подрум (По) - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

Сутерен (Су) - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

6.2. Висина надзитета: У складу са одредбама члана 25. став 2. тачка 4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. . 22/15) висина надзитета поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

НАМЕНА ЕТАЖА

СПРАТ

- Мезанин -спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)
- Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- Дуплекс је стамбени/пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза (са једне од етажа).

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат. Кровна равна може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна равна може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор

- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику.

- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг.

Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана

Горња равна крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плућем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

- **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 која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.

Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).

6.3. Дозвољени положај и величина отвора:

Могућност постављања отвора у односу на удаљење од граница суседних парцела је регулисана на следећи начин:

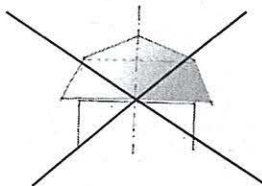
- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

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

6.3.1. Пад кровних равни и одводњавање:

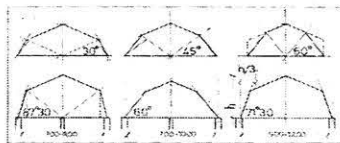
Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

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



Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:

8. MANSARDNI KROVOVI



У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

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

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

- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина.

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

6.4. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

6.5. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

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

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.

Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте попличања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.

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

Код објекта код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

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

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

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

6.7. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Највећи дозвољени индекс заузетости под објектима обухвата објекте и све манипулативне површине (паркинг, дечја игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл..)

Зона центар:

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

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем.

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

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

Уколико се примењују растер плоче за попличавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

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

6.7.1. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

6.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина за предметну зону уз уличну регулацију:

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
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18,5	П+3+Пк/Пс/М

Напомена:

Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

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

Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално спрат ниже (од око 2.5 до 4м ниже) у односу на главни објекат, са одговарајућим висинама слемена и венца. тј. максимална дозвољена висина дворишног крака објекта, када се он гради на Г и П, је једна етажа ниже од уличног објекта.

НАПОМЕНА: Исправком техничке грешке у Сл. листу града Панчева бр. 6/19 дефинисано је следеће:

"У неким зонама где нису дефинисана правила за хотел, дозвољава се спратност за 2 спрата већа у односу на спратност у дефинисаној зони", што у конкретном случају износи:

Максимално дозвољена висина **за хотел** у зони изградње уз уличну регулацију:

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
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18,5	П+3+Пк/Пс/М
17.5	21,5	П+4+Пк/Пс/М
20.5	24,5	П+5+Пк/Пс/М

6.9. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)

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

6.10. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

- | | |
|-------------------------------|--|
| - становање | 1ПМ/1 стамбена јединица |
| - пословање | 1ПМ/70м ² нето површине |
| - администрација | 1ПМ/60м ² нето површине |
| - управне зграде, банке и сл. | 1ПМ/50м ² нето површине |
| - трговина | 1ПМ/50м ² продајног простора |
| - 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 колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.

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

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, што ближе улазу у објекат, димензија у складу са важећим Правилником којим се дефинише та област. Ова места обавезно прописно обележити.

Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укупана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.

Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели (осим горе наведеног случаја) могу бити и објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објекат до унутрашњости парцеле и не постоји начин да се он оствари) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.

6.11. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКАТИМА: /

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Начин прикључења на саобраћајницу ,као и посебне услове за пројектовање и грађење прописује надлежно предузеће ЈП "Урбанизам" Панчево

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

Начин прикључења корисника , као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода и канализације, прописује надлежно јавно-комунално предузеће „Водовод и канализација Панчево“ из Панчева.

Електроенергетика

Начин прикључења корисника , као и посебне услове за пројектовање и грађење електроенергетских објеката, прописује надлежно јавно-комунално предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомуникациона инфраструктура

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

Термоенергетика

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

Гас

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање прописује надлежно предузеће ЈП "Србијагас" Нови Сад РЈ "Дистрибуција" Панчево.

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

8. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- Изградња вишепородичних објеката
- Пословни комплекси са два и више објеката

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

- правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

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

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

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

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

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

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

• услови за величину парцела

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

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

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

УПУТСТВО О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

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

10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено турском подручју на коме катастрофалних потреса није било. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7° МСК, као и оних, са малом вероватноћом од 8° МСК.

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа. У урбанистичке мера заштите уграђене су у планско решење.

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

11.1. Заштита животне средине: Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/2004) и Закона о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 135/2004).

11.2. Противпожарна заштита:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/18).

11.3. Санитарна заштита:

Пројектант је дужан да се придржава одредби важећих закона о санитарној заштити.

11.4. Завод за заштиту споменика културе: Кат.парц.бр.4414 се налази у обухвату Заштићеног језгра Панчева -просторно културно историјска целина од великог значаја (уливни ток).

За објекте у режиму заштите непокретних културних добара, правила грађења дефинише надлежни Завод за заштиту споменика културе!

Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту, потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

11.5. Водопривредни услови: Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18)

11.6. Посебни услови пројектовања за кретање лица с посебним потребама: Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

11.7. Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште : /

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

11.9. Цивилна заштита:

- Чл. 64. закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр. 111/2009 и 92/2011) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа, брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр. 93/2012).

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

13. ИЗДАТА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

14. ЛИЦЕ КОМЕ СЕ ИЗДАЈЕ ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ МОЖЕ, ПРЕ ИЗДАВАЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА, ОД ОРГАНА, ОДНОСНО ОРГАНИЗАЦИЈА КОЈЕ ИЗДАЈУ ПОСЕБНЕ УСЛОВЕ (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) И ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне водове као и њихових капацитета), А КОЈИ СУ САДРЖАНИ КАО ОБАВЕЗНИ У ИНФОРМАЦИЈИ О ЛОКАЦИЈИ, ТРАЖИТИ ИЗДАВАЊЕ ТИХ УСЛОВА И ПОДАТАКА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УП-а.

15. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима у поступцима код надлежних органа за послове просторног и урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15) и члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14)

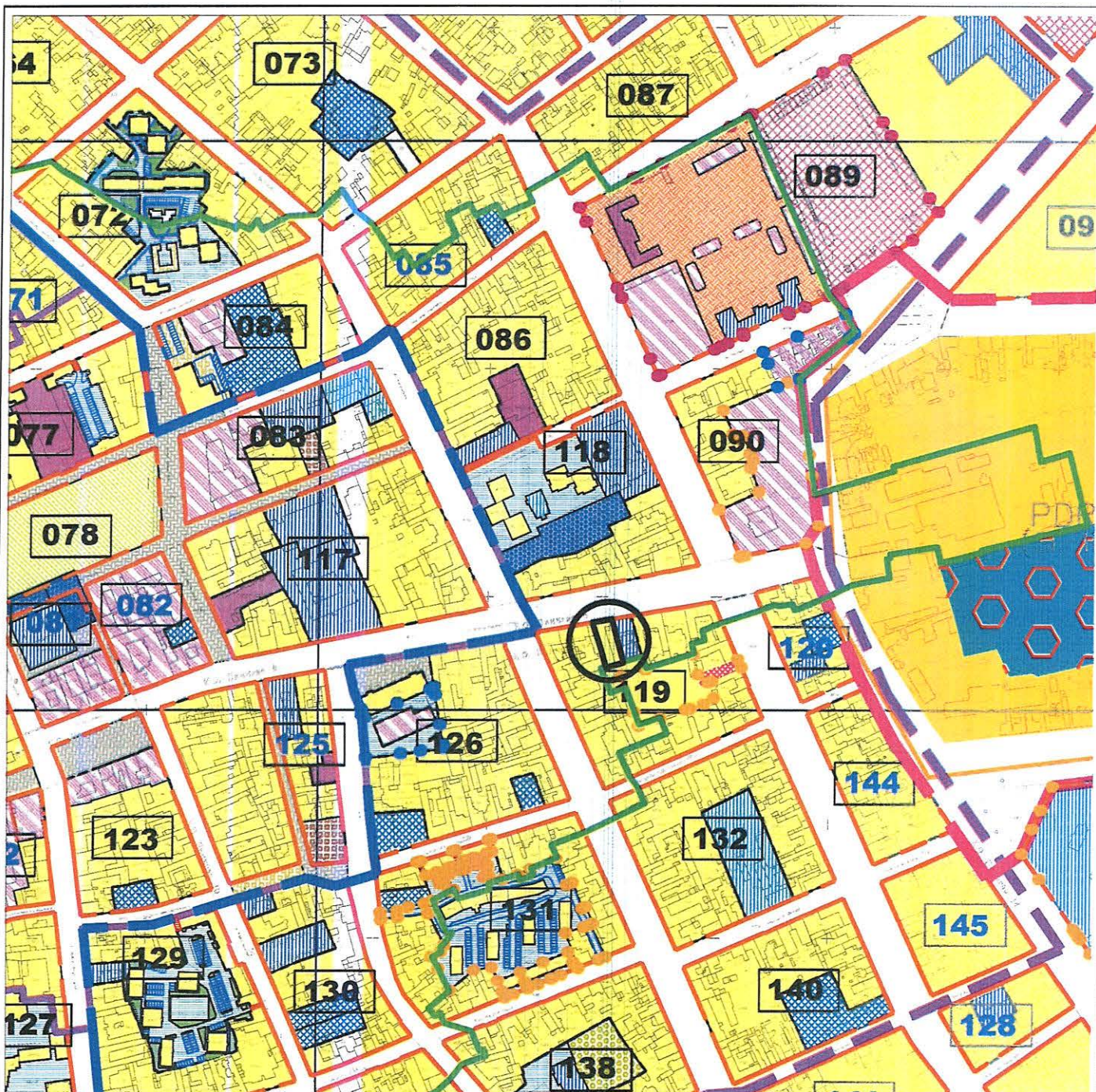
16. Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" 19/17, 1/18, 18/18 и 34/18).

Увидом у одредбе Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.

Помоћник секретара

Весна Влајковић, дипл.правник

град Панчево



ЛЕГЕНДА:

- зона Центар
- граница заштитне околине језгра
- граница обухвата плана
- граница блокова
- 01-167 бројеви блокова
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- становање са компатибилним наменама



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

Назив плана:
План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчево бр. 19/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 25/18 и 6/19)

предмет бр:
V-15-350-
134/2019

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Обрађивач:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и смернице
за спровођење плана за
кат. парц. 4414
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

1

Размера:

