

EVLA ENGINEERING	URBANISTIČKI PROJEKAT - UP 144/19	
-------------------------	-----------------------------------	--

INVESTITOR:	"JCG" D.O.O. Beograd, Milana Rešetara br.9
OBJEKAT:	POSLOVNI OBJEKAT – TRGOVINA NA MALO, P+0
MESTO GRADNJE:	Pančevo, Miloša Obrenovića, kat.parc.top.br. 4735/2 K.O.Pančevo
NAZIV ELABORATA:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 4735/2 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE REKONSTRUKCIJE, ADAPTACIJE I PRENAMENE POSTOJEĆEG OBJEKTA U POSLOVNI OBJEKAT – TRGOVINA NA MALO, SPRATNOSTI P+0, U ULICI MILOŠA OBRENOVIĆA U PANČEVU
BROJ ELABORATA:	UP - 144/2019
MESTO I DATUM:	Pančevo, novembar 2019. godine
NOSILAC IZRADE PROJEKTA:	"EVLA ENGINEERING" doo, Beograd
DIREKTOR:	Evica Dimitrijević Rajšić, dipl.inž.arh.
ODGOVORNI URBANISTA:	Tamara Tasić, dipl.inž.arh. broj licence 200 1242 10

SADRŽAJ

SVESKA A:

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o registraciji
- Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste
- Kopija Licence odgovornog urbaniste

2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE - DOKUMENTACIJA

1. Zahtev za izradu urbanističkog projekta – Projektni zadatak
2. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 4735/2 K.O.Pančevo, od jul 2019. god, „Geoid“ d.o.o., Pančevo
3. Kopija plana 953-1/19-556 od 16.09.2019.god, Republički geodetski zavod - Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
4. Prepis lista nepokretnosti broj: 16075 K.O.Pančevo (953-1/19-556 od 16.09.2019. god.), Republički geodetski zavod - Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
5. Kopija katastarskog plana vodova, broj: 956-01-303-8388/2019 od 18.09.2019.godine, RGZ, SKN-Odeljenje za katastar vodova Pančevo
6. Informacija o lokaciji izdata od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, Gradske uprave Grada Pančeva, broj V-15-350-20/2019 od 08.02.2019. god
7. Potvrda Istorijskog arhiva u Pančevu broj: 07-1325/2019 od 29.08.2019.godine
8. Uslovi imaoća javnih ovlašćenja:
 - Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj: 4252/2 od 02.10.2019.godine, JKP „Higijena“ Pančevo
 - Potvrdu Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 1106/2 od 23.10.2019.godine
 - Tehnički uslovi broj: 06-02-4-982/1 od 26.09.2019.godine, JP „Srbijagas“, Novi Sad
 - Uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-301886-19/3 od 08.10.2019. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
 - Tehnički uslovi broj: D – 8102/1 od 18.10.2019.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
 - Uslovi za izradu lokacijskih uslova, broj: A332/428029/2-2019 od 14.10.2019.godine, Telekom Srbija a.d., Beograd
 - Obaveštenje MUP-a, Sektor za vanredne situacije, broj : 217-14464/19-1 od 11.10.2019.godine
 - Rešenje o uslovima za projektovanje i izgradnju saobraćajnog priključka na javni put broj: 05-164/2019 od 14.10.2019.godine, JP „Urbanizam“ Pančevo

3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
3. USLOVI IZGRADNJE (Planirana namena i dispozicija objekta; Regulaciono i nivelaciono rešenje; Pristup lokaciji i rešenje parkiranja; Drugi specifični uslovi)
4. NUMERIČKI POKAZATELJI (površine, Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti, spratnost, visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i drugi specifični uslovi)
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA)

4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Dispozicija prostora u odnosu na šire okruženje i Grad Pančevo
2. Dispozicija prostora u odnosu na okruženje
3. Prikaz postojećeg stanja - situacija sa granicom parcele
4. Prikaz planiranih intervencija na postojećim objektima

4.1. REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

5. Regulaciono nivelaciono rešenje sa planom namene površina (kompozicioni plan i parterno, odnosno pejzažno rešenje) i obuhvatom UP-a
6. Regulaciono nivelaciono rešenje - prikaz horizontalne projekcije nadzemnog gabarita objekta, saobraćajnih i zelenih površina

4.2. PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLNU MREŽU

7. Prikaz saobraćajnog priključka i komunalne infrastrukture

5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA (po posebnom sadržaju)

Idejno rešenje (IDR) za rekonstrukciju, adaptaciju i prenamenu postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, spratnosti P+0, na kat.parc.top br. 4735/2 K.O.Pančevo, ul. Miloša Obrenovića u Pančevu, izrađeno od strane D.O.O. ARTING, Cara Dušana 58, Kraljevo, pod brojem: 01/2019-568/1, od oktobra 2019 god.

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA



8000023141584

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредно регистро**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 06300286

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA INŽENJERING I PROMET ROBE I
USLUGA EVLA ENGINEERING DRUŠTVO SA OGRANIČENOM
ODGOVORNOŠĆU, BEOGRAD (NOVI BEOGRAD)

Скраћено пословно име

EVLA ENGINEERING DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина

Београд-Нови Београд

Место

Београд-Нови Београд

Улица

Нехруова

Број и слово

48

Спрат, број стана и слово

7 /

34 /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

24. новембар 1992

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

100135454

Дана 09.01.2013. године у 13:33:27 часова

Страна 1 од 3

**Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни**

345-2689-77

Подаци о статуту / оснивачком акту

☐ Постоји обавеза овере измена
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Евица Презиме Димитријевић Рајшић
ЈМБГ 1707961715156
Функција Директор
Ограничење
супотписом не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Евица Димитријевић Рајшић

ЈМБГ 1707961715156

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 8.413,96 EUR, у противвредности од
501.728,64 RSD

износ

датум

Уплаћен: 8.413,96 EUR, у противвредности од
501.728,64 RSD

1. јануар
2002

износ(%)

Сувласништво удела од 100,00000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 8.413,96 EUR, у противвредности од

Дана 09.01.2013. године у 13:33:27 часова

Страна 2 од 3

8,64 RSD

нос

датум

Уплаћен: 8.413,96 EUR, у противвредности од
501.728,64 RSD

1. јануар 2002



Регистратор, Милан Маглов

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Milica Maglov", written over a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains the text "РЕПУБЛИКА СРБИЈА" and "Министарство финансија".

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019) i u skladu sa članom 85. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019), "EVLA ENGINEERING" doo, Beograd, izdaje sledeće

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije

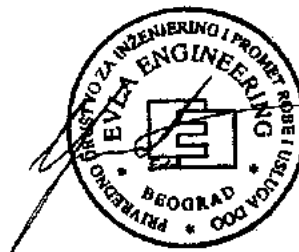
PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 4735/2 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE REKONSTRUKCIJE, ADAPTACIJE I PRENAMENE POSTOJEĆEG OBJEKTA U POSLOVNI OBJEKAT – TRGOVINA NA MALO, SPRATNOSTI P+0, U ULICI MILOŠA OBRENOVIĆA U PANČEVU

INVESTITOR: "JCG" D.O.O. Beograd, Milana Rešetara br.9

Za izradu Urbanističkog projekta imenuje se:

Tamara Tasić, dipl.inž.arh., broj licence 200 1242 10

Za "EVLA ENGINEERING" doo :



Evica Dimitrijević Rajšić, direktor

Mesto i datum: Pančevo, novembar 2019.god.

Na osnovu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019), kao i na osnovu člana 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Službeni glasnik RS, broj 32/19), daje se :

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

U skladu sa PRAVILNIKOM O SADRŽINI, NAČINU I POSTUPKU IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG I URBANISTIČKOG PLANIRANJA , izjavljujem da je urbanistički projekat urađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom - Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške i 6/19- ispravka tehničke greške), u daljem tekstu "Plan", i na overenom katastarsko- topografskom planu u digitalnom formatu, izrađenom od strane „Geoid“ d.o.o., Pančevo, na katastarskoj parceli top.br.4735/2 K.O.Pančevo, u Pančevu.

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 4735/2 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE REKONSTRUKCIJE, ADAPTACIJE I PRENAMENE POSTOJEĆEG OBJEKTA U POSLOVNI OBJEKAT – TRGOVINA NA MALO, SPRATNOSTI P+0, U ULICI MILOŠA OBRENOVIĆA U PANČEVU

INVESTITOR: "JCG" D.O.O. Beograd, Milana Rešetara br.9

Za urbanistički projekat:

Tamara Tasić, dipl.inž.arh., broj licence 200 1242 10

ODGOVORNI URBANISTA



Tamara Tasić dipl.inž.arh.

Mesto i datum: Pančevo, novembar 2019



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

Тамара В. Тасић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2710963865052

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1242 10



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Dr. Dragoslav Šumarić

Проф. др Драгослав Шумарић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
2. децембра 2010. године

2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE - DOKUMENTACIJA

1. ZAHTEV INVESTITORA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA – Projektni zadatak

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 4735/2 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE REKONSTRUKCIJE, ADAPTACIJE I PRENAMENE POSTOJEĆEG OBJEKTA U POSLOVNI OBJEKAT – TRGOVINA NA MALO, SPRATNOSTI P+0, U ULICI MILOŠA OBRENOVIĆA U PANČEVU

INVESTITOR: "JCG" D.O.O. Beograd, Milana Rešetara br.9

Urbanističkim projektom obuhvatiti urbanističko- arhitektonsku razradu lokacije, katastarske parcele top. broj 4735/2 K.O.Pančevo, za planiranu rekonstrukciju, adaptaciju i prenamenu postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, spratnosti P+0, u Pančevu, u ulici Miloša Obrenovića. Urbanistički projekat uraditi u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške i 6/19- ispravka tehničke greške) u daljem tekstu „Planu“ i uslova, rešenja i potvrda imaoca javnih ovlašćenja.

Navedena lokacija je obuhvaćena planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške i 6/19- ispravka tehničke greške). Predmetna katastarska parcela se nalazi u gradskom bloku broj 148 u zoni poslovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra) – građevinsko zemljište ostale namene.

Novom organizacijom prostora u prizemlju, omogućiti formiranje novih celina namenjenih za trgovinu na malo. Sve nove pregrade unutar prizemlja izvesti od gips kartonskih ploča, tipa i debljine zidova u svemu prema protivpožarnim propisima i nameni prostora kojeg omeđavaju. Prizemlje će se sastojati od pet (5) lokala različitih kvadratura.

Organizovano parkiranje za zaposlene i kupce rešiti parking prostorom u okviru parcele, a preko kolskog pristupa iz ulice Miloša Obrenovića.

Projekat izraditi u skladu sa zakonom, važećim propisima i pravilima struke.