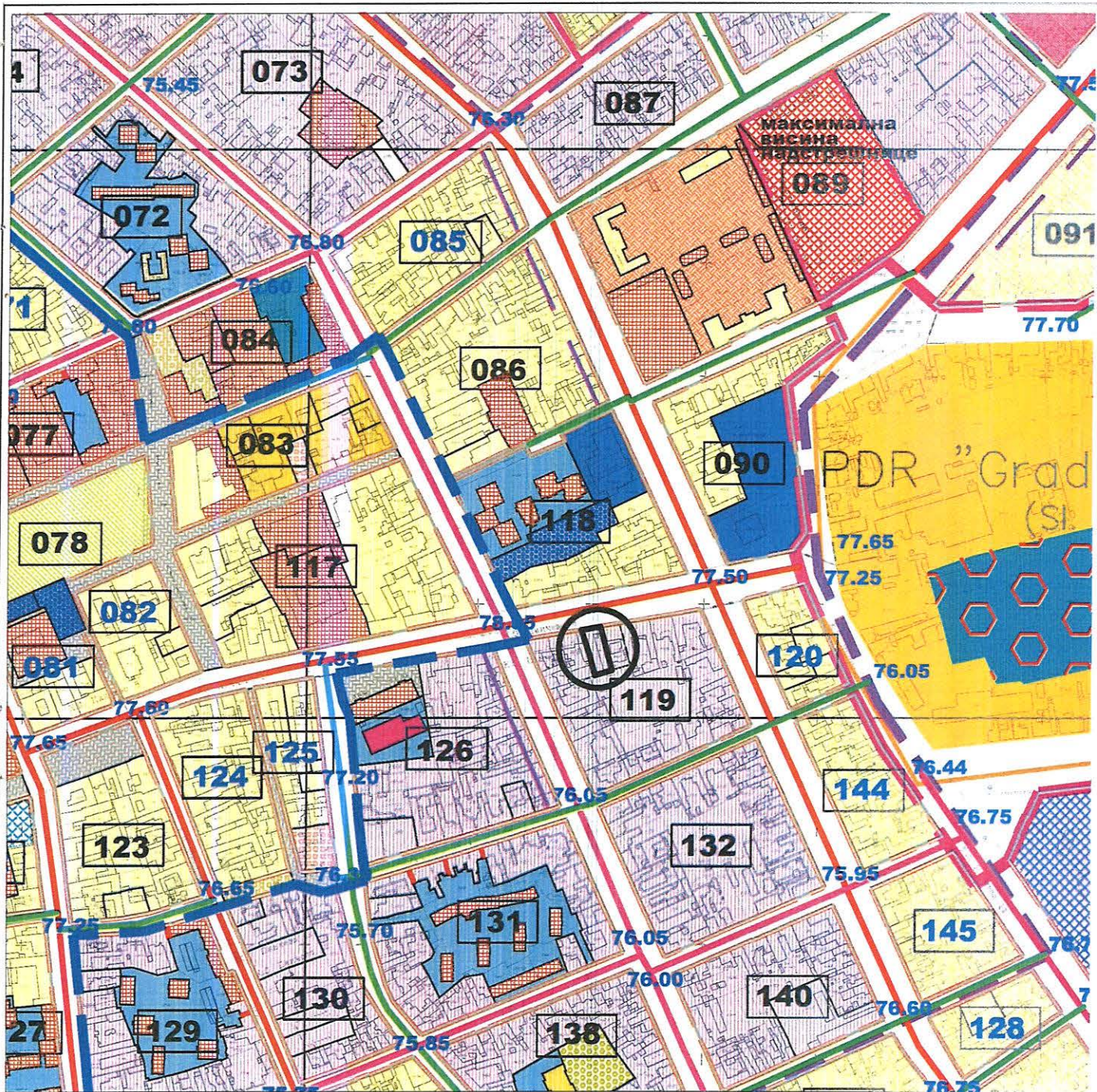
1: 5 000

Датум:

04/2019

Параф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:

- зона Центар
- граница обухвата плана
- граница блокова
- регулациона линија
- бројеви блокова

Максимално дозвољена висина (м)	брод етжа	орјентациони
легида	венац	слеме
14.5	18.5	П+З+П/Пс/М

Напомена 1:
Број етжа важи само као ојентациони параметар

Напомена 2:
Висину објекта у старом градском језгру дефинише Завод за заштиту споменика културе у Панчеву

Постојеће саобраћајнице

- главне градске саобраћајнице



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

Назив плана:
План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчева бр. 19/12,
27/12, 1/13, 24/13,
20/14, 19/18, 25/18 и 6/19)

Предмет бр:
V-15-350-
134/2019

Шеф одељења:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Обрађивач:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Регулациони план са
урбанистичким
решењем јавних
површина за кат. парц.
4414
К.О. Панчево

Цртеж бр:

2

Размера:

1:5000

Датум:

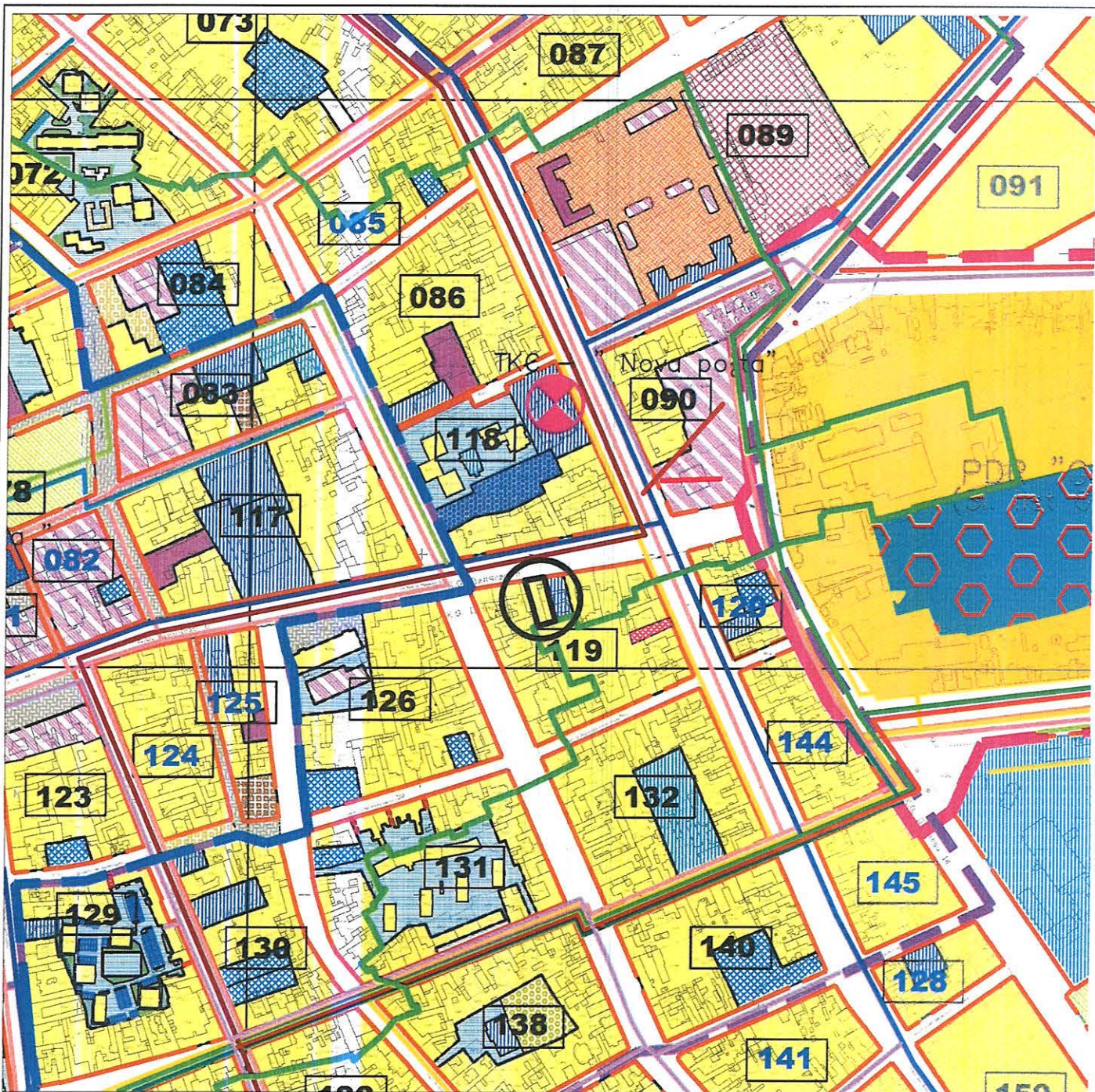
04/2019.

Секретар секретаријата:

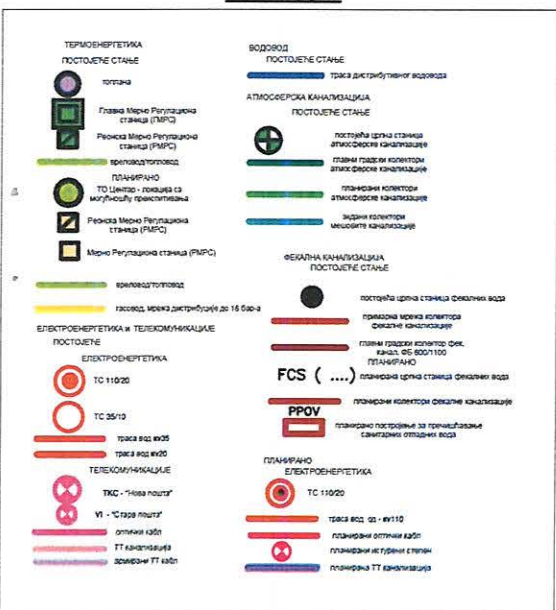
Јасминка Павловић
дипл.правник

Параф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:



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

Назив плана:

План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчева бр.19/12,
27/12, 1/13, 24/13,
20/14,19/18,25/18 и 6/19)

предмет бр:
V-15-350-
134/2019

Шеф одељења:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Обрађивач:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
граф.тех.

Параф:

[Signature]

Постојећа и планирана
генерална решења мрежа
и објеката инфраструктуре
и јавног зеленила за кат.
парц. 4414
К.О. Панчево

Цртеж бр:
3

Размера:
1: 5 000

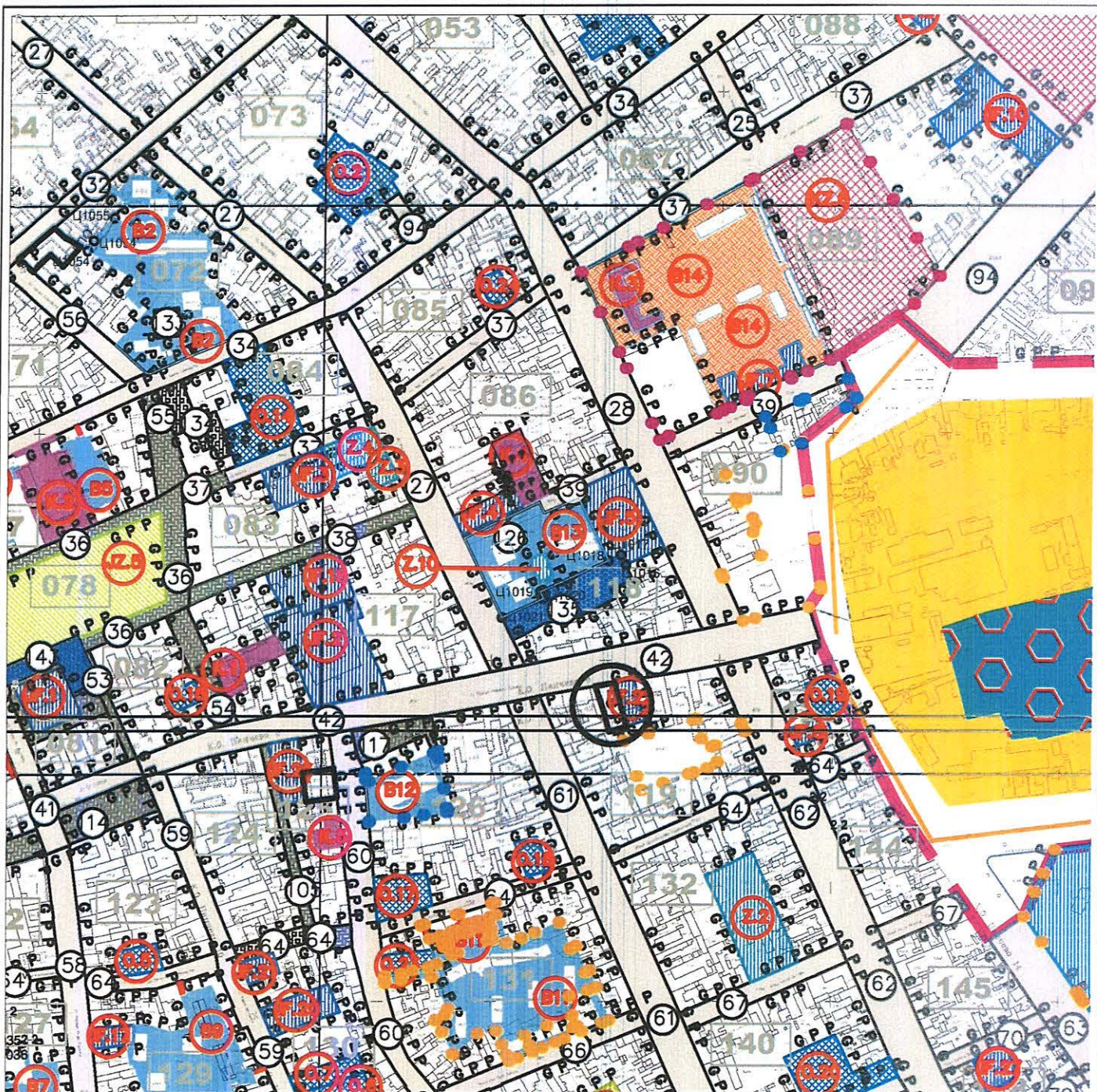
Датум:
04/2019

Параф:

[Signature]

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник



ЛЕГЕНДА:

- G P P** граница постојеће парцеле
 граница обухвата плана
 бројеви грађевинских блокова
 ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
 грађевинско земљиште остале намене



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

Назив плана:
 План генералне
 регулације - Целина 1 -
 шири центар (круг
 обилазнице) у насељеном
 месту Панчево (Сл. лист
 града Панчева бр. 19/12,
 27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
 19/18, 25/18 и 6/19)

предмет бр:
 V-15-350-
 134/2019

Шеф одељења:
 Душанка Антонијевић
 Стајић
 дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:
 Душанка Антонијевић
 Стајић
 дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
 Ксенија Стајић
 грађ.тех.