Uz zahtev prilažemo:

1. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 4735/2 K.O.Pančevo, od jul 2019. god, „Geoid“ d.o.o., Pančevo
2. Kopija plana 953-1/19-556 od 16.09.2019.god, Republički geodetski zavod - Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
3. Prepis lista nepokretnosti broj: 16075 K.O.Pančevo (953-1/19-556 od 16.09.2019. god.), Republički geodetski zavod - Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
4. Kopija katastarskog plana vodova, broj: 956-01-303-8388/2019 od 18.09.2019.godine, RGZ, SKN-Odeljenje za katastar vodova Pančevo
5. Informacija o lokaciji izdata od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, Gradske uprave Grada Pančeva, broj V-15-350-20/2019 od 08.02.2019. god
6. Potvrda Istorijskog arhiva u Pančevu broj: 07-1325/2019 od 29.08.2019.godine
7. Uslovi imaoca javnih ovlašćenja:

- Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj: 4252/2 od 02.10.2019.godine, JKP „Higijena“ Pančevo
- Potvrdu Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 1106/2 od 23.10.2019.godine
- Tehnički uslovi broj: 06-02-4-982/1 od 26.09.2019.godine, JP „Srbijagas“, Novi Sad
- Uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-301886-19/3 od 08.10.2019. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
- Tehnički uslovi broj: D – 8102/1 od 18.10.2019.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
- Uslovi za izradu lokacijskih uslova, broj: A332/428029/2-2019 od 14.10.2019.godine, Telekom Srbija a.d., Beograd
- Obaveštenje MUP-a, Sektor za vanredne situacije, broj: 217-14464/19-1 od 11.10.2019. god
- Rešenje o uslovima za projektovanje i izgradnju saobraćajnog priključka na javni put broj: 05-164/2019 od 14.10.2019.godine, JP „Urbanizam“ Pančevo

Pančevo, novembar 2019.
(mesto i datum)

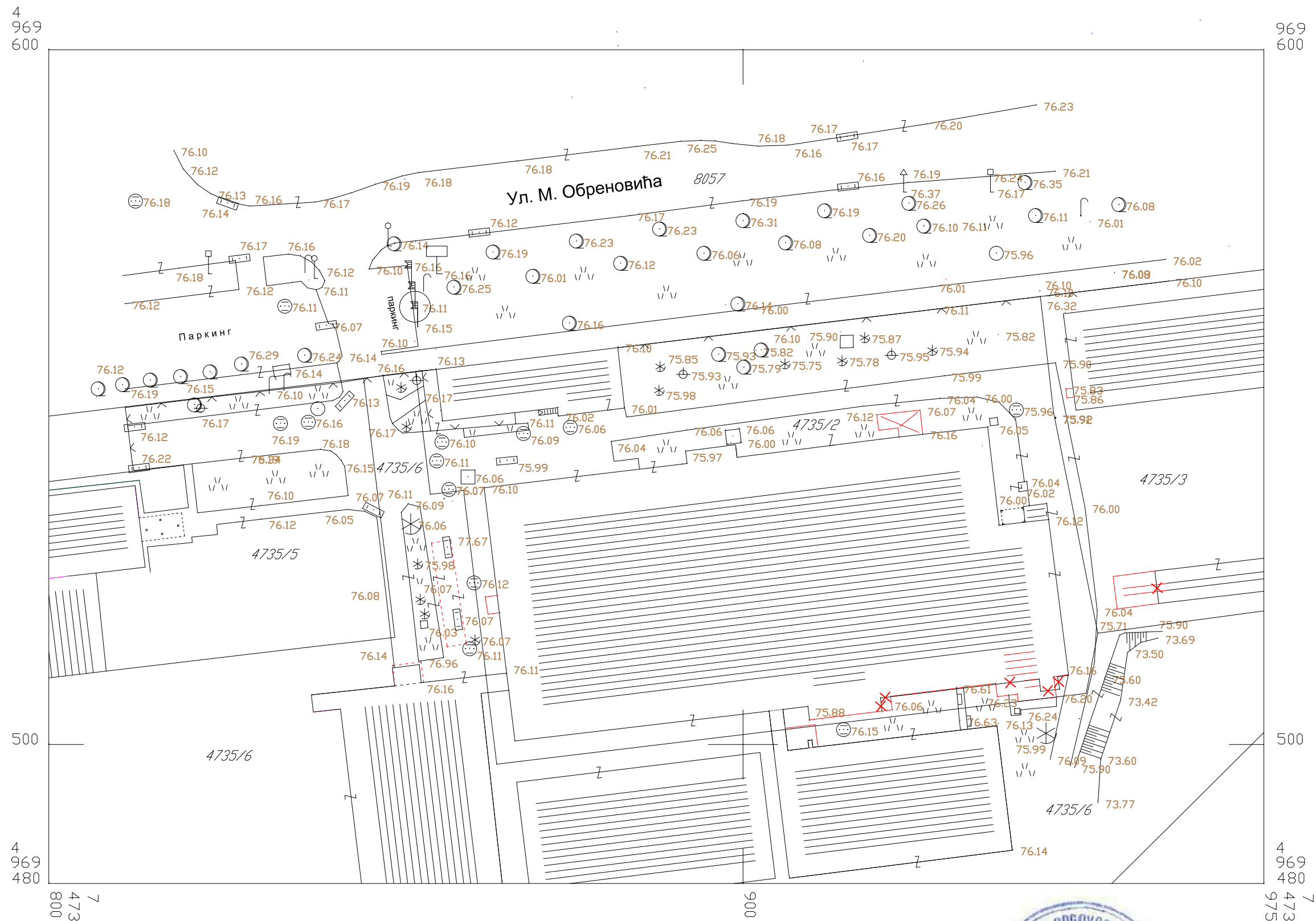
Podnosilac zahteva:



Za "JCG" D.O.O. Beograd

К. О. ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 4735/2



PA3MEPA = 1:1000

Снимњено: Јул, 2019. год.



Д.О.О. ГЕОИД ПАНЧЕВО

Директор: Јосимов Ј.

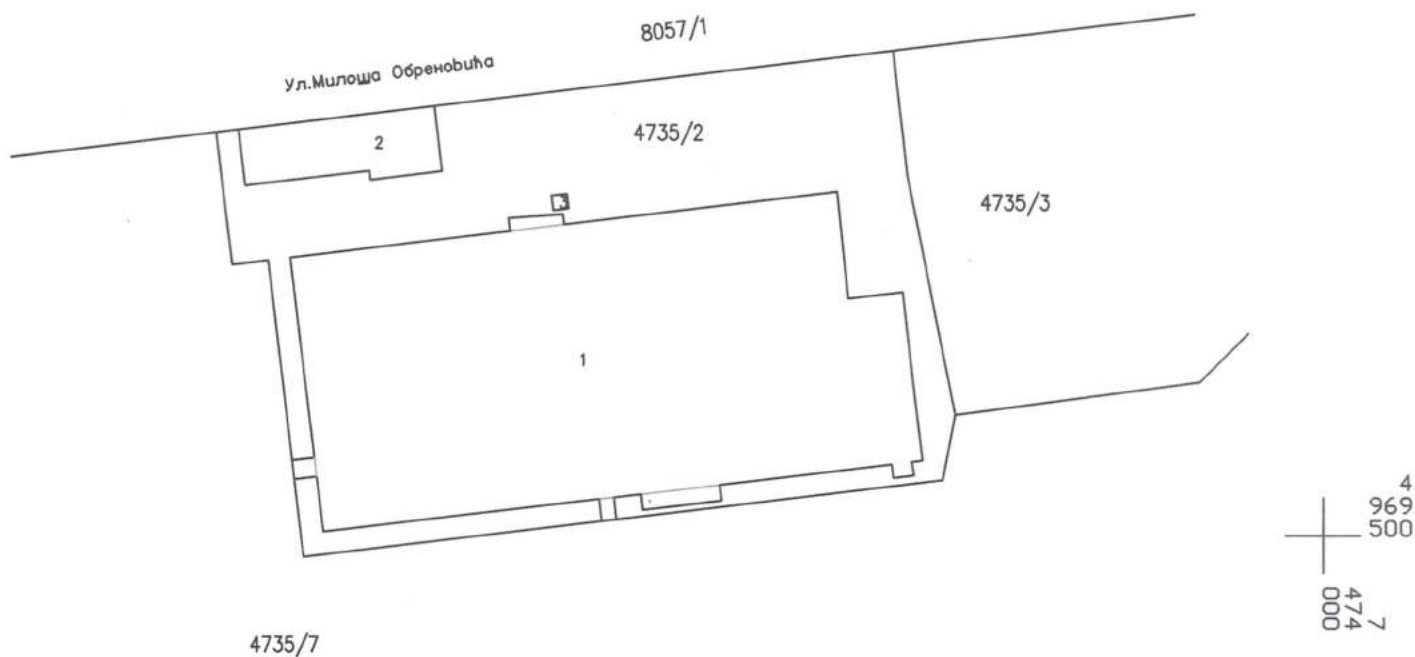
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево

Број ..953-1/19-556.....
Датум ..16.09.2019.....

Катастарска општина..... Панчево.....
Број листа непокретности.....16075.....

КОПИЈА ПЛАНА

Размера: 1:1000
Катастарска парцела број: ..4735/2..



Копија плана је верна радном оригиналу плана у последњем стању у катастарском оперативу.

Копирао: Јелена Станковић, масш. инж. геог.
Датум: ..17.09.2019.....



Начелник службе:
Валентина Карић, дипл. инж. геог.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ ПАНЧЕВО
Број : 953-1/19-556
Датум : 16.09.2019
Време : 14:17:19

ПРЕПИС

лисџа непокретности број: 16075
К.О.: ПАНЧЕВО

Садржај лисџа непокретности

А лисџ	сџрана	1
Б лисџ	сџрана	1
В лисџ - 1 део	сџрана	1
В лисџ - 2 део	сџрана	нема
Г лисџ	сџрана	1



НАЧЕЛНИК СЛУЖБЕ

Valentina Karib

ВАЛЕНТИНА КАРИБ, дипл.инж.геод.

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 16075

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

Број парцеле	Број згр.	Пошес или улица и кућни број	Начин коришћења и катастарска класа	Површина ха а м ²	Катастарски приход	Врста земљишта
4735/2	1	МИЛОША ОБРЕНОВИЋА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	29 00		Градско грађевинско земљиште
	2	МИЛОША ОБРЕНОВИЋА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	2 09		Градско грађевинско земљиште
	3	МИЛОША ОБРЕНОВИЋА	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ-ОБЈЕКТОМ	4		Градско грађевинско земљиште
		МИЛОША ОБРЕНОВИЋА	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ - ОБЈЕКАТ	19 49		Градско грађевинско земљиште
				50 62	0.00	
У К У П Н О :				50 62	0.00	

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 16075

Капашарска општина: ПАНЧЕВО

Презиме, име, име једног од родитеља, пребивалиште и адреса, односно назив, седиште и адреса	Врста права	Облик својине	Обим Удела
ЈПГ ДОО БЕОГРАД, ЗЕМУН, МИЛАНА РЕШЕТАРА 9 (МБ:21151173)	Својина	Приватна	1/1

* Напомена

Постоји решење које није КОНАЧНО
14:17:15 16.09.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 16075

Кашаска општина: ПАНЧЕВО

Број парцеле	Бр. Зг.	Начин коришћења и назив објекта	Површ. Корисна	Број ешажа				Правни однос објекта	Адреса објекта Назив улице, насеље или пошес и кућни број	Носилац права на објекту Презиме, име, име родитеља пребивалиште и адреса, односно назив седишта и адреса	Врста права Облик својине	Обим Удела
				ПО	ПР	СП	ПК					
4735/2	1	Зграда осталих индустријских делатности-ХАЛА ФЦ ЦЕВИ		1				Објект из преузет из земљишне књиге	МИЛОША ОБРЕНОВИЋА	ЈЦГ ДОО БЕОГРАД, ЗЕМУН, МИЛАНА РЕШЕТАРА 9 (МБ:21151173)	Својина Приваћна	1/1
4735/2	2	Зграда осталих индустријских делатности-ЗГРАДА АМБУЛАНТЕ И ПОРТИРНИЦЕ		1				Објект из преузет из земљишне књиге	МИЛОША ОБРЕНОВИЋА	ЈЦГ ДОО БЕОГРАД, ЗЕМУН, МИЛАНА РЕШЕТАРА 9 (МБ:21151173)	Својина Приваћна	1/1
4735/2	3	Потоћна зграда		1				Објект изграђен пре доношена пројекта о изградњи објекта	МИЛОША ОБРЕНОВИЋА	ЈЦГ ДОО БЕОГРАД, ЗЕМУН, МИЛАНА РЕШЕТАРА 9 (МБ:21151173)	Својина Приваћна	1/1

* Напомена:

Постоји решење које није коначно
14:17:17 16.09.2019

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 16075

Кашасџарска општина: ПАНЧЕВО

Број парцеле	Број Згр.	Број Улаза	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис шереџа односно ограничења Врста шереџа, односно ограничења и подаци о лицу на које се шереџ односно ограничење односи	Лашут уписа	Трајање
					***** ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА НИЈЕ КОНАЧНА 952-02-4-111-8725/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 4735/2 952-02-4-111-8725/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 4735/2, ОБЈЕКТУ 1 952-02-4-111-8725/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 4735/2, ОБЈЕКТУ 2 952-02-4-111-8725/2019 - НА ПАРЦЕЛИ 4735/2, ОБЈЕКТУ 3		

* Напомена:



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево
Број: 956-01-303-8388/2019

Град / Општина ПАНЧЕВО

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Размера: 1 : 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

18.09.2019. године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Jelisaвета Пејаковић
18.09.2019 09:07:19

Јелисавета Пејаковић, дипл. геод. инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : V-15-350-20/2019
Датум : 08.02.2019. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву **"ЈЦГ" ДОО Београд**, 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 83/2018), члана 15., члана 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), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС" бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012–исправка, 1/13–исправка, 24/13–исправка, 20/14-исправка и 19/2018-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе адаптације/доградња

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	"ЈЦГ" ДОО Београд, улица Милана Решетара број 9
ЈМБГ/ПИБ	21151173/109261581

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број : /
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле : 4735/2
Површина кат. парцеле : /	/

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 и 19/2018).

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

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. парцеле бр. 4735/2 КО Панчево налазе се у зони **зони ширег центра**, у градском блоку бр.148 и планиран је за **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, намене **ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1.ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, зона–пословање са компатибилним наменама

Дозвољене/компатибилне намене пословању су јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим

град Панчево

намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватни сектор - пословање: из области образовања, културе, здравства, спорта 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 делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

Уколико постојећи објект или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места.

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно 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.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

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.

У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења

- 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.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

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

Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ГРАНИЦАМА СУСЕДНИХ/ЗАДЊИХ ГРАНИЦА

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.

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције 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 лучајевима 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 темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

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, уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

5.3.1. Положај према границама бочних/суседних/ и задњих граница парцеле

град Панчево

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: 1/2 висине објекта али не мање од 4,00м за све врсте отвора на фасади.

Дозвољено је објекат поставити и на мањој удаљености од наведене, уз неопходну писмену сагласност власника суседне парцеле.

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. 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, односно регулациону 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

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

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.

Висина надзидка: 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 надзидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

УКОПАНА ЕТАЖА

- 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)

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 раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван 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 раван 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, плићем 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.

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина 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, осим у зони строгог центра.
- За објекте јавне намене може бити 10% од укупне површине под зеленим кровом који 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.

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

Ограде објеката на уличној регулацији 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.

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

5.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА 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

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта (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 поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице изузев када постојећи објекти имају само пешачки приступ (у случајевима доградње без повећања броја функционалних јединица).

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 нових објекта није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара – за постојеће објекте могуће је један степеник дозволити. 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).

Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервис...) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине...).

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Зона ширег центра:

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

- Максимално под објектима (Из) = 70% (85%)
- Минимално под зеленим површинама = 30% (изузетно, на појединачним парцелама у блоку, на којима се граде трговинско - комерцијални центри = 15%)

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објект (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.

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

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

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

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

Обавезна је анализа локације кроз израду урбанистичког пројекта.

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објекта 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.

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.

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Код постојећих објекта и објекта који су под одређеним степеном заштите, обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.

За радове у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (-/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију.

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

а

- 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.)
- предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП (ван парцеле)
- основне школе	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)

град Панчево

- средње школе 1ПМ/5-10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених)
- високе школе 1ПМ/5-10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.)
- здравство 1ПМ/100м²БРГП
- болнички објекти 1ПМ/4-6 болничких постеља
- вишефункционални 1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% потреба)
- културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице
- складишта и магацини 1пм/4 запослена
- за школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе).
- За школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе).

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

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

Уколико у оквиру објекта 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 и пословних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,7м / 5 м, што ближе улазу у објекат. 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.

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

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

5.15. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА:

Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови.

Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.

За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже.

Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају (уколико се односе на објекте у отвореном блоку паркинзи се обезбеђују на јавном паркингу уз партиципацију).

Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити

формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта, волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).

Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.

Код објеката са више улаза дозвољена је фазна доградња по улазима, са обавезом да се каснија доградња у погледу материјализације, висина и архитектонског стила уклопи са раније изведеном доградњом.

Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.

Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилем да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима.

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади.

Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.

Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У складу са чланом 17. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

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

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно комунално предузеће ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Електроенергетика

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево

Телекомунациона инфраструктура

Начин прикључење 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 "Србијас" Нови Сад РЈ "Дистрибуција" Панчево.

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објекта на парцели
 - Јавни објекти и комплекси – за изградњу нових
 - Блок 148

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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.

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.

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле =300м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =20,0м

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.

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.

8.3. 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.

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

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

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су у планско решење.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09), Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за која се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 114/2008).

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ: У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево. На целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10)

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /

10.8. 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.

10.9. 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).

11. Ова Информација о локацији важи док важи плански документ на основу којег је издата.

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

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

14. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15) 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, 145/14 и 83/2018)

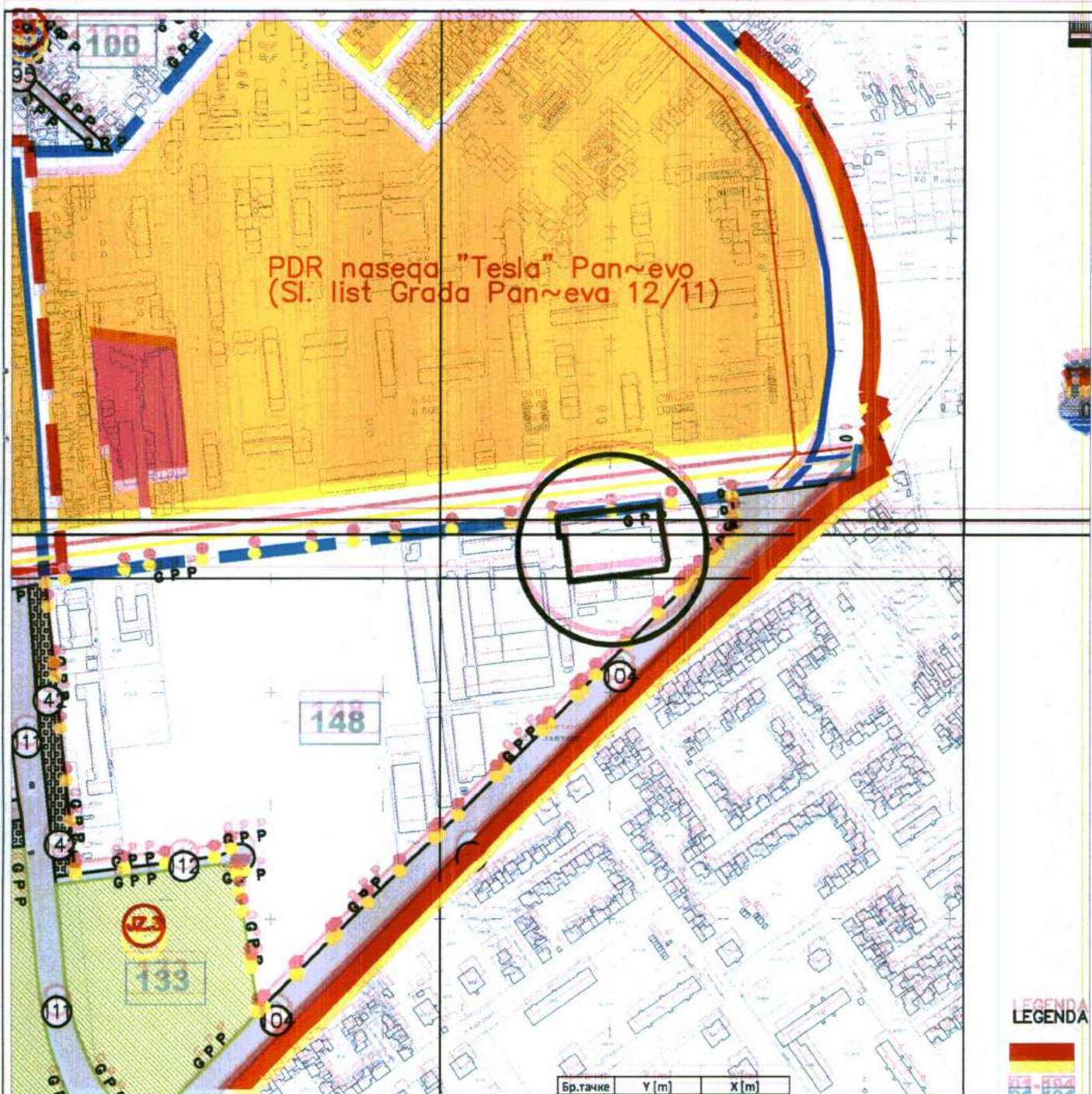
15. Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл.лист града Панчева" бр. 18/18, 29/18 и 34/18).

Увидом у достављени захтев и 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 83/2018) 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.



Секретар

Jasminka Pavlović
Јасминка Павловић, дипл. правник



ЛЕГЕНДА:

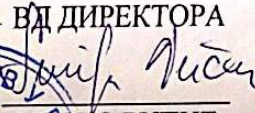
- граница обухвата плана
- бројеви грађевинских блокова
- грађевинско земљиште остале намене
- грађевинско земљиште остале намене
- грађевинско земљиште остале намене
- разрада израдом УП
- разрада израдом УП

 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 обличастице) у насељеном месту Панчево (Сл. лист града Панчева бр. 19/12, 27/12, 1/13, 24/13, 20/14, 19/18 и 25/18)	Предмет бр. предмет бр. V-15-350- 20/2019
Шеф одељења: Душанка Антонијев Стајић дипл.инж.арх.	Параф: 	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало за кат. парц. бр. 4735 К.О. Панчево	Цртеж бр. 4
Обрађивач: Вера Томашевић дипл.инж.арх.	Параф: 	Размера: 1: 5 000	Датум: 01/2019
Техничка обрада: Ксенија Стајић грађ.тех.	Параф: 	Секретар секретаријата: Јасминка Павловић дипл.правник	Параф:

ИСТОРИЈСКИ АРХИВ У ПАНЧЕВУ
Немањина 7, 26000 Панчево
Телефон: 013/317-344
Email: arhivsek@panet.rs
Број: 07-1325/2019.
Панчево, 29.08.2019.г.

UZUS D.O.O.
Синђелићева 16
11080 Београд - Земун

Поштовани,
поступајући по Вашем захтеву за издавање оверених копија пројекта објекта Фабрике сијалица „Тесла“ у Панчеву са орјентационом годином изградње 1938/1944.г., све по подацима из захтева, обавештавамо Вас да смо увидом у архивску грађу Фабрике сијалица „Тесла“ у Панчеву (стари период 1938-1944.г.) установили да не постоји никаква грађевинска документација објекта Фабрике сијалица „Тесла“ у Панчеву.

и в.д. ДИРЕКТОРА

МИРКО РУПИЋ



Наш број: 4252/2
02.10.2019.год
Панчево

Број	02 OCT 2019
4252/2	

„ЈЦГ“ ДОО, БЕОГРАД
УЛИЦА МИЛАНА РЕШЕТАРА БР. 9
ЗЕМУН

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 Милоша Обреновића, Панчево
Катастарска парцела топографски број:	4735 / 2 КО Панчево
Укупна површина парцеле:	P= 5062,00m ²
Врста радова:	Реконструкција и пренамена постојећег објекта у габариту П+0
Намена објеката:	Пословање – 5 (пет) локала за трговину на мало P=2.876,32m ²
Локал 1. P= 106.71m ² -123001; Б-продаја дрвених подова	Локал 2. P= 687.89m ² -123002; В-продаја беле технике
Локал 3. P= 523.95m ² -123002; В-продаја свих врста подова	Локал 4. P= 523.95m ² -123002; В-продаја машина и алата
Локал 5. P= 956.46m ² -123002; В-продаја кућне галантерије и сл.	

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: „ЈЦГ“ ДОО, БЕОГРАД, УЛИЦА МИЛАНА РЕШЕТАРА 9, ЗЕМУН, ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРИБАВЉАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ПРЕНАМЕНУ ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА У ГАБАРИТУ У УЛИЦИ МИЛОША ОБРЕНОВИЋА У ПАНЧЕВУ

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 („Службени лист 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 $V=120 \text{ lit}$.
- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета $V=1100 \text{ lit}$. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер $V=1100 \text{ lit}$.
- За пословни простор чија укупна површина износи $P=1\ 000 - 3\ 000 \text{ m}^2$ потребно је обезбедити један контејнер капацитета $V=1100 \text{ lit}$, односно на сваких додатних $3\ 000 \text{ m}^2$ обезбедити по један контејнер капацитета $V=1100 \text{ lit}$.

2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА Скупштинска Одлука предузећа о техничким условима за одржавање чистоће и управљању отпадом обавезује следеће: о чистоћи на градилиштима дужан је да се стара инвеститор. Пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да пријави Јавно комуналном предузећу почетак радова, градилиште оградити, а по окончању радова, 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 реконструисани и пренамењени објекат у пословни – трговина на мало са 5 (пет) локала, из важећих законских аката и искуствених података, проистиче обавеза инвеститора да набави, као што сте предвидели у Ситуационом плану, 4 (четири) контејнера $V=1100 \text{ m}^3$ и 1(један) контејнер од 5 m^3 , (ЈКП „Хигијена“ нема техничке могућности за пражњење предвиђеног контејнера од 10 m^3), за привремено складиштење комуналног чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне 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.