Параф:

План поделе
 грађевинског
 земљишта на јавно и
 остало за кат. парц.
 бр. 4414
 К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
 Јасминка Павловић
 дипл.правник

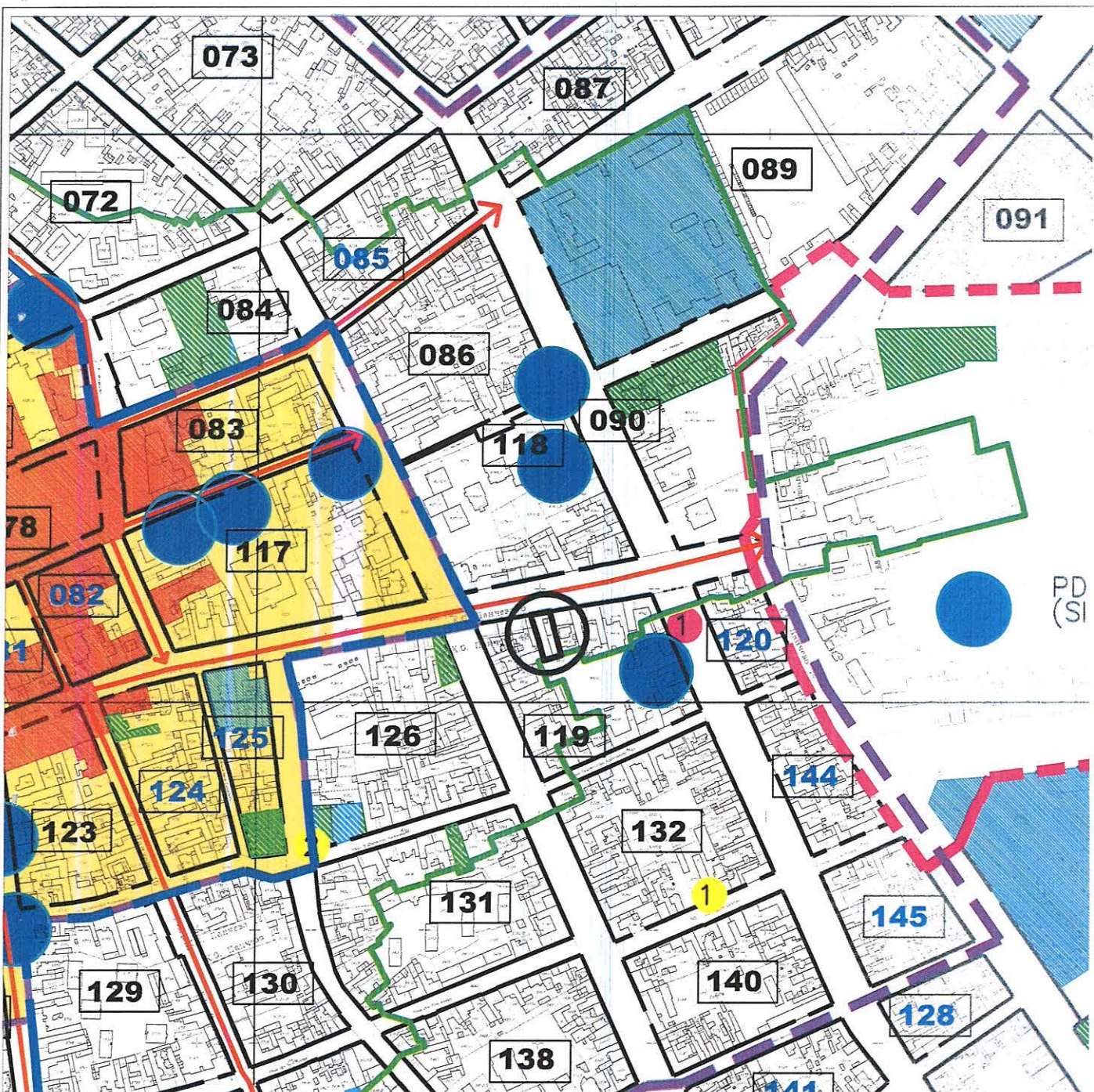
Цртеж бр:
 4

Размера:
 1:5.000

Датум:
 04/2019

Параф:





ЛЕГЕНДА:

- зона Центар
- граница заштићене околине језгра
- граница уливајућег тока



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

Назив плана:

План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчева бр. 19/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 25/18 и 6/19)

предмет бр:
V-15-350-
134/2019

Шеф одељења:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Обрађивач:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Заштићене културно
историјске, природне и
урбанистичке целине
за кат. парц.4414
К.О. Панчево

Секретар секретаријата

Јасминка Павловић
дипл.инж.арх.

Цртеж бр:
5

Размера:

Датум:

04.2019.

Параф:

[Signature]





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

ПАНЧЕВО

ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д – 4924/1

Панчево, 26. 06. 2019. год.

„ПРО-БАНАТ ИЗГРАДЊА“ д.о.о.

Ул. Прешевска бр. 42, Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта $P_0 + P + 4 + P_c$ на кат. парцели 4414 к.о. Панчево, у Ул. војводе Радомира Путника бр. 18, Панчево.

На основу вашег захтева и допуне захтева, који се односи на издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта $P_0 + P + 4 + P_c$ на кат. парцели 4414 к.о. Панчево, у Ул. војводе Радомира Путника бр. 18, Панчево, достављеног у ЈКП "Водовод и канализација" Панчево и заведеног под бројем Д – 4924 дана 26.06.2019. год., извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији у Ул. војводе Радомира Путника постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника $\varnothing 80$ и магистрални водовод од азбестцементних цеви пречника $\varnothing 300$, колектор фекалне канализације од бетонских цеви 1100/600 и атмосферска канализација од бетонских цеви пречника $\varnothing 500$ (ситуација дата у прилогу).

Приликом реконструкције Улице војводе Радомира Путника, урађени су доводи за будуће прикључке на градски водовод и канализацију за дату парцелу (од градске мреже до регулационе линије предметне парцеле – на делу кроз јавну површину).

ВОДОВОД

- Према достављеној документацији бр. 018-06/2019 урађеном од стране Данило Дангубић Architects, приказан је довод будућег прикључка на градски водовод пречника DN110 од градске мреже до регулационе линије парцеле 4414 к.о. Панчево.
- Уколико се хидрауличким прорачуном докаже да је постојећи довод прикључка водовода задовољава потребе за водом будућег објекта, могуће га је задржати. Прикључење предвидети на градски водовод преко довода прикључка водовода, а преко водомера који ће се налазити у посебној просторији у подруму, која мора бити увек приступачна за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, поред просторије за водомере.
- **Неопходно је обезбедити једну просторију у подруму за водомере, и једну просторију за хидроцил.**
- Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

- Према достављеној документацији бр. 018-06/2019 урађеном од стране Данило Дангубић Architects, приказан је довод бугућег прикључка на градску фекалну канализацију пречника Ø300, од градске мреже до регулационе линије парцеле 4414 к.о. Панчево.
- Уколико се хидрауличким прорачуном докаже да је постојећи довод прикључка фекалне канализације довољан за одвођење санитарних отпадних вода, могуће га је искористити. Прикључење предвидети на градску канализацију преко постојећег довода прикључка фекалне канализације, **преко ревизионог шахта који ће се налазити на тротоару испред парцеле.**
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не сме се директно прикључити на канализацију, већ преко посебне црпне станице чије је одржавање у надлежности Инвеститора.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

- Приликом реконструкције Улице војводе Радомира Путника није остављен довод за прикључак на атмосферску канализацију.
- Прикључење на атмосферску канализацију могуће је преко шахта који се налази на улици.
- Пречник прикључка одређивати на основу хидрауличног прорачуна.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не сме се директно прикључити на атмосферску канализацију, већ преко посебне црпне станице чије је одржавање у надлежности Инвеститора.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење санитарних отпадних вода.
- Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта П₀+ П + 4 + П_с на кат. парцели 4414 к.о. Панчево, у Ул. војводе Радомира Путника бр. 18, Панчево је 10.986,00 динара (без ПДВ-а).

Пројектовање и изградњу/реконструкцију прикључака урадити у складу са:

1. Одлуком о преради и дистрибуцији воде („Сл. гласник РС“ бр. 129/07, 83/14-др., Закон, 101/16-др. Закон и 47/18), чланова 3. тачка 1.,4.,9. и 13. Закона о комуналним делатностима („Сл. гласник РС“ бр. 88/11 и 104/16) и чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчева („Сл. гласник РС “ бр. 25/15 – пречишћен текст и 12/16), Скупштина града Панчева од 8.10.2018. године
2. Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода („Сл. гласник РС“ бр. 129/07, 83/14-др. закон, 101/16-др. закон и 47/18), чланова 3. тачка 1.,4.,9. и 13.

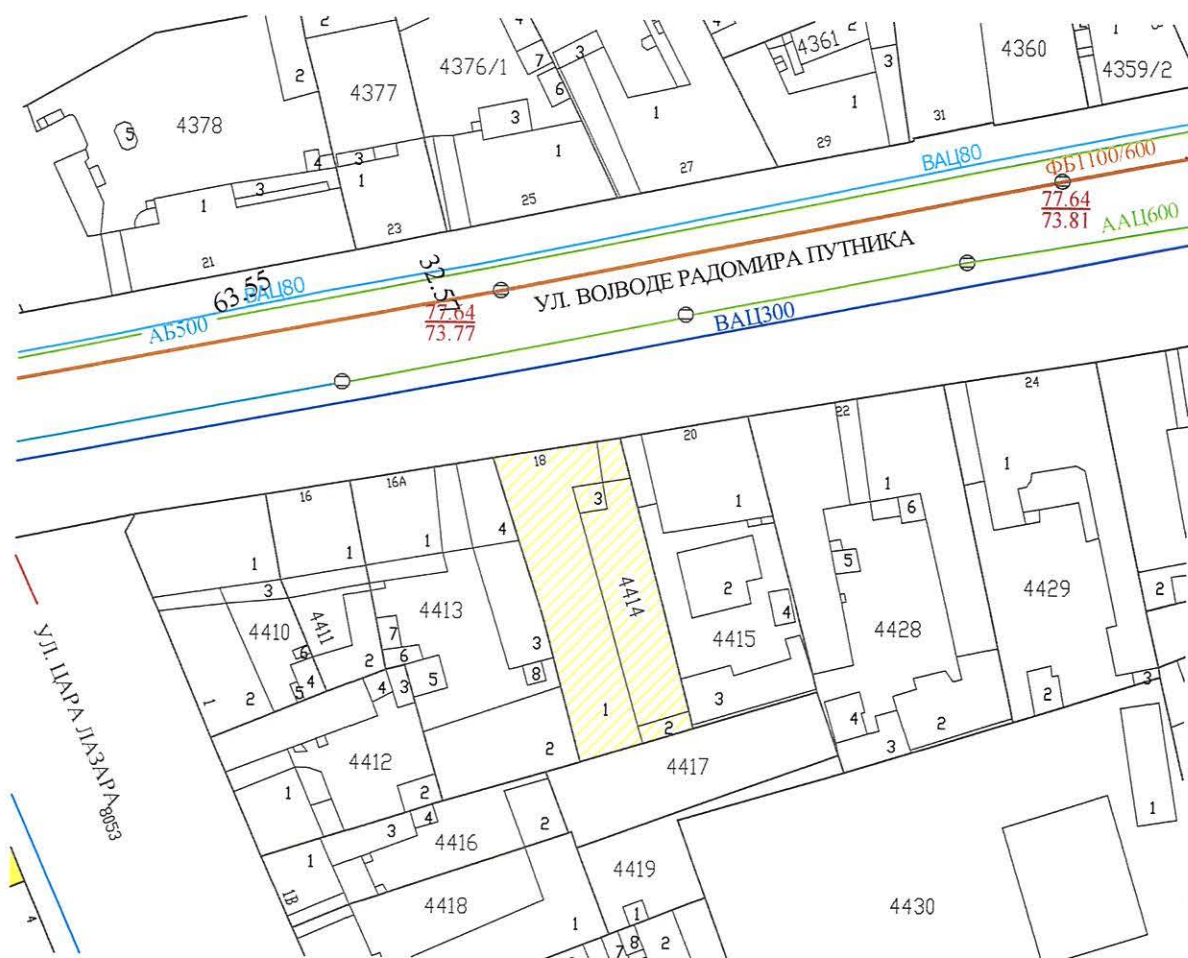
- Закона о комуналним делатностима („Сл. гласник РС“ бр. 88/11 и 104/16) чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчева („Сл. гласник РС “ бр. 25/15 – пречишћен текст и 12/16), Скупштина града Панчева од 3.10.2018. године
3. Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године
 4. Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова.