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: 1106/2

Дана: 23.10.2019.

П а н ч е в о

МЖ/НБ

„ЈЦГ" д.о.о. Београд, Милана Решетара бр. 9, Земун

На захтев бр. 1106 од 25.9.2019. године, странке „ЈЦГ" д.о.о. Београд, Милана Решетара бр. 9, Земун, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву доноси

П О Т В Р Д У

С обзиром на то да на самом предметном простору предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за реконструкцију постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни објекат (трговина на мало), у улици Милоша Обреновића у Панчеву, на кат. парцели бр. 4735/2 К.О. Панчево, нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних локалитета са археолошким садржајем - добара која уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. Закона о културним добрима, као и да пројектом неће бити предвиђена изградња подрума и дубљих ископа,

са становишта заштите културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, за израду урбанистичког пројекта за реконструкцију постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни објекат (трговина на мало), у улици Милоша Обреновића у Панчеву, на кат. парцели бр. 4735/2 К.О. Панчево, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Инвеститору и извођачу радова, скрећемо пажњу на члан 109. став 1. Закона о културним добрима, који прописује да уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, као и на члан 110. Закона о културним добрима, на основу којег је инвеститор дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикавање и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

Вршилац дужности директора
Јасмина Вујовић

Доставити:

- Подносноу захтева
- Документацији
- Архиви

РЈ «Дистрибуција» Панчево

"ЈСГ"Д.О.О.
БЕОГРАД

11 000 Београд - Земун
Ул. Милана Решетара бр. 9

Наш број

06-02-4-982/1

Наш број

Датум

26.09.2019.

Предмет: Технички услови за реконструкцију постојећег објекта и пренамену у пословни објекат - трговина на мало у Панчеву у улици Милоша Обреновића на кат. парц. бр. 4735/2 К.О. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од септембра 2019.год., наш број 06-02-4-982 од 25.09.2019.год. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију постојећег објекта и пренамену у пословни објекат - трговина на мало у Панчеву у улици Милоша Обреновића на кат. парц. бр. 4735/2 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

Према ситуацији планираних објеката и прикључних саобраћајница достављеној уз допис, Ваше трасе саобраћајних прикључака у улици Милоша Обреновића у Панчеву се укршта са гасоводима средњег притиска у надлежности ЈП Србијагас Нови Сад – РЈ Дистрибуција Панчево.

Приликом пројектовања и извођењу радова на реконструкцији објекта за пренамену у пословни објекат за трговину на мало у Панчеву у улици Милоша Обреновића на кат. парц. бр. 4735/2 К.О. Панчево потребно је испоштовати следеће техничке услове:

- На предметном подручју у зеленој површини на парној страни улице Милоша Обреновића (кат. парцела бр. 8057/1 к.о. Панчево) у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 1. Гасовод ГРЧ Панчево – Плинара, Ø12", $p_{max}=10bar$ - изграђен и у функцији,
 2. Гасовод ГРЧ Панчево – Плинара, Ø7", $p_{max}=10bar$ -- изграђен и у функцији,
 3. Гасовод градски примарни прстен Ø10", $p_{max}=6bar$ -изграђен и у функцији,
 - Сви гасоводи су изграђени од челичних бешавних цеви израђених према API Stand 5L Grade B димензија:-12" (Ø323,8x7,14мм),
 - 10" (Ø273x7,1мм),
 - 7" (Ø191x6,3мм),
 - трасе гасовода су приказане на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Челични гасоводи средњег притиска

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасоводи међусобно	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали бреловода и топловода	1,0	0,5
Телескомуникациони каблови	0,5	0,3
Високонапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шехтови	0,3	Не
Темел	2,0	Не
Пут, одводни канал, насип, усек	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја који износи 2м од осе гасовода на обе стране.
- Пролази челичног гасовода испод пута изводе се у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 3м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- Уколико постојеће одушне цеви долазе у новопројектоване саобраћајнице, паркинге, пешачке и бициклистичке стазе исте је неопходно изместити у зелену површину у складу са прописима, на одстијање минимално 3м од руба саобраћајнице.
- Растојање горње ивице цеви гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 м.
- Заштићивање челичног гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите челичних гасовода. Бетонске плоче морају поседовати челичне кукe за подизање дизалицом и постављају се на мин одстојању изнад гасовода од 0,6м. Ров изнад гасовода

- до АБ плоча попуњава се песком који се набија водом у слојевима. Заштита гасовода помоћу бетонских плоча се прорачунава према максималном оптерећењу саобраћајнице.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
 - Сва евентуална измена гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП "СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП "СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз сагласност дистрибутера гаса. Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
 - Приликом изградње паркиралишта за путничка возила изнад трасе гасовода у завршном слоју се постављају демонтажне плоче у слоју песка. Растојање горње ивице цевн гасовода и коте терена на том делу је 1,35м. Канал гасовода се испуњава песком по целој дубини.
 - При уздужном вођењу гасовода у коловозу мин. дубина укопавања гасовода је 1,35м.
 - Гасовод испод канала штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
 - Миним. удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ППТ мреже износи 1м.
 - Најближа тачка уземљивача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10м, односно сме се смањити до 0,5м (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.
 - Челични гасоводи су пасивно и активно заштићени.

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

Постоји могућност прикључења објекта трговине на мало у Панчеву у улици Милоша Обреновића на кат. парц. бр. 4735/2 К.О. Панчево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" средњег притиска на кат. парц. бр. 8057/1 К.О. Панчево, уз примену одговарајућих законских одредаби и техничких правила.

Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).

Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет мерно-регулационе станице одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.

Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним Уговором о изградњи енергетских објеката, накнади трошкова прикључења на дистрибутивни гасоводни систем и уносу у основно средство ЈП "СРБИЈАГАС" између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника пословног објекта објекта.

Према правилима о раду дистрибутивног система природног гаса за прикључење на гасоводни систем притиска $6\text{ bar} \leq p \leq 16\text{ bar}$ минимални капацитет износи $100\text{ m}^3/\text{h}$ природног гаса.

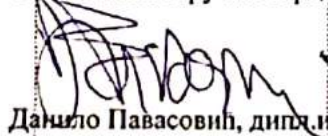
Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3м са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 м до 3 м ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.

2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног пођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
5. Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
6. Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
7. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
8. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
9. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
10. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
11. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
12. Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

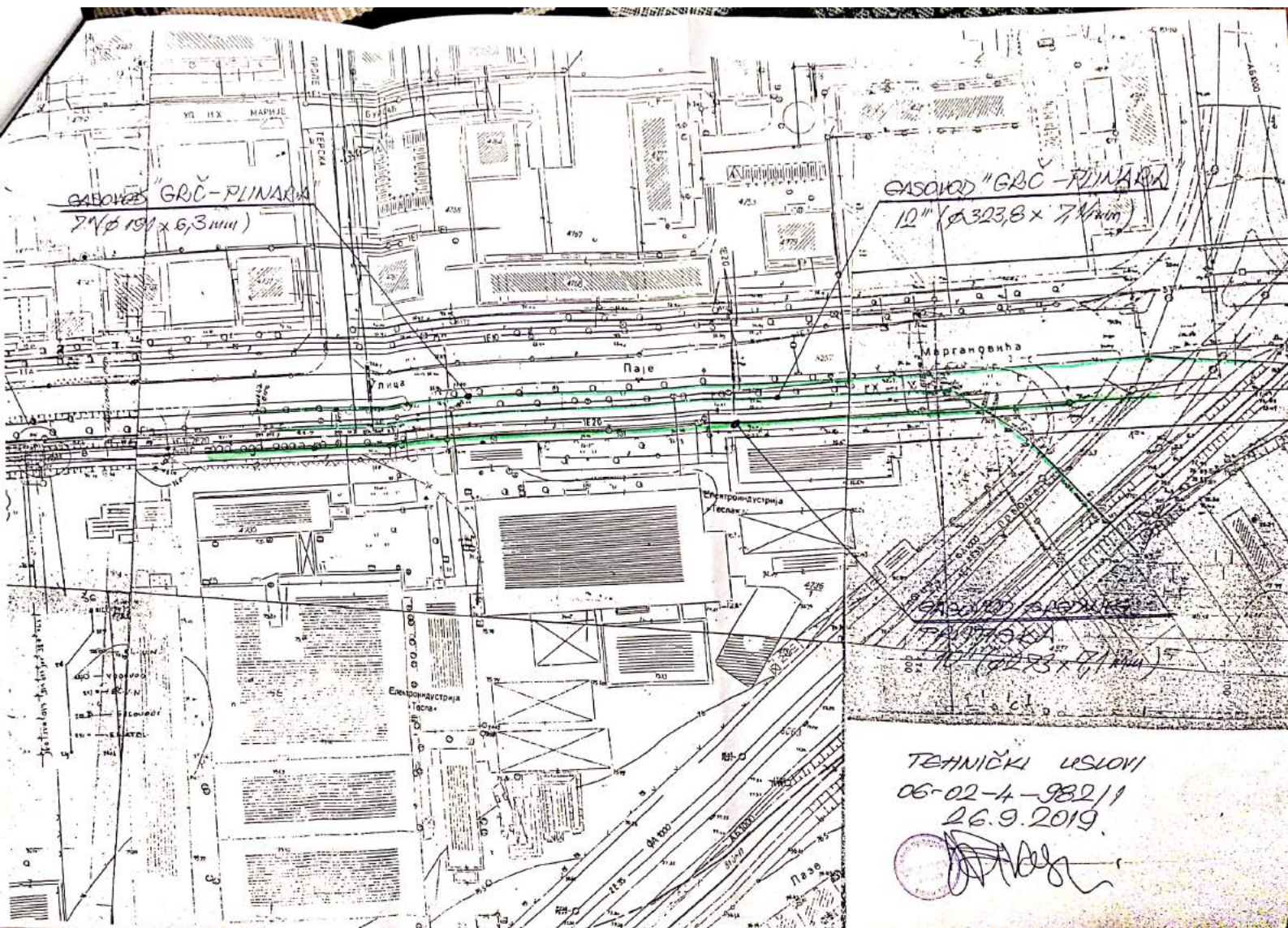
Самостални стручни сарадник



Данило Павасовић, дипл.инг.маш.

Достављено:
1. Наслову
2. Служби ДПГ
3. Потписницима
3. Архиви







„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.-301886-19 /3

JCG DOO

МИЛАНА РЕШЕТАРА бр. 9

Панчево, 08.10.2019

11080 ЗЕМУН

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име JCG DOO, ЗЕМУН, МИЛАНА РЕШЕТАРА бр. 9, (у даљем тексту: Странка). На основу 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 ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, (1 ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ), ПАНЧЕВО, МИЛОША ОБРЕНОВИЋА ББ парцела број 4735/2, 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.

На основу увида у достављену документацију од 25.09.2019 год., обавештавамо Вас следеће :

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

Намена објекта: ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 11,04 kW

Називна струја главних осигурача: 3*16 A

Опис простора и положаја мерног места: Постојећи прикључак и ОММ

Остали услови за извођење прикључка: Инвеститор је дужан да свој главни инсталациони кабал доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

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 0,4kV 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 коју 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 (PE) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, 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 орман мерног места.

Опис прикључка до мерног места: Постојећи начин прикључења, извод 01: потрошачи, из ТС ТЕСЛА ГО

Опис мерног места: Постојеће мерно место. Постојеће бетонско постоље САБП-800 И орман мерног места ПОММ-6. Постојеће трофазно бројило бр. 10683998 (ЕД 467223607, осиг. јачине 3*16А)

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

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 сек. 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:

- израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта

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

проектовање 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.



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-8102/1
Панчево, 18. 10. 2019. год.

Инвеститор: „ЈСГ“ д.о.о., Улица Милана Решетара бр. 9, Земун, Вуковић Жаклин
Место градње: Панчево, Улица Милоша Обреновића

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни простор (тговина на мало) у Панчеву, на катастарској парцели топ. бр. 4735/2 к.о. Панчево

На основу захетва број Д-8102 који је запримљен у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 25.09.2019. године а који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни простор (тговина на мало) у Панчеву, на катастарској парцели топ. бр. 4735/2 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

На посматраној локацији, у улици Милоша Обреновића постоји водовод од азбестцементних цевн пречника Ø150, фекална канализација од бетона пречника Ø400 и атмосферска канализација АПЛ 300 (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).

- Носиоц израде Урбанистичког пројекта је „АРТИНГ“, ул. Цара Душана 58 Краљево, (Данко Вујовић, дипл.инж.арх.)
- ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево не поседује информацију да ли је и преко ког прикључка постојећи објекат прикључен на градски водовод и канализацију, нити има сазнања о постојећој унутрашњој инсталацији водовода и канализације у оквиру парцеле.
- У достављеном нацрту Идејног решења нису наведене потребе за водом.
- У складу са горе наведеним, пројектовани објекат се може прикључити на постојеће прикључке, уколико постоје и уколико су урађени у складу са техничким прописима и стандардима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. У том случају је потребно да се у писаној форми региструју као корисници ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико прикључци не постоје, Инвеститор се може прикључити на градски водовод Ø150 у улици Милоша Обреновића преко новог прикључка. Максимални пречник прикључка је Ø100.
- Уколико на парцели постоје прикључци на водовод и канализацију који неће бити искоришћени за нов објекат, Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе се искључиво уз надзор надлежних из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево и о трошку Инвеститора.
- Водомерни шахт мора бити приступачан за читавање, није дозвољено поставити водомере у затворене и неприступачне просторе (гараже, сутерене, подруме и сл.). Поставити га на 1,5 метара од регулационе линије.
- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Од главног водомера водити разводе ка објекту односно ка главним вертикалама са границама за одбитне (појединачне) водомере за сваки локал.

- Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара.
- Прикључење објекта на градску фекалну канализацију предвидети преко новог прикључка, а преко прикључног шахта који ће се налазити на 1,5 метар од регулационе линије (у достављеном нацрту Идејног решења није уцртан положај шахт). Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектну документацију.
- Фекална канализација у улици Милоша Обреновића постоји, али има малу дубину, па је прикључење могуће извести једино преко црпне станице која ће се налазити у парцели Инвеститора. Црпну станицу инвестира и одржава Инвеститор.
- Прикључење објекта на градску атмосферску канализацију предвидети преко новог прикључка, а преко прикључног шахта који ће се налазити на 1,5 метар од регулационе линије. Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектну документацију.
- Све атмосферске воде са платоа и паркинга (укључујући и хоризонталне решетке) прво одвести у сепаратор уља, масти и нафтних деривата а затим у прикључни шахт. Воде које се испуштају у градску атмосферску канализацију морају да задовоље критеријуме квалитета дефинисане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Рок за прикључење је одмах након прибављања од градске управе града Панчева све потребне документације дефинисане Законом о планирању и изградњи.

Положаји инсталација водовода и канализације дати у приложеној ситуацији су приближни. Пре почетка изградње потребно је извршити идентификацију наших инсталација на терену, и затим радове у тој зони обављати са највећом пажњом.

Инвеститор са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључује уговор о изградњи нових прикључака, а све у складу са чланом 92 Закона о планирању и изградњи, а који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта. Пројектована вредност изградње прикључака на градски водовод и канализацију у смислу овог уговора који обухвата прибављање техничке, израду пројектне документације и изградњу прикључака биће дефинисана накнадно, када Инвеститор дефинише начин прикључења објекта.

Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.

Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.

Инвеститор је дужан да пројектовање и изградњу уради у складу са:

- ✓ Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године);
- ✓ Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године);
- ✓ Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91);
- ✓ Важећим правилницима и техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова, важећим Законом о планирању и изградњи.

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 објекта.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за реконструкцију постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни простор (тровина на мало) у Панчеву, на катастарској парцели топ. бр. 4735/2 к.о. Панчево је 10.986,00 динара (без ПДВ-а).

- Ови технички услови могу користити за израду урбанистичког пројекта и у друге сврхе се не смеју користити.

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

ДИРЕКТОР

Александар Радуловић, дипл.грађ. инж.

Site plan showing property boundaries, lot numbers (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7), and dimensions. The plan includes a large central lot (1) with diagonal hatching, and several smaller lots (2, 3, 4, 5, 6, 7) surrounding it. A road labeled 'ST. JAMES' runs along the top and right. A 'ST. JAMES' road is also shown at the bottom right. The plan includes dimensions, bearings, and area calculations for several lots.

Scanned by CamScanner

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А332/428029/ 2-2019.

ДАТУМ: 14-10-2019

ИНТЕРНИ БРОЈ: 10-26822-2019. 09.10.2019.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ „БЕОГРАД“

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

ЈЦГ Д.О.О. БЕОГРАД - ЗЕМУН

Милана Решетара бр.9
11000 БЕОГРАД (ЗЕМУН)

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације на кат.парц.бр. 4735/2 КО Панчево, за потребе реконструкције постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни објекат (трговина на мало), у Панчеву, улица Милоша Обреновића

Веза број: 428029/1/1-2019 од 25.09.2019.г.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом издају се следећи технички подаци и услови из надлежности Предузећа „Телеком Србија „ а. д. , за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе реконструкције постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни објекат (трговина на мало), у Панчеву, улица Милоша Обреновића, на грађевинској парцели 4735/2 КО Панчево, а који ће бити основ за издавања локацијских услова за пројектовање, прикључење и извођење радова.

❖ Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели постоје изграђени објекта ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад. Постојећи извод у портирници и тк кабл који повезује базну станицу Телекома.

❖ Технички услови

Обзиром да је предвиђено рушење портирнице у којој се налази тт извод са ког иду прикључци за три корисника и прикључак за базну станицу, исти је потребно изместити на јавну површину испред објекта на траси постојеће тт инфраструктуре. Измештање је потребно урадити са лицем које ће бити одређено од стране Телекома. Трошкове измештања сноси инвеститор.

За предвиђени прикључак оптичким каблом потребно је :

На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже, а у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

Као последица захтева које пословни објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа "Телеком Србија" а.д. (у даљем тексту "Телеком") је да се за предметне објекте реализује FTTB (Fiber To the Building) решење које

подразумева полагање приводног оптичког тк кабла до објеката и инсталирање одговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објеката.

Потребно је да се обезбеди простор у техничкој просторији у којој се завршавају унутрашње тк инсталације, за смештај тк опреме. Техничка просторија у којој би се налазио простор за тк опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је обезбедити напајање за тк опрему.

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

- изградити нову тк канализацију капацитета 1 цев PE Ø40 mm од регулационе линије до места уласка (увода) цеви тк канализације у техничку просторију. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PE цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø40mm полупречник кривине треба да износи $R \geq 2,3m$ ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима до места на коме се налази просторија за смештај тк опреме (место главне тк концентрације у објекту, односно место где је потребно монтирати опрему Телекома) опрема се монтира на зиду на висини до 2 метра .

- уколико се планира монтажа рек ормана онда ће се приводни оптички кабл завршити на печ панелу одговарајућег капацитета на којем су завршене унутрашње тк инсталације

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

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничкој просторији не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви (за будући довод оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);
- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
- у грађевинским структурама које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина (локали), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

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

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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 ЕКМ (Електронску комуникациону 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).

Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о 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 у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање унутрашње тк инсталације и приводне тк канализације и изградњу предметног комплекса, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

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 је у обавези да по завршетку радова изврши пренос основних средстава у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., како би у складу са законом могло да се изврши прикључење на јавну тк мрежу и спроведе даље редовно и инвестиционо одржавање.

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 изградњи 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.

Овим условима дате су препоруке за изградњу унутрашњих тк инсталација и приводне тк канализације у циљу стварања могућности прикључења предметних објеката на тк мрежу. 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 предметних објеката на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекте, 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 сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, 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 контакт особа је Душица Бокић, телефон 013/331-155 или 064/651-1625.

С поштовањем,

Шеф Службе за мрежне операције
Панчево


Наташа Пешић, спец. инж. ел.

Шеф службе



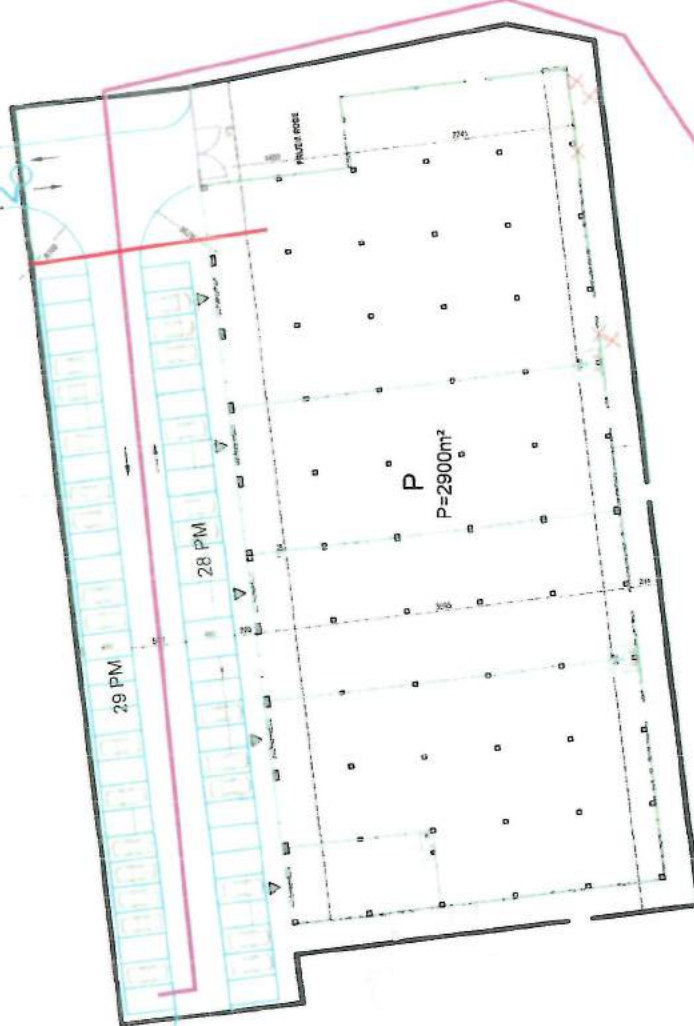
Вук Раичевић, дипл. инж. ел.

Прилог: ситуација

Koordinate osovinskih tačaka
saobraćajnog priključka
1 7473934 03 4969581 67
2 7473936 14 4969563 66

ULAZIZLAZ

ULAZIZLAZ



Легенда:

- Подземни дистрибутивни тк кабл
 - Постојећа ТКК
 - Условљена ПЕ цев
- Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
03.10.2019.

arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Cara Dušana 58
Kraljevo
artngkv@gmail.com
www.arting.rs

INVESTITOR		JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA	OBJEKT	ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI , KO Papičovo MILOŠA OBRENOVIĆA	
4735/2	PROJEKAT	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
02/14/14	IPD	NAZIV CRTEŽA	
R 1:500	RAZMERA	SITUACIJA	
ODGOVORNI PROJEKTOVANJE		DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM ISRADE		Kraljevo - Jul 2019.	
		300 2362 03	
		BROJ CRTEŽA	
		01	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
09.22 број: 217-14464/19-1
Датум: 11.10.2019. године
ПАНЧЕВО
БД

«JCG» д.о.о. Београд
ул. Милана Решетара бр. 9,
Земун

ПРЕДМЕТ:Обавештење у вези Захтева за достављање услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 4735/2 КО Панчево за потребе реконструкције постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни објекат (трговина на мало), у Панчеву ул. Милоша Обреновића

ВЕЗА : Захтев бр. 66 из Септембра 2019. године, «JCG» д.о.о. Београд, ул. Милана Решетара бр. 9 из Земуна, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 25.09.2019. године, за достављање услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 4735/2 КО Панчево за потребе реконструкције постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни објекат (трговина на мало), у Панчеву ул. Милоша Обреновића

У вези захтева бр. 66 од Септембра 2019. године, «JCG» д.о.о. Београд, ул. Милана Решетара бр. 9 из Земуна, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 25.09.2019. године, за достављање услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 4735/2 КО Панчево за потребе реконструкције постојећег објекта у габариту и пренамену у пословни објекат (трговина на мало), у Панчеву ул. Милоша Обреновића, 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 и 87/18) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисано чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Ненад Калапиш





ЈП „Урбанизам“ Панчево
Број: 05-164/2019
Панчево, 14.10.2019. год.