НАПОМЕНА:

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

- Ови услови се издају искључиво за израду Урбанистичког пројекта, и у друге сврхе се не могу користити.

 ДИРЕКТОР
Александар Радуловић, дипл. грађ. инж.



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	19.06.2019.
Обрадила:	З.Банђур инж.геод.



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 75/4

Дана: 03.6.2019.

П а н ч е в о

ВП/ЈВ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон), поступајући по службеној дужности, а у складу са поднеском бр. 75/3 од 03.5.2019. године, странке Данила Дангубића, Прешевска 42, Београд, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта са идејним решењем за изградњу стамбено-пословног објекта на адеси Војводе Радомира Путника бр. 18, Панчево, на катастарској парцели бр. 4414 К.О. Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат са идејним решењем за изградњу стамбено-пословног објекта на адеси Војводе Радомира Путника бр. 18, Панчево, на катастарској парцели бр. 4414 К.О. Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

1. Новопроектовани објектат ускладити са карактером амбијента, конфигурацијом терена и вредностима архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања;
2. Положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;
3. Образовање архитектонских обележја објекта спровести методом интерполације (контрапункта или асимилације);
4. Унутрашњост објекта сходно потребама слободно пројектовати;
5. Габарит објекта по дубини треба да се решава у складу са функцијом објекта уз услов да не наруши услове коришћења објекта на парцелама са којима се граничи. Растојање између унутрашњих грађевинских линија наспрамних објекта у блоку треба да омогући добру осветљеност и проветреност објекта и простора;
6. Максимална висина новог објекта на грађевинско регулационој линији не сме да премашу висину венца суседног вишег објекта на кат. парц. бр.4415 К.О. Панчево, као би се ускладио улични фронт објекта са фронтом објекта на кат. парц. бр.4415 К.О. Панчево - укупна максимална дозвољена висина објекта може бити остварена према важећем плану, у дубини парцеле, повучена од регулационе линије максимално могуће, а *minimalno* 1,5m;
7. На предметној парцели забрањено је складиштење материјала и стварање депонија;
8. Приликом извођења радова, стабилност овог и суседних делова објекта не сме да буде угрожена;

9. За све наведене тачке консултовати препоруке и смернице стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
10. Објекат може бити стамбено-пословни с тим да пословање из области терцијарних делатности: административно пословање, трговина, угоститељство, услужно занатство и сл. буде на нижим етажама;
11. За спољну обраду објекта дозвољена је употреба традиционалних материјала или примена нових и традиционалних материјала чија комбинација треба да чини складну целину. Решавање материјализације фасаде треба да буде резултат испитивања и вештине аутора у проналажењу свог печата и начина интерполације у амбијент;
12. Колористичка артикулација фасадног платна, његове профилације и декорације проистећи ће из накнадних анализа и у договору са стручњацима Завода;
13. Ако објекат има коси кров, кровни покривач треба да буде бибер цреп;
14. Пре потврђивања Урбанистичког пројекта подносилац је дужан да прибави сагласност овог завода на Идејно решење које је његов саставни део;
15. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова;
16. Инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из претходне тачке;
17. 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;
18. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикување и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

II Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на адреси Војводе Радомира Путника бр. 18, Панчево, на катастарској парцели бр. 4414 К.О. Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

III Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта на адреси Војводе Радомира Путника бр. 18, Панчево, на катастарској парцели бр. 4414 К.О. Панчево достави на мишљење Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву и да то мишљење приложи приликом његовог разматрања и доношења, у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

IV Даном издавања ових услова, престају да важе услови Завода бр. 75/2 од 29.01.2019. године и исти се замењују овим условима.


Вршилац дужности директора
Јасмина Вујовић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
09.22 број : 217- 9363/19-1
Датум : 25.06.2019. године
ПАНЧЕВО
/ЈЕ /

„ПРОБАНАТ ИЗГРАДЊА“ Д.О.О., БЕОГРАД
Ул.Прешевска бр. 42

ПРЕДМЕТ:Обавештење у вези захтева бр. 6.6. од 14.06.2019. године, заведеног у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 19.06.2019. године за достављање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Пс, у Панчеву, ул. Војводе Радомира Путника бр. 18, на кат. парцели бр. 4414 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 6.6. од 14.06.2019. године, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 19.06.2019. године, поднет од „Пробанат Изградња“ д.о.о. из Београда, ул. Прешевска бр. 42, за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Пс, у Панчеву, ул. Војводе Радомира Путника бр. 18, на кат. парцели бр. 4414 К.О. Панчево.

У вези Вашег захтев бр. 6.6. од 14.06.2019. године, заведеног у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 19.06.2019. године, поднет од стране „Пробанат Изградња“ д.о.о. из Београда, ул. Прешевска бр. 42, ради достављање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности По+П+4+Пс, у Панчеву, ул. Војводе Радомира Путника бр. 18, на кат. парцели бр. 4414 К.О. Панчево, а након оствареног увида у Ваш захтев обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, а како је то дефинисао чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др. закони).Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта морате обратити надлежном Општинском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 320,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1 Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн. и 113/2017, 3/18, 50/18, 95/18 и 38/19).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

потпуковник полиције

Калашић Ненад

**„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Панчево**

Панчево, Милоша Обреновића 6, 26000 Панчево, тел.: 013/315-020, факс: 013/335004

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-196977-19

ПРОБАНАТ ИЗГРАДЊА ДОО

ПРЕШЕВСКА бр. 42

11000 БЕОГРАД

Панчево, 05.07.2019

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име ПРОБАНАТ ИЗГРАДЊА ДОО, БЕОГРАД, ПРЕШЕВСКА бр. 42, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-147302/1-17 од 07.06.2017 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, (1 ЛОКАЛ, 1 заједничко светло, 1 гаража, 1 ЛИФТ, 20 станова, 1 ТОПЛОТНА ПОДСТАНИЦА, 1 ХИДРОЦИЛ), ПАНЧЕВО, ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 18 парцела број 4414, К.О. ПАНЧЕВО, .

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Панчево, у складу са важећим прописима.

Плановима Огранак Електродистрибуција Панчево није предвиђена изградња дистрибутивних електроенергетских објеката: на предметном локалитету. По доношењу одговарајућих планова и након изградње недостајућих објеката ће бити могуће прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије.

На основу увида у достављену документацију, обавештавамо Вас следеће :

1.Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Намена објекта: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места: На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу три ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила, потребно је обезбедити простор ширине 2500mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, потребно је обезбедити простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови за извођење прикључка: За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Ф90mm.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm².

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од превисоког напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4кV изведена је заштита од опасних напона додиром 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 нараву за испитивање.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити вод максималног пресека одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају кvara, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Огранак Електродистрибуција Панчево.

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Постојећи ССРО, извод 05: ССРО Радомира Путника бр. 10, из ТС РОБНА КУЋА, трафо ЕТ-1

Опис прикључка до мерног места: Од слободне летве ССРО-а (који се налази испред предметног објекта) изградити кабловски вод каблом типа РР00 -А 4x150mm² до новоуграђеног КПКЕВ-1П на фасади предметног објекта.

КПК ЕВ-1П и ормане мерног места повезати каблом типа РР00 4x95mm².

У КПК ЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 100А.

Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, у ајнфорту, морају бити доступни 24 часа радницима ЕПС Дистрибуције. У случају постављања капије, она се мора налазити иза свих КПК тако да им се може приступити са улице.

Странка је у обавези да се, пре рушења постојећих објеката на предметним пацелама, јави у просторије ЕПС Дистрибуција ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, како би:

- поднела захтев за трајну одјаву и демонтажу постојећег прикључка и постојећег бројила бр. ЕД 46736974, бр.бројила 3779589 (3*25А)

Опис мерног места:

У улазу објекта или ајнфорту три (3) МОММ -9, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (кW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.стру ја (А)	
МОММ-9: станови						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МОММ-9: станови						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МОММ-9 : станови, зај..светло, топл.подстанџца, хидроцил, гаража, лифт, пословни простор						
1	ЛИФТ	1	34,5	Аутоматски	50	трофазно ,2
2	ТОПЛОТНА ПОДСТАНИЦА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
3	ХИДРОЦИЛ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
4	гаража	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
5	ЛОКАЛ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
6	станови	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
7	заједничко светло	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
	Укупно ком:	26				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3x 230/400V, 5 (10) -> 40А.

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц" и осигурачи типа НВО.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20/10 kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- израду урбанистичког пројекта

5. Наведени Услови нису довољни за израду техничке документације. У даљем поступку је потребно поднети захтев за издавање Улова за пројектовање и прикључење, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) на основу којих се може приступити изради техничке документације. У условима за пројектовање и прикључење ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.

6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

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.

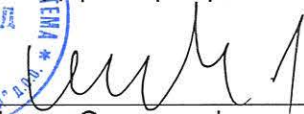
Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

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.

С поштовањем,

Доставити:

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

Директор огранка

мр Новак Савановић, дипл. ецц.





Наш број: TP/C-2324
Панчево, 28.06.2019.

10/529

"ПРОБАНАТ ИЗГРАДЊА" ДОО
Прешевска бр. 42
11120 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Достављање услова за израду Урбанистичког
пројекта за изградњу објекта у ул. В. Р. Путника бр. 18
(веза допис бр. 066/2019)

Поводом вашег дописа бр. 066/2019, а у циљу добијања техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+4+Пс на кат. парцели топ. бр. 4414 к.о. Панчево у ул. Војводе Радомира Путника бр. 18 у Панчеву, обавештавамо вас о следећем:

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

Наведени стамбено-пословни објекат, са планираним 1 пословним простором и 20 стамбених јединица, (грејана површина $P_{\text{нето}}=2260,00 \text{ m}^2$) може да се прикључи на систем даљинског грејања, јер постоји изграђена топловодна инфраструктура у ул. В. Р. Путника. Испред предметне парцеле се налази шахт са прикључком димензије DN65 што у потпуности задовољава потребе планираног објекта у погледу снабдевања топлотном енергијом.

У објекту је потребно обезбедити просторију за смештај опреме за топлотну подстанцију.

Ови услови се могу користити само за израду урбанистичког пројекта за објекат на кат. парцели топ. бр. 4414 к.о. Панчево у ул. Војводе радомира Путника бр. 18 у Панчеву.

За добијање локацијских услова Инвеститор је дужан да поднесе захтев за добијање Решења о одобрењу, услова за пројектовање и прикључење.



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Зденка Јокић

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А332/285534/2 - 2019.

ДАТУМ:

ИНТЕРНИ БРОЈ: 03-07-2019 17930-2019 2606-2019

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

МРЕЖЕ „БЕОГРАД“

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

ПРОБАНАТ ИЗГРАДЊА ДОО

Прешевска бр. 42
11120 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Услови за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта

Веза број: 285534/1-2019 од 18.06.2019

Поштовани,

У вези са вашим захтевом бр. 065/2019 од 13.06.2019. за услове за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По+П+4+Пс (20 станова и 1 пословни простор), у улици Војводе Радомира Путника бр. 18, у Панчеву, на к.п. 4414 КО Панчево, достављамо вам услове из надлежности "Телеком Србија" а.д., ови услови могу бити коришћени у поступку за исхођевање локацијских услова.