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "ЈЦГ" ДОО из Београда, Ул. Милана Решетара 9, (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе изградње урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018), чл. 7, чл. 9. и чл. 25. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.19/2017), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16) и Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), доноси

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА
за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

- I. Са становишта заштите јавног пута, радови на реконструкцији објекта на катастарској парцели бр. 4735/2 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:
- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз Ул. Милоша Обреновића, на кат. парцели 8057 К.О. Панчево.
 - Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране "Arting" из Краљева, Цара Душана 58. Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључак чиниће саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу топ. бр. 4735/2 К.О. Панчево и коловоз Ул. Милоша Обреновића, како је то приказано на датом Идејном решењу.
 - Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
 - Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз Ул. Милоша Обреновића на кат. парцели бр. 8057 К.О. Панчево, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.
 - Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, тј. примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбедити приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећем тротоару.
Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 7,0 м и на месту прикључења на постојећи коловоз Ул. Милоша Обреновића извести лепезе са лучним заобљењем.
 - Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 05-164/2019.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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



II. Саобраћајни прикључак пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта према следећим условима:

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода.
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања приступа предметним парцелама, безбедног прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради предметни саобраћајни прикључак.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметног саобраћајног прикључка, уколико постоје.

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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о основама безбедности саобраћаја на путевима (Сл. лист РС бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013—одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др.закон, 9/2016 - одлука УС и 24/2018), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељење за саобраћај.
- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи коловоз на месту прикључења, као и у постојећи тротоар на регулационој линији.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова укљони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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



- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу - гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.19/2017).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да предметни саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

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

V. Ови услови важе уколико инвеститор прибави одобрење од стране надлежног органа Градске управе града Панчева за уклањање стабала које се налазе на траси саобраћајног прикључка.

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву "ЈЦГ" ДОО из Београда, Ул. Милана Решетара 9, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018), чл. 7, чл. 9. и чл. 25. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.19/2017), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16), и чл. 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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



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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

в.д. директора

Славе Бојановски, дипл. инж. арх.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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

Koordinate osovinskih tačaka
saobraćajnog priključka
1 7473879.37 4969579.17
2 7473882.04 4969557.13

Investitor će parkiranje
obezbediti na sopstvenoj
parceli - 57 (54+3)

Yn M D60m
ULAZ / IZLAZ

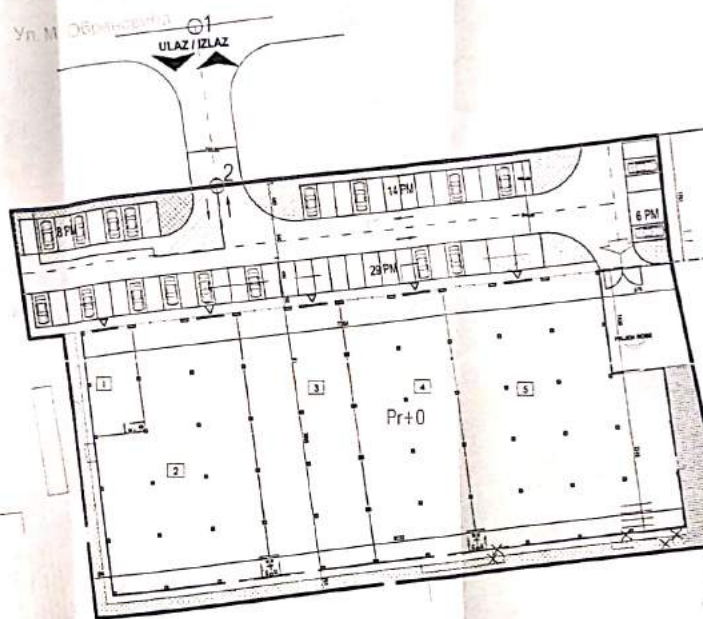
Regulaciona linija

Građevinska linija



LEGENDA:

- Granica parcele
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Položaj objekta na parceli
- Planirani zaštitni trotoar
- Zelena površina
- Raster ploče
- Postojeći objekti predviđeni za rušenje
- Glavni ulaz u objekat
- Ulaz za kamione
- Glavni ulaz u parcelu



OSNOVA PRIZEMLJA

Broj	Prostorija	Površina m²
1	Floor expert	106.71
2	Tehnomedija	657.89
3	Galerija	523.95
4	Woby	523.95
5	Bomax	956.66
UKUPNA NETO POVRSINA PRIZEMLJA		2769.16 m²
UKUPNA BRUTO POVRSINA PRIZEMLJA		2876.32 m²

 Cara Dušana 58 Kraljevo artingkv@gmail.com www.arting.rs		INVESTITOR	
		JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKALITET	OBJEKAT	PROJEKAT	
4735/2	REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA	SLOVNI OBJEKAT - TRGOVINA NA MALO, PA+0	
ODVANA I ROK	PROJEKAT	SITUACIJA	
IDP	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
RAZMERA	MAŠTARICA		
R 1:500			
ODGOVORNI PROJEKTANT		300 2362 03	
DANKO VUJOVIĆ dipl.inž.arh.			
DATUM URAĐEN		BROJ CRTEŽA	
Kraljevo - Septembar 2019		01	

3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 4735/2 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE REKONSTRUKCIJE, ADAPTACIJE I PRENAMENE POSTOJEĆEG OBJEKTA U POSLOVNI OBJEKAT – TRGOVINA NA MALO, SPRATNOSTI P+0, U ULICI MILOŠA OBRENOVIĆA U PANČEVU

INVESTITOR	JCG doo
MESTO I ADRESA	Beograd, Milana Rešetara 9
MESTO IZGRADNJE	Pančevo, Miloša Obrenovića
BROJ PARCELE	4735/2 K.O.Pančevo

Povod za izradu ovog projekta je zahtev investitora da se obezbede uslovi za rekonstrukciju, adaptaciju i prenamenu postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, spratnosti P+0, u Pančevu, u ulici Miloša Obrenovića, na ostalom građevinskom zemljištu, u okviru zone poslovanja sa kompatibilnim namenama u granicama građevinskog područja naselja.

Prema Zakonu o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 i 37/2019), „urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija.“.

Cilj izrade urbanističkog projekta je da se:

- Izvrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije,
- Utvrde urbanistički parametri (uslovi i kapaciteti intervencija na postojećim objektima) na predmetnoj parceli za potrebe rekonstrukcije i adaptacije postojećeg objekta.

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

1.1.Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta

- Članovi 60, 61 i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ br.72/09 i 81/09- ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19)
- Članovi 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019).
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.Glasnik RS“ br.22/15), u daljem tekstu Pravilnik.

Ovaj urbanistički projekat stupa na snagu danom potvrđivanja od strane nadležnog organa Grada Pančeva.

1.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je PGR –Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (“Sl.list grada Pančevo” br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna , 25/18-ispravka tehničke greške i 6/19- ispravka tehničke greške) u daljem tekstu „Plan“:

Zemljište obuhvaćeno katastarskom parcelom top.br.4735/2 K.O.Pančevo, prema PGR – Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške i 6/19- ispravka tehničke greške) u daljem tekstu Plan, je u okviru granica zone - poslovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra), u gradskom bloku 148 – građevinsko zemljište ostale namene („Dozvoljene/kompatibilne namene poslovanju su...javne namene.. uslužne i zanatske delatnosti...“) Urbanistički projekat kao detaljna razrada delova prostora obuhvaćenih ovim Planom predviđeno je da se izrađuje u sledećim slučajevima:

- Objekti koji zahtevaju posebne uslove projektovanja
- Poslovni kompleksi sa dva i više objekata na parceli
- Javni objekti i kompleksi – za izgradnju novih
- Blok 148

2.OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela top.br. 4735/2 K.O. Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku br. 148 u zoni poslovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra) - građevinsko zemljište ostale namene.

Kat. parcela top. br. 4735/2 K.O. Pančevo se sa svoje istočne strane graniči sa kat.parc.top. br. 4735/3 K.O. Pančevo; sa južne strane se graniči sa kat.parc.top br. 4735/6 K.O.Pančevo; sa zapadne strane se graniči sa kat.parc.top.br. 4735/5 K.O.Pančevo, a sa severne strane sa javnom saobraćajnicom, ulicom Miloša Obrenovića (kat.parc.top br. 8057 K.O.Pančevo).

Na osnovu važeće planske dokumentacije, predmetna parcela - kat. parcela br. 4735/2 K.O. Pančevo, definisana je tačkama 1 - 15, čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu:

KOORDINATE TACAKA PARCELE		
OZNAKA	Y	X
1	7473942.81	4969564.47
2	7473944.71	4969547.85
3	7473951.08	4969516.01
4	7473949.41	4969507.35
5	7473906.09	4969502.15
6	7473904.1	4969501.91
7	7473864.51	4969497.16
8	7473863.26	4969507.47
9	7473862.96	4969509.95
10	7473859.73	4969536.58
11	7473854.97	4969536.01
12	7473852.83	4969553.62
13	7473855.81	4969553.98
14	7473864.63	4969555.04
15	7473881.94	4969557.12

Površina kat.parc.top.br.4735/2 K.O.Pančevo iznosi 50a 62m2.

Deo javne saobraćajnice, ulice Miloša Obrenovića (kat.parc.top.br.8057 K.O.Pančevo), koji naleže na predmetnu parcelu, zajedno sa predmetnom parcelom čini obuhvat urbanističkog projekta.

Granica obuhvata urbanističkog projekta data je u grafičkom prilogu br.4 i definisana je tačkama 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,o8,o9,o10,1 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu. Površina obuhvata urbanističkog projekta iznosi oko 6021,22 m².

KOORDINATE TACAKA OBUHVATA UP-a		
OZNAKA	Y	X
O8	7473861.26	4969583.26
O9	7473894.62	4969587.24
O10	7473898.30	4969559.1

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu Plana generalne regulacija - Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna ,25/18-ispravka tehničke greške i 6/19- ispravka tehničke greške).

Površina predmetne katastarske parcele – kat.parc.top.br. 4735/2 K.O.Pančevo iznosi 50a 62m² (5062 m²).

Na kat.parc.top.br. 4735/2 K.O.Pančevo planirana je rekonstrukcija, adaptacija i prenamena postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, spratnosti P+0.

3.USLOVI IZGRADNJE

(Planirana namena i dispozicija objekta; Regulaciono i nivelaciono rešenje; Pristup lokaciji i rešenje parkiranja; Drugi specifični uslovi)

Urbanistički projekat parcele urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu
- uslova i rešenja pribavljenih od nadležnih organizacija i organa
- podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa
- projektnog zadatka investitora

Uslov iz plana:

„Ukoliko postojeći objekat ili parcela ne ispunjava ili prekoračuje neke od parametara definisanih ovim planom (postojeća parcela je manja od minimalno dozvoljene, procenat izgrađenosti/zauzetosti je veći od dozvoljenog i sl.) dozvoljeni su radovi u okviru rekonstrukcije, adaptacije, sanacije, dogradnje, investicionog i tekućeg održavanja i manje izmene (prenamena postojećeg korisnog prostora u kompatibilne namene, pretvaranje tavanskog prostora u koristan, ostvarivanje pristupa prostorima i sl.), uz obavezno obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na sopstvenoj parceli, osim ako su uslovi na parceli takvi da se to ne može ostvariti – tada se može izvršiti parkiranje na javnoj površini za jednu funkcionalnu jedinicu-participiranjem parking mesta.“

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli.

Uslovi izgradnje namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su „Planom“.

Podaci o parceli:

Br.kat.parc. KO Pančevo	Katastarska opština	Br. Lista nepokretnosti	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Vlasnik (svojina privatna, obim udela 1/1)
4735/2	Pančevo	16075	Gradsko građevinsko zemljište		JCG d.o.o., Beograd, Milana Rešetara 9
			1.Zemljište pod zgradom - objektom	29 00 m ²	
			2.Zemljište pod zgradom - objektom	2 09 m ²	
			3.Zemljište pod zgradom - objektom	4 m ²	
			Zemljište uz zgradu - objekat	19a 49m ²	
				50a 62m ²	

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br. 16075 K.O. Pančevo, na parceli su upisana dva objekta preuzeta iz zemljišne knjige (objekti 1 i 2) i jedan objekat (objekat 3) izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata.

Ovom projektnom dokumentacijom planirana je rekonstrukcija, adaptacija i prenamena postojećeg objekta 1 u poslovni objekat – trgovina na malo, spratnosti P+0. Predviđeno je rušenje objekata 2 i 3. Za rušenje će biti ishodovano rešenje kroz postupak za dobijanje građevinske dozvole.