❖ Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели нема изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад.

❖ Технички услови прикључења

Као последица захтева које стамбено-комерцијални комплекси 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. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни објекат реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. *FTTH (Fiber to the home)* решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана, пословног простора или локала.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације.

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следеће:

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат (регулациона/грађевинска линија), 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).

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

Изградња унутрашњих тк инсталација у свим објектима је обавеза инвеститора осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и Телекома, а према моделима о пословно техничкој сарадњи са инвеститорима.

За потребе реализације поменуте оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња тк инсталација оптичким кабловима. Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте оптичке тк мреже даје следеће препоруке за изградњу оптичке тк инсталације

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објеката планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објеката предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препука Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor*), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком дистрибутивном орману (ODO орману).

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману је, осим поменутих терминација каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву кабла као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Оптичке дистрибутивне ормане је потребно монтирати у сваком објекту, у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. Ормане обавезно уземљити.

- на страни корисника, у стану, пословном простору или локалу, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5е, а да у близини самог улаза у стан или локал, предвиди монтажу корисничких мултимедијалних кутија ММК (од непроводног материјала) у којима ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву PVC цев. У овим орманима је потребно обезбедити и напајање да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16A са разводне табле у стану/локалу
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметним објектима, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

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 на утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

❖ Општи услови

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

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање унутрашње тк инсталације и приводне тк канализације и изградњу стамбено-пословног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

Предузети мере заштите телекомуникационих каблова од прекида, нагњечења или истезања у времену извођења радова на јавним површинама, мере морају бити спроведене пре почетка радова на изградњи јавних површина.

Приликом извођења грађевинских радова у близини постојећих тк објеката водити рачуна да се не угрозе постојећи тк објекти. Због тога је потребно да се сви ровови у близини тк канализације разупиру и обезбеде тако да не дође до промене попречних профила.

Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће "Телеком Србија", у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу Телеком Србија а.д., **Служба за мрежне операције Панчево, Светог Саве 11, телефон 013/219 0099.**

Приликом избора извођача радова за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација, ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне тк канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему Телеком преузима обавезу одржавања исте и гарантује непрекидност сервиса.

По завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор по завршетку радова, уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања у складу са Упутством Предузећа "Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњу ТК канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву

надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа "Телеком Србија" а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно Закону о планирању и изградњи.

Дати услови се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекат, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

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

За додатне информације у вези даље сарадње контакт особа је Душица Бокић, телефон 013/331-155 или 064/651-1625.

Прилог : - ситуација

С поштовањем,

Шеф службе

Вук Раичевић, дипл.инж. ел.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:
Вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5

В

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора PROBANAT IZGRADNJA д.о.о, ул Прешевска 42, Београд. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 4414, К.О. Панчево за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта По+П+5.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон) и на основу одредаба чл. 73 и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019-11), као и сва друга важећа подзаконска акта из ове области пројектовања а у складу са Планом генералне регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ бр.19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка) – (у даљем тексту: План), у градском блоку 119, и планиран је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА и Уговором о изради Урбанистичког пројекта за потребе Урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 4414 К.О. Панчево, за планирану изградњу Вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+4+Пс, израдио "Геовизија"доо, регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката:

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 4414, К.О. Панчево за планирану изградњу: Вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+5.

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	PROBANAT IZGRADNJA д.о.о.
Место и адреса:	Прешевска 42,Београд
Место изградње:	Панчево
Локација:	Војводе Радомира Путника 18
Број парцеле:	4414 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 за изградњу Вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+5 на катастарској парцели бр. 4414 КО Панчево

Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ. бр. 4414, К.О. Панчево има статус, градског грађевинског земљишта. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат. парцели топ. бр. 4414 КО Панчево прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500.

Увидом у копију плана бр. 953-1/19-403 од 15.07.2019. год и у препис листа непокретности број: 14744 од 15.07.2019 године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат. пар. бр. 4414 К.О. Панчево ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ у грађевинском подручју насеља. Земљиште је приватна својина, носиоц права на земљишту је PROBANAT IZGRADNJA д.о.о, ул. Прешевска 42, Београд. Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, на терену се налази у ул. Радомира Путника бр. 18, Панчево. Предметна парцела се налази у обухвату Плана. Површина предметне катастарске парцеле је **6а 59m²**.

Подаци о парцели:

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
4414	Панчево	14744	градско грађевинско земљиште	6а 59m ²	Својина	PROBANAT IZGRADNJA Д.О.О.	Приватна

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

План генералне регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ бр.19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18 и 25/18-исправка и 6/19-исправка) - (у даљем тексту: План).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарска парцела број 4414 К.О. Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцела 4414 има директан приступ саобраћајници тј. улици Војводе Радомира Путника (кат. парцела бр. 8051). Са јужне стране граничи се са парцелом 4417, са западне стране 4413 и са источне стране 4415 К.О. Панчево а са северне стране граничи се са парцелом к.п. 8051 КО Панчево. Објекат је на регулационој линији са фасадом са отворима стамбених просторија. С обзиром на то да ширина тротоара ул.Војводе Радомира Путника у делу ширине к.п.4414, износи од 5.6 – 6.3 м, пројектом је планиран еркер максималног испуста 1.2 м и површине 14.26% површине фасаде изнад приземља. Еркер је пројектован на нивоу првог и другог спрата, тако да је услов минималне висине од 3.0 м испуњен.

Површина катастарске парцеле која је предмет урбанистичког пројекта износи 659m². Израдом урбанистичког пројекта катастарска парцела бр. 4414 К.О. Панчево не мења своју површину и постојеће границе, већ их у потпуности задржава.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 и тачка 13 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	Y	X
Г1	7 472 487,06	4 969 599,63
Г2	7 472 503,79	4 969 603,06
Г3	7 472 508,53	4 969 579,93
Г4	7 472 518,85	4 969 541,61
Г5	7 472 503,76	4 969 537,04
Г6	7 472 503,69	4 969 537,31
Г7	7 472 501,21	4 969 546,19
Г8	7 472 500,75	4 969 547,84
Г9	7 472 499,65	4 969 551,82
Г10	7 472 495,51	4 969 566,29
Г11	7 472 491,67	4 969 577,15
Г12	7 472 490,53	4 969 582,69
Г13	7 472 489,50	4 969 587,69

3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела број 4414 К.О. Панчево која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Панчева у ул. Војводе Радомира Путника бр. 18, у обухвату Плана у зони СТАНОВАЊА са компатибилним наменама, у зони центра у блоку 119.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану дозвољена је изградња Вишепородичног стамбено-пословног објекта. На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменути градњу на катастарској парцели бр. 4414 К.О. Панчево. Локација је смештена у зони становања са компатибилним наменама, у улици Војводе Радомира Путника бр. 18. Планирани објекат је објекат у низу, позициониран на катастарској парцели бр. 4414 К.О. Панчево. Планирани објекат садржи 20 функционалних јединица - стамбених и 1 функционална јединица - пословна – канцеларијски простор. За планиране станове и пословни простор обезбеђено је 20 гаражна места и 4 паркинг места. Укупна бруто површина објекта је **3414,31 m²**. Планирани стамбени објекат је на регулацији једнострано узидан објекат. Главни улаз у објекат оријентисан је ка северозападу. На предметној парцели, 4414 К.О. Панчево, у јавним књигама евидентирани су постојећи објекти: -постојећи пословни објекат и помоћни објекти

(објекат изграђен пре доношења прописа и изградњи објекта и објекат изграђен без одобрења за градњу) који се уклањају.

БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

Вишепородични стамбено пословни објекат По+П+5

Преглед БРУТО површина:

Ниво	УП	ИДР	
	Површине из УП-а/м2	Површина подземних етажа / м2	Површина надземних етажа / м2
Подрум -1 - гаража са техничким просторијама	608,60	608,60	/
Приземље	459,20	/	459,20
1.спрат	467,30	/	467,30
2.спрат	482,39	/	482,39
3.спрат	484,02	/	484,02
4.спрат	462,02	/	462,02
5.спрат	450,77	/	450,77
Укупна БРУТО површина по СРПС-у		608,60м ²	2805,70м ²
Збирна БРУТО површина по СРПС-у	3414,31м ²	3414,31м ²	
Укупно БРГП:	2805,70м ²	2805,70м ²	

Преглед НЕТО површина:

Ниво	У	ИДР	
	Површине из УП-а/м2	Површина подземних етажа / м2	Површина надземних етажа / м2
ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ			
Подрум -1 - гаража са техничким	474,96	474,96	/
НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ			
Приземље	405,23	/	405,23
1.спрат	415,43	/	415,43
2.спрат	430,83	/	430,83
3.спрат	432,59	/	432,59
4.спрат	411,95	/	411,95
5.спрат	401,70	/	401,70
Укупна НЕТО површина м ²		474,96м ²	2497,73м ²
Збирна НЕТО површина	2972,69м ²	2972,69м ²	

Планирани објекат на парцели мора да задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих правилника за ову област изградње. За објекат је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону.

Објекат 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 стамбено-пословни објекат По+П+5 је објекат постављен на регулационој линији, као једнострано узидани, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, са бочних страна ка парцелама 4413 и 4415 КО Панчево објекат је постављен до границе парцела, од задње границе парцеле 4417 КО Панчево, на регулационој линији у улици Војводе Радомира Путника бр. 18., бр. парцеле 8051 а све у складу са графичким прилозима.

Нивелационе коте

Кота приземља објекта је подигнута 0.20м у односу на коту уличног тротоара, а све у складу са графичким прилозима Идејног решења. Планирани објекат на предметној парцели задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објекта и свих важећих Правилника за ову област изградње.

Пад кровних равни и одводњавање

Површинске и атмосферске воде се одводе са равног крова, у уличну атмосферску канализацију у свему према условима надлежног Јавног предузећа.

Правила за изградњу других објеката на грађевинским парцелама које су предмет овог УПа

На парцели је предвиђена изградња једног основног објекта (вишепородичног стамбено-пословног објекта) и није предвиђена градња других објеката на истој грађевинској парцели.

Ограђивање парцеле

Предметна парцела биће ограђена оградом, у складу са чланом 144. Закона о планирању и изградњи.

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

За планирану изградњу објекта на кат. парцели 4414 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 везу са градском саобраћајницом, улицом Војводе Радомира Путника, која се налази на парцели 8051 КО Панчево.

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-327/2019 од 3.7.2019) приступ кат. парцели топ. бр. 4414 К.О. Панчево се остварује преко саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцеле топ. бр. 8051 К.О. Панчево - Ул. Војводе Радомира Путника и како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Двосмерни улазно излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,0м и саобраћајни прикључак извести на месту прикључења на постојећи коловоз Ул. Војводе Радомира Путника, на кат. парцели бр. 8051 К.О. Панчево. Саобраћајни прикључак је остварити из улице Војводе Радомира путника преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектована је колска рампа за приступ подземној гаражи. Кота прикључка је ± 0.00 односно 78.03 мнв на регулационој линији. Колски прикључак је пројектован на позицији постојећег прикључка, управно у односу на коловоз улице Војводе Радомира Путника, минималне ширине 5.0 м, без обраде лепеза лучним заобљењем на месту прикључења на постојећи коловоз предметне улице.

Саобраћајни прикључак извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде, а лепезе на месту прикључења извести прикључак без полупречника. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине, ускладити са постојећим објектима, постојећим саобраћајним површинама на пешачкој стази и на месту прикључка на коловоз ул. Војводе Радомира Путника, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Такође, попречне и подужне падове усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ

бр.	Y	X
1	7 472 502.42	4 969 596.48
2	7 472 505.69	4 969 576.46

Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у улици Војводе Радомира Путника, омогућује ефикасан и непосредан приступ парцелама за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци).

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предметној парцели. У оквиру парцеле, предвиђено је 20 гаражних места за потребе стамбених јединица и 4 паркинг места за потребе пословног простора у оквиру објекта (канцеларијска делатност). Укупан број места за паркирање је 24, по критеријуму једно паркинг место за једну стамбену јединицу (20) и (4) места за паркирање за потребе пословног простора – канцеларијске делатности.

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ По+П+5

- 20 гаражних места - за стамбени простор
- 4 паркинг места у оквиру објекта - за пословни простор (канцеларијска делатност) према параметру из Плана за пословни простор 1Пм/70м² НЕТО површине објекта (266,98 м² НЕТО површине / 70 м² НЕТО површине = 3,81... 4 ПМ)

* **напомена:** од укупног броја остварених паркинг места, 5% је пројектовано као паркинг места за особе са посебним потребама. - 24 ПМ × 5% = 1,2 – усвојено 1 ПМ

Плато саобраћајнице (рампа) је решен са свим потребним падовима и решетком за одвођење атмосферске воде.

Такође је предвиђен простор за постављање контејнера за комунални отпад унутар објекта. Према Техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада (број: 2650/2 од 19.06.2019. године) издатим од ЈКП Хигијена Панчево, за предметни Вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+5 (20 стамбених јединица и 1 пословни простор (канцеларијска делатност)) из важећих законских аката проистиче обавеза инвеститора да набави 4 (четири) контејнера V=1100l за привремено складиштење комуналног, чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде, односно привремено складиште, до упућивања у процес рециклаже.

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.

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

Пројектант - инвеститор ће извршити избор врсте коловозних застора.

Прилаз просторији за контејнере (просторија у оквиру објекта у којем ће према условима ЈКП Хигијене, бити постављено 4 контејнера, они су дим. 1,10х1,40).

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.

Изградња објеката 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.

Главна намена објеката на предметној локацији је вишепородично становање.

Максимална висина стамбено-пословног објекта - идејним решењем вишепородичног стамбено-пословног објекта пројектована висина објекта је 18,50m мерено од коте тротоара до коте слемена, висина венца је 9,25 m мерено од коте тротара.

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

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парцеле пружају, а у циљу формирања квалитетног амбијента за живот корисника.
- Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у стамбеној зони са компатибилним наменама је 250m², док у предметном пројекту површина предметне катастарске парцеле **4414 КО Панчево је 659m²**.
- Најмања ширина парцеле у овој зони је **9,00m**, а пројектом је утврђено **17,08m**.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА

Планирани стамбени објекат је у оквирима максимално дозвољене спратности - По+П+5.

- Идејним решењем објекат има раван кров са веома благим нагибом ка средини (објекта) парцеле 2%, пројектована висина венца од кт је 9,25м (**дозвољена висина је 14,50м**), висина слемена од кт је 18,50м (**дозвољена висина слемена је 18,50м**).
- Дозвољен индекс заузетости износи 80%, у предметном УП-у износи 74,71%. Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је 20%, у предметном УП-у износи 21,57%.
Индекс изграђености износи **4.26**.
- Грађевински елементи на уличној фасади:
 - у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима
 - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката
 - Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на уличном фронту, и то на северној фасади у проценту од 14,26% до 40% од укупне фасаде, а на бочној фасади 29,23% до 30%, у проценту од укупне фасаде, па се може закључити да је све у допуштеним параметрима Плана који износи 40%.
- Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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 према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% задње фасаде изнад приземља

Идејним решењем је предвиђено да на бочним фасадама је проценат испада 29.23%.

- Отвори на планираном објекту, њихов положај и висина парапета у односу на предњу и задњу границу парцеле, положај темеља у односу на регулациону линију и бочне границе парцеле, су у складу са важећим Планским документом и дефинисани су у графичким прилозима Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри за парцелу 4414 КО Панчево
Параметри из Плана		
Површина парцеле 4414 КО Панчево		659.00m ²
НЕТО површина планираног објекта		3153.75m ²
БРГП планираног објекта/ Збирна БРУТО површина по СРПС-у		2805.70m ² 3414.31m ²
Површина хоризонталне пројекције објекта		492.39m ²
Спратност објекта	дозвољена висина венца је 14,50м дозвољена висина слемена је 18,50м	пројектована висина венца од кт је 9,25м пројектована висина слемена је 18,50м
Индекс заузетости	макс. 80%	74.71%
Индекс изграђености		4.26
Укупно остварених стамбених јединица		20стамбених + 1пословна
Укупна површина планираних саобраћајница		92.61m ²
Укупна површина зеленила у комплексу	мин. 20%	21.57% што износи 142,13m ²

Биланс површина на парцели	површина (m ²)	проценат (%)
П бруто под објектом	492.39 m ²	74.71%
П бруто под планираним саобраћајницама	24.51 m ²	3.72%
П бруто под зеленилом у партеру	142.13 m ²	21.57%
Укупно	659.00 m²	100.00

Из табеле су издвојени параметри за паркинг места како би се појаснили подаци добијени у Урбанистичком пројекту.

Услови из планских докумената налажу да се морају обезбедити:

20 места за паркирање на предметној парцели (критеријум по ком је израчунат потребан број паркинг места је 1 паркинг место на једну стамбену јединицу) и 4 места за паркирање за 1 пословни простор (канцеларијска делатност) .

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 становништва, потребно је обезбедити 20% 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, а својим карактеристикама појачавају декоративност површина и доприносе да читав простор представља једну складну целину.

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер (партеру остварено: 142,13m²).

Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту 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).

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Техничке услове, тачно место и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области. За предметни обухват прибављени су услови имаоца јавних овлашћења који ће се користити у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, осим водних, противпожарних и санитарних услова које је потребно прибавити у оквиру обједињене процедуре. Може се одступити од решења датих овим урбанистичким пројектом уколико то буде захтевано накнадним условима надлежних предузећа за пројектовање и прикључење. Детаљна разрада планираних прикључака биће дефинисана техничком документацијом.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр.Д-4924/1 од 26.6.2019. године

- На посматраној локацији у Војводе Радомира Путника бр. 18 постоји изграђен градски водовод од азбестноцементних цеви пречника Ø80 и магистрални водовод од азбестноцементних цеви пречника Ø300.
- На посматраној локацији у Војводе Радомира Путника бр. 18 постоји изграђен колектор фекалне канализације од бетонских цеви 1100/600 и атмосферске канализација од бетонских цеви пречника Ø500.

Приликом реконструкције улице Војводе Радомира Путника урађени су доводи за будуће прикључке на градски водовод и канализацију за дату парцелу (од градске мреже до регулационе линије предметне парцеле – на делу кроз јавну површину).

ВОДОВОД - Прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење будућег објекта на парцели 4414 ко Панчево могуће је директно. Вишепородични стамбено-пословни објекат - извршити из улице Војводе Радомира Путника, са катастарске парцеле парцеле топ. бр. 8051 К.О. Панчево.
- Прикључење будућег објекта биће могуће на градски водовод, преко водомера који се налази у посебној просторији у подруму, која мора увек бити приступачна за интервенцију и одржавање, као и за читавање

водомера. У наведеној посебној просторији просторији за водовод није могуће остављање стари, паркирање возила и сл.

- Осим ове просторије у подруму потребно је обезбедити још једну просторију намењену за хидроцил.
- Расположив притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима је од 2,5 бара.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - Прикључење на канализациону мрежу

- Прикључење на градску канализацију предвидети на градску канализацију преко преко постојећег довода прикључка фекалне канализације, преко ревизионог шахта који ће се налазити на тротоару испред парцеле. Све подземне просторије (гараже, подруми и остале сутеренске и помоћне просторије) према условима морају се индиректно прикључити на канализацију преко посебне црпне станице, чије одржавање је у надлежности инвеститора.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - П ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

Одвођење атмосферских вода могуће је прикључењем на атмосферску канализацију у улици Војводе Радомира Путника, преко шахта који се налази на улици. Пречник прикључка одредити на основу хидрауличног прорачуна. Све подземне просторије (гараже, подруми и остале сутеренске и помоћне просторије) према условима морају се индиректно прикључити на атмосферску канализацију, преко посебне црпне станице, чије одржавање је у надлежности инвеститора.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,

Огранак Електродистрибуција Панчево бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-196977-19 од 5.7.2019

Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Намена објекта: Вишепородично становање и пословање

Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положај мерног места: на приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу једног ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила потребно је обезбедити простор ширине 2500mm, висине 2000 mm и дубине 235 mm.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, потребно је обезбедити простор ширине 440mm, висине 980 mm и дубине 165 mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови за извођење прикључка: За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану кориговану цев пресека Ф90mm. Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабл типа ПП00 1x70mm².

Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Постојећи ССРО, извод 05: ССРО Радомира Путника 10, из ТС Робна кућа трафо ЕТ-1

Опис прикључка до мерног места: Од слободне летве ССРО-а (која се налази испред предметног објекта) изградити кабловски вод каблом типа РР00-А4x150mm² до новоуграђеног КПКЕВ-1П на фасади предметног објекта.

КПКЕВ-1П и орман мерног места повезати каблом пресека и типа РР00-А 4x95mm².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 100А.

Опис мерног места: У улазу објекта или ајнфурту, три (3) МОММ-9 који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.стру ја (А)	
МОММ-9: станови						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МОММ-9: станови						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МОММ-9 : станови, зај..светло, топл.подстанца, хидроцил, гаража, лифт, пословни простор						
1	ЛИФТ	1	34,5	Аутоматски	50	трофазно ,2
2	ТОПЛОТНА ПОДСТАНИЦА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
3	ХИДРОЦИЛ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
4	гаража	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
5	ЛОКАЛ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
6	станови	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
7	заједничко светло	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
	Укупно ком:	26				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3х230/400V, 5 (10) - > 40А.

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип „Ц“ и осигурачи типа НВО.

- ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Услови „Телеком Србија“ Београд

Телеком Србија бр.19-17930-2019 од 26.6.2019

На предметној парцели постоји изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад. Постојећа тк канализација.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ приступ планираним објектима путек тк канализације.

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију:

- Од места уласка цеви тк канализације у објект (од регулационе линије до улаза у објект) обезбедити пролаз кабла по кабловском рагалу или техничким каналима до места на коме налази просторија за смештај тк опреме (места на коме налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома).

- ГРЕЈАЊЕ**

Технички услови ЈКП „Грејање“ Панчево бр.ТР/С-2324 од 28.6.2019

На предметном подручју, наведени стамбено-пословни објект са планираним 1 пословним простором и 20 стамбених јединица (укупна грејна површина износи 2260м²) може према условима ЈКП „Грејање“ Панчево бр.ТР/С-2324 од 28.6.2019, да се прикључи на систем даљинског грејања, јер постоји изграђена топловодна инфраструктура у улици Војводе Радомира Путника бр. 18. Испред предметне парцел 4414 налази се шахт са прикључком димензије DN65 што у потпуности задовољава потребе топлотном енергијом.

У објекту је обезбеђена просторија за смештај опреме за топлотну подстанцу (у склопу техничких просторија).

- 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. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Објекте предвидети за 7. (седми) степен сеизмичности.

- **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 пројектима 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.

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 101/2015).

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 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).

9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП "Хигијена" број: 2650/2 од 19.6.2019.). год, треба обезбедити довољан број контејнера за планиран објекат, и то 1 контејнер од 1,1м³ за 6 стамбених јединица, за сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м³. Како у објекту постоји 20 стамбених и 1 пословна јединица, по том параметру потребно 4 контејнера поставити за овај објекат. 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 (4 комада), и омогућено је равномерно и оптимално коришћење истих. Потребна су четири (4) контејнера за одлагање комуналног и чврстог неопасног отпада. Простори за смештај контејнера су са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице, налазе се у приземљу самог објекта. 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).

10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Према Обавештењу (09.22 број: 217-9363/19-1 од 25.06.2019год.) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, за стамбени објекат са више од три стамбене јединице, спратности По+П+5 у Панчеву, ул. Војводе Радомира Путника бр. 18, на кат. парцели бр. 4414 К.О. Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15). Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Општинском органу за издавање локацијских услова. Објекат је пројектован као стамбено-пословни објекат По+П+5 са бруто површином од 2805.70м². Објекат ће бити пројектован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

11. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА

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).

Неопходно је обезбедити прилазе свим јавним објектима и површина у нивоу без степеника. Све денивелисане површине у партеру које се савладавају степеницама морају имати и рампе нагиба не већег од 5% и минималне ширине 90см. Такође предвиђено је 1 паркинг место за паркирање возила особа са инвалидитетом димензија 480см x 480 см (240см за свако возило + 137 см заједничког проширења).