Postojeći Proizvodni objekat 1 je spratnosti P+0 i njegova bruto površina iznosi **2.900,00 m²**, dok je neto površina postojećeg proizvodnog objekta 2.718,97 m².

Bruto površina, **nakon predviđenih radova rekonstrukcije i adaptacije** iznosiće **2.865,00 m²**, dok će neto površina iznositi 2.779,51 m².

TEHNIČKI OPIS – POSTOJEĆE STANJE PROIZVODNOG OBJEKTA

U postojećem proizvodnom objektu odvijao se tehnološki proces proizvodnje sijalica (»Tesla« Pančevo). Spratnost postojećeg objekta je Pr+0, a izveden je kao skeletna AB prefabrikovana montažna konstrukcija. Krov je nad većim delom objekta izveden kao šed krov tako da je bila omogućena osvetljenost unutrašnjosti objekta gde se odvijao proizvodni proces a nad ostalim delovima je bio izveden krov na jednu vodu. Krovni pokrivač je pocinkovani TR lim, postavljen preko AB krovne konstrukcije i drvene krovne konstrukcije. Fasadni zidovi su zidani punom opekam debljine 25 cm sa slojem termoizolacije debljine 8 cm postavljene sa unutrašnje strane objekta. Svi fasadni

otvori, prozori i vrata, su od crne bravrije, jednostruko zastakljeni staklom debljine 4 mm. Unutrašnje pregrade su izvođene od pune opeke, debljine završno obrađenih zidova od 18 – 30 cm. Podne površine bile su obrađene u zavisnosti od prostora tj. njegove namene, uglavnom završno obrađene betonskom pločom a podovi sanitarija, hodnika su obrađeni industrijskom protukliznom keramikom, dimenzija 10x20 cm. Prizemlje se sastojalo od zone komunikacija, kancelarija , proizvodne hale, pomoćnih prostorija, radionica, sanitarnih blokova.

3.1. Planirana namena i dispozicija objekta

Na katastarskoj parceli top.br.4735/2 K.O.Pančevo, planirana je rekonstrukcija, adaptacija kao i prenamena postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, spratnosti P+0.

Predmetna parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu, oblika je trapeza, orijentisana ka prednjoj regulacionoj liniji.

Površina građevinske parcele prema prepisu lista nepokretnosti iznosi 5062,00 m².

Širina građevinske parcele prema regulaciji ka ulici Miloša Obrenovića iznosi 90,63m, a ka zadnjoj međi, međi ka kat.parc.top.br. 4735/6 K.O.Pančevo se sužava i formira širinu od 85,51m.

	Postojeće stanje parcele		Planirano stanje parcele	
	m/m ²	%	m/m ²	%
Zauzetost pod objektima	3.113,00 m ²	61,50	2.865,00 m ²	56,60
Zauzetost pod objektima i manipulativnim površinama	5.062,00 m ²	100	4.696,27 m ²	92,77
Zauzetost pod zelenilom	0 m ²	0	365,73	7,23
Udaljenje prednje građevinske od regulacione linije	14,38m		15,15m	
Udaljenje zapadne bočne građevinske linije od zapadne bočne međe	1,29m		3,0m	
Udaljenje istočne bočne građevinske linije od istočne bočne međe	3,38 – 5,01m		3,31 – 4,94m	
Udaljenje zadnje građevinske linije od zadnje međe parcele	Na međi		2,85m	
Ukupno:	5.062,00	100	5.062,00	100

Sve planirane građevinske linije su uvučene u odnosu na postojeće, osim istočne koja je, u odnosu na postojeću, isturena 7cm (debljina fasade sa termoizolacijom).

Rekonstruisani objekat se nalazi u okvirima postojećih građevinskih linija.

Na ovaj način, ispoštovan je uslov iz Plana da se „**Postojeći objekti mogu zadržati u zatečenom stanju u smislu položaja u odnosu na regulacionu i građevinsku liniju**“, kao i uslov: „**Ako se kod postojećih objekata (kada to nije u suprotnosti sa drugim propisima) naknadno izvodi spoljna toplotna izolacija zidova, ako se radi o zidu na regulacionoj liniji prema javnom prostoru ili slobodnom zidu na granici sa susednom parcelom, dozvoljava se da debljina svih konstruktivnih slojeva naknadne izolacije bude unutar javnog prostora, odnosno unutar susedne parcele (uz saglasnost suseda) a prema važećim zakonima i pravilnicima koji regulišu oblast energetske efikasnosti**“, a s obzirom da se

debljina fasadnog zida sa termoizolacijom, u cilju postizanja energetske efikasnosti, izvodi na sopstvenoj parceli.

Projektom rekonstrukcije, adaptacije i prenamene poboljšani su parametri na parceli i obezbeđen je potreban broj parking mesta, u skladu sa parametrima iz Plana:

„Ukoliko postojeći objekat ili parcela ne ispunjava ili prekoračuje neke od parametara definisanih ovim planom (postojeća parcela je manja od minimalno dozvoljene, procenat izgrađenosti/zauzetosti je veći od dozvoljenog i sl.) dozvoljeni su radovi u okviru rekonstrukcije, adaptacije, sanacije, dogradnje, investicionog i tekućeg održavanja i manje izmene (prenamena postojećeg korisnog prostora u kompatibilne namene, pretvaranje tavanskog prostora u koristan, ostvarivanje pristupa prostorima i sl.), uz obavezno obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na sopstvenoj parceli, osim ako su uslovi na parceli takvi da se to ne može ostvariti – tada se može izvršiti parkiranje na javnoj površini za jednu funkcionalnu jedinicu-participiranjem parking mesta.“

Rekonstruisani objekat 1, za razliku od postojećeg proizvodnog objekta, nema projektovane prozore na istočnoj, zapadnoj i južnoj strani - ka bočnim i zadnjoj međnoj liniji. Na istočnoj i južnoj fasadi projektovani su samo ulazi za zaposlene i prijem robe. Zapadna fasada nema otvore.

Severna fasada, koja je izlozima i ulazima otvorena za kupce, i do koje se pristupa iz dvorišnog dela sa parkinzima i pristupnim trotoarom, udaljena je od regulacione linije 15,15m. Na severnoj fasadi, celom dužinom fronta na kome su izlozi i ulazi za kupce, postavljena je transparentna zaštitna nadstrešnica, u granicama postojeće građevinske linije. Objekat je rekonstrukcijom smanjen i u svom volumenu, uklanjanjem dimnjaka i „šed krovova“. Na ovaj način, visina slemena smanjena je sa 7,82m na 6,20m.

U objekat se ulazi sa ulične strane sa trotoara. Dvorišni deo je predviđen za manipulativne površine, parkinge i zelene površine.

Kat. parcela top. br. 4735/2 K.O. Pančevo se sa svoje istočne strane graniči sa kat.parc.top. br. 4735/3 K.O. Pančevo; sa južne strane se graniči sa kat.parc.top br. 4735/6 K.O.Pančevo; sa zapadne strane se graniči sa kat.parc.top.br. 4735/5 K.O.Pančevo, a sa severne strane sa javnom saobraćajnicom, ulicom Miloša Obrenovića (kat.parc.top br. 8057 K.O.Pančevo).

Prema Idejnom rešenju, vrši se rekonstrukcija, adaptacija i prenamena postojećeg proizvodnog objekta u poslovni – trgovina na malo, zatečenoj dispoziciji na parceli. Objekat je postavljen kao slobodnostojeći. Prednja građevinska linija udaljena je od regulacije 15,15m. Bočna zapadna građevinska linija je od zapadne međe udaljena 3,0m, bočna istočna građevinska linija je od istočne međe udaljena 3,31–4,94m, dok je južna (zadnja) građevinska linija od južne međe udaljena 2,85m. Ulični front – severna fasada prema ulici Miloša Obrenovića je širine 73,20m. Južna fasada je širine 80,32m, dok su istočna i zapadna fasada širine 36,95m.

POSTOJEĆI PROIZVODNI OBJEKAT:

BRUTO izgrađena površina je 2900,00m², BRGP nadzemno iznosi 2900,00m².

Ukupna NETO površina objekta je 2.718,97m²

PLANIRANI POSLOVNI OBJEKAT (TRGOVINA NA MALO):

BRUTO izgrađena površina je 2.865,00m², BRGP nadzemno iznosi 2.865,00m².

Ukupna NETO površina objekta je 2779,51m².

Predviđen **indeks zauzetosti pod objektom je 56,60%.**

Predviđen **indeks zauzetosti parcele je 92,77%, a koeficijent izgradjenosti je 0,56.**

Objekat je spratnosti P+0. Novom organizacijom prostora u prizemlju, omogućuje se formiranje novih celina namenjenih za trgovinu na malo. Sve nove pregrade unutar prizemlja izvele bi se od gips kartonskih ploča, tipa i debljine zidova u svemu prema protivpožarnim propisima i nameni prostora kojeg omeđavaju. Prizemlje će se sastojati od pet (5) lokala različitih kvadratura.

PRIKAZ POVRŠINA		
R.BR.	NAZIV PROSTORIJA	P (m ²)
1.	Lokal 1	104,92
2.	Lokal 2	684,12
3.	Lokal 3	520,18
4.	Lokal 4	520,18
5.	Lokal 5	950,11

UKUPNA NETTO KORISNA POVRŠINA= 2779,51 m²

UKUPNA BRUTTO POVRŠINA= 2865,00 m²

Ulazi u lokale formirani su iz pravca parking prostora, sa trotoara širine 2,0m, sa severne strane, dok su ulazi za zaposlene i prijem robe organizovani sa trotoara i manipulativne površine, sa južne i istočne strane objekta.

Iz **ulice Miloša Obrenovića omogućen je kolski pristup širine 7.0m.** Kako bi kolski pristup bio omogućen podnet je zahtev nadležnim sužbama za uklanjanje/premeštanje 2 stabla koja se nalaze na ulici. Parkinzi su organizovani sa severne strane, sa strane ulaza u parcelu. Parking mesta za invalide su organizovana uz trotoar ka objektu.

Iz **ulice Miloša Obrenovića omogućen je i pešački pristup širine 1.5m.**

Prema tehničkim uslovima nadležnih službi JKP-a predviđeno je 5 kontejnera. Potreban broj kontejnera predviđen je na parceli, na manipulativnoj površini uz ogradu ka istočnoj međi parcele i to 4 (četiri)kontejnera zapremine V=1,1m³ i 1 (jedan) kontejner zapremine V=5m³.

Na objektu je predviđen slagani krov nagiba 1°, pa je odvođenje voda (na dve vode) predviđeno padovima ka olucima i olučnim vertikalama, koji su dalje povezani na spoljnu atmosfersku kanalizaciju.

Parcela će se ograditi sa tri strane (istocna, zapadna i juzna strana), dok je severna strana parcele, sa parking prostorom, dvorišnim prostorom sa zelenilom i trotoarima, pristupnom pešačkom stazom i novoprojektovanim saobraćajnim priključkom - otvorena. Ograda je transparentna (tipa Palisada), visine 160cm.

3.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Objekat je postavljen kao slobodnostojeći. Prednja građevinska linija udaljena je od regulacije 15,15m. Bočna zapadna građevinska linija je od zapadne međe udaljena 3,0m, bočna istočna građevinska linija je od istočne međe udaljena 3,31–4,94m, dok je južna (zadnja) građevinska linija od južne međe udaljena 2,85m.

Ulični front – severna fasada prema ulici Miloša Obrenovića je širine 73,20m. Južna fasada je širine 80,32m, dok su istočna i zapadna fasada širine 36,95m.

Rekonstruisani objekat 1, za razliku od postojećeg proizvodnog objekta, nema projektovane prozore na istočnoj, zapadnoj i južnoj strani - ka bočnim i zadnjoj međnoj liniji. Na istočnoj i južnoj fasadi projektovani su samo ulazi za zaposlene i prijem robe. Zapadna fasada nema otvore.

Severna fasada, koja je izlozima, visine 330cm i ulazima otvorena za kupce, i do koje se pristupa iz dvorišnog dela sa parkinzima i pristupnim trotoarom, udaljena je od regulacione linije 15,15m. Na severnoj fasadi, celom dužinom fronta na kome su izlozi i ulazi za kupce, postavljena je transparentna zaštitna nadstrešnica, na visini 4,05m, u granicama postojeće građevinske linije. Objekat je rekonstrukcijom smanjen i u svom volumenu, uklanjanjem dimnjaka i „šed krovova“. Na ovaj način, visina slemena smanjena je sa 7,82m na 6,20m.