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

*Решење Завод за заштиту споменика културе у Панчеву
бр: бр.75/4 од 3.6.2019.год.*

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, израда урбанистичког пројекта и идејног решења које је саставни део урбанистичког пројекта за изградњу новог стамбено-пословног објекта на адреси Војводе Радомира Путника бр. 18, на катастарској парцели бр. 4414 К.О. Панчево, предметни простор је у оквиру Старог језгра Панчева које је културно добро од великог значаја и налази се у оквиру **централне зоне** наведеног Плана. Прибављени су услови Завод за заштиту споменика културе у Панчеву (број: 75/4 од 3.6.2019. године) + (број: 75/6 од 25.8.2019. године) + (број: 75/8 од 21.10.2019. године).

У складу са Планом генералне регулације, потребно је обезбедити од Завода за заштиту споменика културе услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

АРХЕОЛОГИЈА

- Обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова (копање темеља, инсталација и др.), а о трошку инвеститора. У случају посебну занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошког ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора;
- Извођач и инвеститор су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора;
- Ако се у току извођења земљаних, 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.

13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Локација

Предметна катастарска парцела налази се у улици Војводе Радомира Путника у градском блоку бр. 119 у зони СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА (зона центра) – земљиште остале намене. Парцела је трапезастог облика и има колски и пешачки приступ из улице Војводе Радомира Путника. Терен је у релативно раван, тачније у занемарљивом благом паду од улице Војводе Радомира Путника, са просечном денivelацијом од око 0.2 м. Окружење предметне локације чине претежно стамбени објекти мале спратности и стамбено - пословни објекти. Локација је добро саобраћајно повезана.

Намена и опис објекта

Спратност објекта је По+П+5, једна подрумска етажа, приземље и 5 спратова. У приземљу објекта је предвиђено пословање и оставе. На спратовима су по 4 стамбене јединице. У подрумској етажи смештена је мала паркинг гаража и техничке просторије.

Однос намема становање : пословање = 90,5 % : 9,5 %

Хоризонтална и вертикална регулација

Објекат је линијски, постављен на регулациону линију ка улици Војводе Радомира Путника, делом на бочну границу парцеле ка к.п.4413 и на задњу границу парцеле ка к.п.4417.

Грађевинска линије предметног објекта се поклапа са регулационом линијом у улици Војводе Радомира Путника. Грађевинске линије ка бочним границама парцеле и задњој граници парцеле формиране су у складу са правилима грађења дефинисана Планом. Све подземне грађевинске линије су у оквиру парцеле. Подземна грађевинска линија ка улици Војводе Радомира Путника је постављена на регулациону линију и поклапа се са надземном грађевинском линијом.

Ка к.п. 8051, објекат је на регулационој линији са фасадом са отворима стамбених просторија. С обзиром на то да ширина тротоара ул.Војводе Радомира Путника у делу ширине к.п.4414, износи од 5.6 – 6.3 м, пројектом је планиран еркер максималног испуста 1.2 м и површине 14.26% површине фасаде изнад приземља. Еркер је пројектован на нивоу првог и другог спрата спрата, са удаљењима од тротоара више од 3.0 м тако да је услов минималне висине испуњен.

Ка к.п. 4415, објекат је постављен са грађевинском линијом на растојању од 4.00 м од предметне бочне границе парцеле. (мин растојање ≥ 4.00 м за отворе стамбених просторија). На овом делу фасаде пројектовани су отвори стамбених просторија. Такође на овом делу објекта, према бочном дворишту, пројектован је еркер максималног испуста 0.6 м и површине 29.23% површине овог дела фасаде изнад приземља.

Ка к.п. 4413, објекат је постављен на бочну границу парцеле у дужини од 23.83 м, те се фасада постепено удаљава до растојања 1.50 м од границе парцеле ради формирања отвора на помоћним просторијама (мин растојање ≥ 1.50 м = отвори помоћних просторија са висином парапета минимално 1.60 м). На делу фасаде објекта постављеној на границу парцеле, нису пројектовани отвори. На делу фасаде на ком је остварено повалачење, пројектовани су отвори помоћних просторија са парапетом висине 1.60 м.

Ка к.п. 4417, објекат је наслоњен на границу парцеле(мин растојање 0,0 м – без отвора). На овој фасади нису пројектовани отвори.

Објекат је постављен на начин који не угрожава услове осунчања и приватности суседних објеката.

Објекту се колски и пешачки приступа из Ул.Војводе Радомира Путника. Кота приземља је на 78,23 м.н.в. и за стамбени и за пословни део објекта. Кота приземља је за 0.20 м виша од коте нивелете у улици Војводе Радомира Путника.

Спратност објекта је По+П+5.

Висина венца износи 9.25м (87.48 м.н.в). Висина објекта (слемена) износи 18,50м (69.73м.н.в). Максимална дозвољена висина венца је 14,5м, а слемена 18,50м.

Саобраћајно решење

Пешачки и колски приступ објекту остварен је из улице Војводе Радомира Путника и то:

- пешачки улаз - ниво приземља чија је основна функција пословање, из улице Војводе Радомира Путника је на коти +0.20 односно 78.23 мнв. На истој коти остварен је и приступ стамбеном делу објекта – улаз, ветробран и улазни хол.
- колски прилаз је остварен из улице Војводе Радомира путника преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектована је колска рампа за приступ подземној гаражи. Кота прикључка је ± 0.00 односно 78.03 мнв на регулационој линији. Колски прикључак је пројектован на позицији постојећег прикључка, управно у односу на коловоз улице Војводе Радомира Путника, минималне ширине 5.0 м, без обраде лепеза лучним заобљењем на месту прикључења на постојећи коловоз предметне улице.

Оса прикључка је дефинисана следећим геодетским тачкама:

- Укрштање осе улице В.Р. Путника и прикључка: X = 7472502, Y = 4969596
- Укрштање осе прикључка и регулационе линије: X = 7472505, Y = 4969579

Паркирање возила решено је у подземној гаражи са једним нивоом. Гаража је категорије мале гараже, корисне површине 398 м². Гаражи се приступа путем једносмерне грејане колске рампе ширине 3.8 м и максималног нагиба 15%. Рампа је равна, а контрола приступа врши се роло вратима. Број места за паркирање је 24 и то 20 гаражних места и 4 паркинг места што задовољава захтевани број гаражних места из Плана.

- Услови за паркирање возила:
 - Становање: 1ГМ / 1 стамбена јединица
 - Пословање (канцеларијска делатност): 1ПМ / 70 м² НЕТО површине
- Остварени параметри за паркирање возила:
 - Становање: 20 стамбених јединица x 1ГМ.....20 ГМ

- Пословање: $266,98 \text{ m}^2$ НЕТО површине / 70 m^2 НЕТО површине = 3,81.....4 ПМ
- УКУПНО:.....24

Од укупног броја остварених гаражних места, 5% је пројектовано као гаражна места за особе са посебним потребама.

- $24 \times 5\% = 1,2$ – усвојено 1 ГМ

Гаражна места су пројектована као управна, ширине минимално 230 цм за слободна, 240 цм за једнострано налегла и 250 цм за обострано налегла паркинг места. Дубина износи минимално 480 цм, у свему у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Гаражно место за особе са посебним потребама је пројектовано као управно, минималних светлих димензија $230 + 150 \times 480$ цм.

Саобраћајница унутар гараже је пројектована као двосмерна ширине 5.5 м.

Пројектом су предвиђена и 4 аутоматизована клизна паркинг места система WÖHR PARKING PLATFORM 501 у свему према захтевима произвођача.

Паркинг места на паркинг платформама су намењена пословању. Примењени систем је предвиђен за коришћење у гаражама са насправним низовима управних паркинг места и централном саобраћајном површином – улицом, са циљем повећања броја паркинг места и бољег искоришћења површине. С тим у вези, погодан је за коришћење у гаражама стамбених и пословних објеката односно гаражама са контролисаним приступом и познатим корисницима – није погодан за јавне гараже. Носивост платформе је 2т, висина паркинг платформе је 9цм, висина вођице у поду је 2 цм а на плафону 6 цм, ивице су оборене под углом и омогућавају прелазак возила преко платформе. Начин функционисања је следећи:

- За приступ стационарним гаражним местима - заузете паркинг платформе се померају помоћу управљачког уређаја до крајњег бочног зида и тако се обезбеђује простор за приступ возила гаражним местима. Ако платформе нису заузете, возило може да изврши приступ на два начина – преласком преко паркинг платформе или померањем исте и приступом / маневром у нивоу коловоза до стационарног гаражног места.
- За приступ паркинг местима на паркинг платформама - паркирање на платформи се врши директним навозом на платформу након силаска са рампе и бочно слагање платформи у једну страну гараже, уз бочни зид (почетни мод).

Моторни погон паркинг платформи се уграђује уз конструктивни стуб или у под гараже тако да не представља сметњу приликом маневрисања возила. Управљачка јединица се уграђује на стуб тако да је контрола доступна свим корисницима гараже. Уз систем је доступна и даљинска контрола.

Примењени систем WÖHR PARKING PLATFORM 501 испуњава све потребне DIN, ISO и EN стандарде. Такође поседује и TÜV сертификат квалитета.

- Корисници гараже преко управљачког уређаја који је монтиран са улице на улазу у гаражу и у гаражи на излазу из лифтовског простора, покрећу систем читавањем свог гаражног или паркинг места и у складу са тим се аутоматизована паркинг места клизају дуж гараже и слажу једна до другог у одговарајући део гараже. Оваквом организацијом се постиже да је увек више од половине гараже, укључујући и приступну рампу, ослобођено за манипулацију возилом, и у сваком тренутку сваком возилу је омогућен захтевани манипулативни простор од 540 цм.

У прилогу текста је техничка документација произвођача на српском језику.

Обликовање

Објекат је пројектован као линијски на начин који одговара амбијенталној целини, конфигурацији терена и вредностима архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције и типологије. У процесу обликовања примењен је метод контрапункта. Референтни објекат у односу на који је вршено усаглашавање хоризонталне и вертикалне регулације предметног објекта јесте суседни објекат на броју 20, к.п. 4415 - Завод за тржиште рада – Филијала Панчево (у даљем тексту: Завод). С тим у вези, извршено је усаглашавање венца са венцем објекта Завода на начин на који је улични фронт пројектованог објекта у делу изнад венца објекта Завода повучен за 1.5 м. На овај начин је остварен континуитет уличног низа на овом делу улице и уједно наглашена архитектонска вредност објекта Завода.

Архитектонски исказ је савремен и сведен у изразу. Улична фасада објекта формирана је од префабрикованих армирано бетонских панела спратне висине. Панели својим распоредом формирају пуна поља фасадних зидова и „празна“ поља – отворе лођа станова / фасадних отвора (француских

балкона). Овим путем ствара се динамика и слојевитост у перцепцији објекта. С друге стране, ритмичност панела и отвора даје објекту јасну и читљиву форму. Лође су застакљене целом висином (од пода до плафона), са вратима за излаз на лођу.

На бочним фасадама преузет је принцип префабрикованих армирано бетонских панела.

На бочној фасади повученој од границе парцеле, преузет је динамички распоред панела који формирају пуна и празна поља. На осталим фасадама које налажу на границе парцеле налазе се панели без отвора. Основа габарита објекта је трапез, формиран према облику грађевинске парцеле и позицији грађевинских линија. Објекат је монолитна форма са испустима у виду еркера и упустима у виду лођа. Кров је пројектован као раван.

Функција и концепт уређења

Објекат је доминантно стамбени (станованост : пословање = 90,5 % : 9,5 %), са пет стамбених етажа, приземљем делом у функцији терцијарних активности (пословање), делом намењеним пратећим садржајима у функцији становања (улаз / улазни хол, оставе) и подземном етажом за прихват стационарног саобраћаја обе намене са техничким просторијама.

Спољне слободне површине су уређене као зелене, делом као зелене површине у директном контакту са тлом, делом као кровне баште у делу изнад таваница подземне етаже. Кров објекта је пројектован као раван. На уличном фронту је предвиђена употреба зеленила у жардињерама на лођама и терасама станова.

Парцела је ограђена транспарентном оградом висине 2.0 м на деловима на којима објекат није постављен на границу парцеле. Одводњавање слободних и зелених површина је решен употребом баштенских сливника / ригола унутар парцеле.

Дистрибуција намена по етажама:

- Подземна етажа – паркинг гаража, техничке просторије, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Приземље – 1 пословни простор, улазни хол за становање, станарске оставе, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат I – 4 стамбене јединице, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат II – 4 стамбене јединице, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат III – 4 стамбене јединице, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат IV – 4 стамбене јединице, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат V – 4 стамбене јединице, хоризонталне и вертикалне комуникације.

Остварена БРГП: 2805,70 м²

Остварена БРУТО површина: 3414,31 м²

Обрачун површина је рађен по стандарду ЈУС У.Ц2.100 2002.

Конструкција

Пројектована конструкција је ливена на лицу места армиранобетонска скелетна сачињена од монолитних равних плоча ослоњених директно на стубове. Подземни део конструкције је такође од монолитног армираног бетона.

Темељи

Предложеним решењем темеља предвиђена је темељна плоча.

Надземна конструкција

Пројектована је као армиранобетонска. Основни носећи вертикални елементи су кружни стубови димензија 25х65 цм.

Критеријуми у доношењу овакве одлуке су следећи:

- бетон је доминантни грађевински материјал, лако доступан на локалном тржишту и врло конкурентан по цени,

- технологија извођења лако је прилагодљива људским ресурсима,
- бетон је лако прилагодљив неправилним геометријским облицима,
- припремни радови су краћи него за префабриковане материјале (овај ефекат се у извесној мери смањује потребним дужим временом извођења радова на градилишту),
- повећана противпожарна отпорност у односу на челик,
- акустичка изолација,

Међуспратна конструкција

Таванице су пројектоване као плоче носиве у два правца, без греда између ослонаца. Предности равне плоче над гредним системом су следеће:

- поједностављена оплата,
- већа спратна висина,
- не постоје греде које би спречавале пролазак инсталација,
- одсуство оштрих углова повећава пожарну отпорност зграде због смањене опасности прегоревања бетона и изложености арматуре.

Карактеристичне дебљине плоча су 20см.

Степеништа

Степенишни подести и краци пројектовани су као армиранобетонски ливени на лицу места.

Материјализација

Примењени материјали у завршној обради су у складу са стамбено-пословном наменом објекта. Материјализација објекта је предвиђена у свему са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016 и 36/2017) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. Гласник РС", бр. 61/2011).

Фасада

Фасада објекта се састоји од низа армиранобетонских префабрикованих панела са изолационим слојем од камене вуне. Армиранобетонски префабриковани панели су израђени са спољним слојем од терацо бетона. Са унутрашње стране фасадни зидови се додатно облажу системом гипскартонских зидова са изолацијом. На месту упуста и формирања лођа врши се застакљивање целом висином – „од пода до плафона“.

Прекидна пожарна хоризонтална и вертикална растојања пројектована су као лође и конзоле дубине $p > 0,5m$ односно минималне висине / ширине од 1m.

Подови

Завршна обрада подова се разликује у зависности од намене просторија:

- гаража и техничке просторије - завршна обрада пода је армиранобетонска плоча,
- пословање - завршна обрада пода је гранитна керамика,
- дневни боравак и спаваће собе - завршна обрада пода је паркет,
- кухиња - завршна обрада пода је паркет,
- купатила, тоалети, вешерница, остава - завршна обрада пода је гранитна керамика,
- тераса - завршна обрада пода је ливени терацо.

Зидови

Завршна обрада зидова се разликује у зависности од намене просторија:

- техничке просторије - на местима где су зидови армиранобетонски не ради се никаква обрада / облагање зидова, тј. зидови остају армиранобетонски,
- купатила, тоалети, - завршна обрада зидова је гранитна керамика у пуној светлој висини,
- зидови израђени у систему суве градње су глетовани и завршно бојени дисперзивном бојом.
- сви остали зидови се малтеришу, глетују и завршно боје дисперзивном бојом.

Преградни зидови у објекту су гипскартонски зидови са металном подконструкцијом укупне дебљине 10цм.

Преградни зидови између станова су системско решење Кнауф-а за зид између станова, укупне дебљине 21.25цм.

Преградни зидови на подземним етажама су од од Утонг блока дебљине 15цм.

Плафони

Све међуспратне таванице су армиранобетонске и са плафонске стране обложени гипскартонским плочама на минималној подконструкцији, глетовани и завршно бојени дисперзивном бојом.

Изолације

Објект је заштићен термички и звучно, као и против влаге, односно против капиларног тока влаге на унутрашњим укопаним зидовима и подовима.

Хидроизолација

С обзиром на разноврсност постављања хидроизолације пројектом су предвиђене следеће позиције:

- изолација доњих делова објекта, подразумева изолацију зидова од влаге и изолацију подова на тлу. Сви темељни АБ зидови, темељна плоча и плоча између подземне етаже и приземља је од водонепропусног армираног бетона;
- изолација унутар објекта, подразумева изолацију санитарних чворова, кухиња и пратећих садржаја;
- изолација спољних делова објекта, подразумева изолацију кровова, лођа и тераса.

Термоизолација

При изради пројекта посебна пажња је обрађена на термоизолацију и постојеће прописе. Примењени су искључиво материјали који поседују добра термоизолациона својства, а испуњавају и друге важне услове: лак рад, малу тежину и незапаљивост, а све у складу са прорачунима који произилазе из елабората енергетске ефикасности.

Унутрашња столарија и браварија

Врата су за различите намене од различитих материјала.

Сва унутрашња врата, а у зависности од захтева ентеријера, су следећих карактеристика: вратно крило је од оквира пуног дрвета пуњено картонским саћем и дупло шперовано медијапаном, фурнирано племенитим фурниром, завршно бајцовано и лакирано у два наноса у полу-мат сјају у тону према избору пројектанта. Снабдевена су свим потребним оковима и шаркама високе класе. Уграђују се сувом монтажом и уколико је потребно преко слепог штока.

Стаклене преграде, са вратима, раде се у алуминијумском профилу. Врата су једносмерна. Завршна обрада профила је елоксирани алуминијум. Завршна обрада окова је полирани хром. Стакло је каљено, транспарентно, КП обрађено, 10мм дебљине.

Кровни покривач

Кров објекта је пројектован као раван кров са нагибом до 2% са свим потребним слојевима. Одводњавање је решено тачкасто са олучним вертикалама скривеним у инсталационим зидовима објекта.

Ограде

Све ограде тераса и степеништа унутар стамбених јединица пројектоване су од сигурносног ламинираног стакла дебљине 10+10мм са челичним профилем на горњој ивици стакла ("У" профил 20x10мм). Висина ограде је 110цм. Све ограде степеништа пројектоване су од челичних профила Ø10мм. Висина ограде је 110цм.

Инсталације

Пројектом је предвиђено прикључење на постојећу инфраструктуру у свему према техничким условима надлежних комуналних кућа и важећој регулативи. Све техничке просторије су пројектоване у подземној етажи на нивоу гараже.

Хидротехничке инсталације

Пројектом се предвиђају техничка решења за следеће хидротехничке инсталације са одговарајућом пратећом опремом и прибором:

- Хладна и топла санитарна водоводна мрежа,
- Канализациона мрежа за сакупљање и евакуацију санитарних отпадних вода,

- Канализациона мрежа за сакупљање и евакуацију атмосферских вода,
- Канализациона мрежа за сакупљање и евакуацију зауљених отпадних вода из гараже,
- ПП хидрантска мрежа,
- Санитарни уређаји и прибор.

Израда пројектне документације инсталација и прикључења објекта на одговарајуће спољне мреже радиће се према техничким условима ЈКП «Водовод и канализација» Панчево.

Електроенергетске инсталције

Пројектом се предвиђају електричне инсталације којима ће се напајати:

- објекат од КПК до главних мерно разводних ормана и даље до помоћних разводних табли,
- инсталација осветљења, прикључница и термичких потрошача,
- инсталација напајања тремотехничке, хидротехничке и телекомуникационе опреме,
- инсталација заштите људи од електричног удара,
- инсталација заштите од атмосферског пражњења,
- инсталација напајања топлотне подстанице.

Тип потрошње	Број бројила	Једновремена снага – Pj (kW)	Осигурачи	Укупна снага – Pi (kW)
Станови	20	17.25	3x50 A аутоматски	345
Општа потрошња	1	11.04	3x16 A аутоматски	11.04
Гаража	1	17.25	3x50 A аутоматски	17.25
Одмљивање гараже	1	17.25	3x25 A аутоматски	17.25
Лифт	1	4.00	3x25 A топливи	4.00
Хидроцил	1	11.04	3x25 A аутоматски	11.04

Израда пројектне документације инсталација и прикључења објекта на спољну мрежу радиће се према техничким условима «ЕПС дистрибуција» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево.

Телекомуникационе и сигналне инсталције

Пројектом се предвиђају следећи телекомуникациони системи:

- FTTN кабловска мрежа,
- Инсталација видео интерфона,
- Инсталација сигнализације пожара,
- Инсталација детекције гаса у гаражи,
- Инсталација видео надзора (CCTV),
- Инсталација алармног система.

Израда пројектне документације инсталација и прикључења објекта на спољну мрежу радиће се према техничким условима «Телеком Србија» а.д.

Машинске инсталције

Предвиђају се следеће машинске инсталције:

- Снабдевање топлотном енергијом путем прикључка на систем градског даљинског грејања,
- Систем принудне вентилације и одмљивања подземне гараже у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија као и са осталим важећим прописима.
- Путнички лифт,
- Клизне паркинг платформе.

Израда пројектне документације инсталација и прикључења објекта на спољну мрежу радиће се према техничким условима ЈКП «Грејање» Панчево.

Сакупљање и евакуација комуналног отпада

Пројектом је планирана набавка 4 посуде (контејнера) за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени у посебну просторију у приземљу објекта непосредно уз регулациону линију са приступом из колског пролаза са равне колске површине. Димензије просторије су 610x258 цм. Просторија је опремљена точећим местом и подним сливником.

Опционо, у сарадњи са имаоцима јавних овлашћења, Инвеститор ће у наредним фазама пројекта, размотрити могућност постављања контејнера на јавну површину која је већ у функцији смештаја истих, а у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број 2650/2.

Рушење

На предметној парцели постоје изграђени приземни објекти површина 401 м², 17 м² и 14 м².

С тим у вези а у складу са Законом, Пројекат рушења ће бити израђен у фази ПГД, а објекти уклоњени пре градње предметног објекта.

14. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

1. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд

Издвојена јединица Панчево, ул. Светог Саве бр. 11, Панчево

Услови

(број: бр.19-17930-2019 од 26.6.2019 године)

2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови

(број: Д-4924/1 од 26.6.2019 године)

3. ЈКП "Хигијена" Панчево

ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево

Технички услови

(број: 2650/2 од 19.6.2019. године)

4. Јавно предузеће „Урбанизам“

Република Србија, Аутономна Покрајина Војводина, Град Панчево, Градска Управа,
Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове и саобраћај
Трг краља Петра I бр. 2-4

Решење о условима

(број: 03-327/2019 од 3.7.2019. године)

5. ЈКП „Грејање“ Панчево

ул. Цара Душана 7. , Панчево

Технички услови

(број: ТР/С-2324 од 28.6.2019)

6. „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

ул. Милоша Обреновића бр. 6, Панчево

Услови

(број: бр.8С.1.1.0.-Д.07.15.-196977-19 од 5.7.2019. године)

7. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево

Решење + Решење+ Решење

(број: 75/4 од 3.6.2019. године) + (број: 75/6 од 25.8.2019. године) + (број: 75/8 од 21.10.2019. године)

8. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево

Обавештење

(број: 09.22 бр.217-9363/19-1 од 25.06.2019. године)

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. Гласник РС", бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС, 132/14 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) уз коју прилаже:

1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

3) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију.

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, висини, укупној површини и предрачунској вредности објекта;
- 3) катастарској парцели на којој се гради објекат;
- 4) постојећем објекту који се уклања или реконструише ради грађења;
- 5) року важења грађевинске дозволе;
- 6) документацији на основу које се издаје.

Одговорни урбаниста

Наташа Ђ. Митрески, дипл.инж.арх.

Одговорни пројектант

Александар Арамбашић, дипл. инж. арх.