Osim nadstrešnice na severnoj fasadi, dubine 2,5m, na visini od 4,05m, na objektu ne postoje ispadi.

Planirani objekat ne prelazi granice bočnih susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara – podrumске etaže i stope temelja su u okviru propisanih pravila.

Ulaz u objekat, za kupce, je sa severne strane, iz pravca ulice Miloša Obrenovića, sa kote trotoara uz objekat ($\pm 0.00\text{m}/+76.25\text{m}$). Kota prizemlja planiranog objekta ($\pm 0.00\text{m}/+76.25\text{m}$) je u ravni sa trotoarom uz objekat, i 20 cm viša od pristupnog trotoara i parking prostora ($-0.20\text{m}/76.05\text{m}$).

Visina slemena je 6,01m/82,26m, a atike 6,20m/82,45m. Visina nadstrešnice je 4,05m/80,30m.

Planirana svetla visina je 4,45m.

Planirana spratnost predmetnog poslovnog objekta – trgovina na malo je P+0.

Visina ograde na istočnoj, južnoj i zapadnoj strani parcele je 1,60m.

Sve podzemne i nadzemne etaže nalaze se unutar vertikalnih ravni definisanih regulacionom i građevinskim linijama.

3.3. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Pristup parceli ostvaruje se iz ulice Miloša Obrenovića, odnosno, saobraćajni priključak na javnu saobraćajnicu – kat.parc.top.br 8057 K.O.Pančevo, se radi u svemu prema uslovima JP »Urbanizam« Pančevo broj: 05-164/2019 od 14.10.2019.godine.

Saobraćajni priključak izvesti upravno na postojeći kolovoz ulice Miloša Obrenovića (kat.parc.top.br 8057 K.O.Pančevo), u širini od 7,0m. Dimenzionisanje nosivosti kolovozne konstrukcije saobraćajnog priključka izvršiti prema nameni i planiranom saobraćajnom opterećenju, uz usklađivanje nivelete saob.priključka sa postojećim saobraćajnim površinama (javna saobraćajnica-kolovoz, staze za pešake), postojećom konfiguracijom terena i sa rešenjem odvođenja atmosferskih voda.

Trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, koordinatama osovinskih tačaka. Dispozicija priključka definisana je, koordinatama osovinskih tačaka 1 i 2, čije su numeričke vrednosti date na grafičkim prilozima br 5, 6 i 7.

Saobraćajni priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parc.top.br. 8057 K.O.

Pančevo. Pri izvođenju saobraćajnog priključka voditi računa o postojećim i planiranim instalacijama sa kojima se predmetni kolski priključak ukršta ili paralelno vodi.

Koordinate osovinskih tačaka saobraćajnog priključka

1	7473879.37	4969579.17
2	7473882.04	4969557.13

Saobraćajni priključak je planiran u širini od 7.0m sa radijusima lepeza po 7.5m na kolovoz Ulice Miloša Obrenovića (sve prema uslovima JP "Urbanizam" Pančevo). Saobraćajni priključak je upravan na kolovoz Ulice Miloša Obrenovića (parcela 8057 KO Pančevo). Površina saobraćajnog priključka je 155,3m².

Stacionarni saobraćaj na parceli rešen je za potrebe putničkih vozila, kapaciteta 56 parking mesta, od toga su tri za invalidna lica, dok se za teretna vozila ne planira stacioniranje već samo prilaz do ulaza u objekat zbog dopreme robe. Parkiranje se predviđa na parceli investitora, ispred objekta. Parking je dimenzionisan u skladu sa standardima i Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

Površina poslovnog objekta-trgovine je 2865,0 m² dok je neto-korisna površina objekta 2779,51 m² (56 parking mesta, po kriterijumu za trgovina 1PM/50m² neto površine).

Sva parking mesta su sa upravnim sistemom parkiranja i dimenzija su 2.35m(min.2.3m) širine i 4.8m dubine sa manipulativnom površinom od 5.4m širine. Parking mesto za invalidna lica je propisne širine 3.7m i dubine 4.8m.

Kota prizemlja planiranog objekta ($\pm 0.00\text{m}/+76.25\text{m}$) je u ravni sa trotoarom uz objekat, i 20 cm viša od pristupnog trotoara i parking prostora ($-0.20\text{m}/76.05\text{m}$). Planirana tri parking mesta za invalidna lica projektom su pozicionirana odmah uz objekat, tj rampu za pristup trotoaru uz objekat, koji je na istoj koti sa podom prizemlja lokala ($\pm 0.00\text{m}/+76.25\text{m}$).

Za kretanje i prilaz pešaka do objekta na parceli 4735/2 KO Pančevo, obezbeđen je prilaz sa uličnog trotoara širine 1,5m uz kolovoz kolskog priključka. Sa ove staze preko obeleženog pešačkog prelaza pešaci prilaze objektu. Uz objekat (čitavom širinom) je planirana staza širine 2.0m dok je oko objekta planiran zaštitni trotoar širine 1,0m.

Kolovozne površine na parceli su definisane osovinski, koordinatama osovinskih tačaka i u istima su date visinske kote tj. nivelaciono rešenje. Sa trotoara, parkinga i kolovoza vodu upustiti u separator ulja, masti i naftnih derivata, a zatim u priključni šaht priključka na gradsku atmosfersku kanalizaciju (pozicija priključnog šahta je na 1,5m od regulacione linije) Poprečni pad trotoara uz objekat orjentisati od objekta, po mogućnosti sa 2% pada.

Kolovozna površina na parceli treba da bude za srednje saobraćajno opterećenje (zbog prilaza manjih dostavnih kamiona i eventualno vatrogasnih vozila), a parking mesta za lako saobraćajno opterećenje. U delu do ulaza u objekat za prijem robe izvesti kolovozni zastor, a sa jugoistočne strane, u produžetku, izvesti popločanje odgovarajuće nosivosti.

Sve saobraćajne površine treba ograničiti standardnim ivičnjacima pri čemu na mestu pešačkog prelaza, do objekta, kao i na spojevima kolovoza sa pešačkim stazama izvesti upuštene ivičnjake radi lakšeg kretanja svih korisnika, naročito invalidnih lica, starih lica i dece.

U neposrednoj blizini ulaza za prijem robe planirani su kontejneri do kojih je omogućen prilaz, a koji svojim položajem ne remete ostale učesnike na parceli.

3.4. Drugi uslovi

Prilikom projektovanja i izvođenja radova pridržavati se svih važećih zakona i propisa iz oblasti građevinarstva.

Energetska efikasnost

Projektom predvideti sistem grejanja, ventilacije i hlađenja uz strogo vođenje računa o energetske efikasnosti kako pojedinih sistema tako i celine.

Odgovorni inženjer za energetske efikasnost je dužan da izradi elaborat energetske efikasnosti koji sadrži proračune, tekst i crteže, u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (Sl. Glasnik RS“ 61/2011 i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Sl. Glasnik RS“ br. 69/2012 i 44/2018).

Zaštita o elementarnih nepogoda

Radi zaštite od elementarnih nepogoda prouzrokovanih dejstvom olujnih vetrova, kiše i snega, kao i zaštite od poplava objekti moraju biti projektovani i realizovani u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama („Sl.Glasnik RS“ br. 111/09, 92/11 i 93/12), Zakonom o smanjenju rizika od katastrofa i upravljanju vanrednim situacijama („Sl.Glasnik RS“ br. 87/18) i drugim propisima i standardima koji se odnose na ovu oblast.

Tehnički standardi pristupačnosti

Prilikom izrade tehničke dokumentacije rukovoditi se i posebnim uslovima projektovanja za kretanje lica sa posebnim potrebama – Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. Glasnik RS“, br. 22/2015), i drugim propisima.

4.NUMERIČKI POKAZATELJI

(površine, indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti, spratnost ili visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i drugi specifični uslovi)

Za IZGRADNJU na kat.parc.top.br. 4735/2 K.O.Pančevo, koja se nalazi u gradskom bloku br. 148 u zoni poslovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra) - građevinsko zemljište ostale namene:

	USLOVI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENO	Napomena
P parcele (m ²)	min 300 m ²	5.062.00 m ²	
Širina parcele prema regulaciji	min 20,0 m	90,63 m	
Spratnost	Orijentacioni broj etaža: P+3+Pk/Ps/M	P+0	
Visina venca (m)	max. 14,50 m	6,20 m	Visina atike
Visina slemena (m)	max. 18,50 m	6,01 m	
max.visina ograde	max. 2,00 m	1,60	
Indeks zauzetosti (%) *	max. 85% (Za izgradnju komercijalno trgovinskih centara)	92,77%	Dozvoljeno je prekoračenje za rekonstrukciju, adaptaciju i prenamenu
min.pod zelenim nezastrtim površinama (%) *	min. 15% (Za izgradnju komercijalno trgovinskih centara)	7,23%	Dozvoljeno je prekoračenje za rekonstrukciju, adaptaciju i prenamenu
Indeks izgrađenosti		0,56	
Broj parking mesta	1PM/50m ² prodajnog prostora	56 (53 + 3 za invalide)	2.779,51 : 50 = 55,59 (ukupne neto površine)

** „Ukoliko postojeći objekat ili parcela ne ispunjava ili prekoračuje neke od parametara definisanih ovim planom (postojeća parcela je manja od minimalno dozvoljene, procenat izgrađenosti/zauzetosti je veći od dozvoljenog i sl.) dozvoljeni su radovi u okviru rekonstrukcije, adaptacije, sanacije, dogradnje, investicionog i tekućeg održavanja i manje izmene (prenamena postojećeg korisnog prostora u kompatibilne namene, pretvaranje tavanog prostora u koristan, ostvarivanje pristupa prostorima i sl.), uz obavezno obezbeđivanje potrebnog broja parking mesta na sopstvenoj parceli, osim ako su uslovi na parceli takvi da se to ne može ostvariti – tada se može izvršiti parkiranje na javnoj površini za jednu funkcionalnu jedinicu-participiranjem parking mesta.“*

Za REKONSTRUKCIJU, ADAPTACIJU I PRENAMENU na kat.parc.top.br. 4735/2 K.O.Pančevo, koja se nalazi u gradskom bloku br. 148 u zoni poslovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra) - građevinsko zemljište ostale namene:

	USLOVI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENO	Napomena
Broj parking mesta	1PM/50m2 prodajnog prostora	56 (53 + 3 za invalide)	2.779,51 : 50 = 55,59 (ukupne neto površine)

PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH (REKONSTRUKCIJA) POVRŠINA:

Namena	Površina (m2)	%
Zelene površine	365,73	7,23
Kolovoz i trotoari	1075,89	21,25
popločavanje	105,25	2,08
Parkinzi	650,13	12,84
objekat	2865,00	56,60
UKUPNO parcela	5062,00	100

Ukupna površina parcele/parcela:	5.062,00m²
Ukupna BRGP nadzemno:	2.865,00m ²
Ukupna BRUTO izgrađena površina:	2.865,00m ²
Ukupna NETO površina:	2.779,51m ²
Površina zemljišta pod objektom:	2.865,00m ² / 56,60%
Površina zemljišta pod objektom, saobraćajnim i manipulativnim površinama /zauzetost:	4.696,27m ² /92,77%
Zelene nezastirte površine:	365,73m ² /7,23%
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+0

U Klasifikaciji i kategorizaciji objekata, poslovni objekat – trgovina na malo je u kategoriji V – 123002 (Zgrade za trgovinu na veliko i malo, zgrade sa prodavnicama, preko 400 m² ili P+1)

Pregled novoprojektovanih površina dat je u poglavlju 3. Tačka 10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA) i u poglavlju 5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Zelene površine na parceli realizovati od odgovarajućih, pre svega autohtonih vrsta drveća i žbunja, koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima, odnosno koje imaju minimalne zahteve za održavanjem i visok procenat preživljavanja.

Uređenje slobodnih i zelenih površina izvršeno je prema smernicama iz Plana i prostornim mogućnostima parcele. Sve neangažovane površine se zatravnjuju. Na predviđenoj zelenoj površini planiran je travnjak sa niskom vegetacijom. Planira se i sadnja visoke vegetacije na preko 10% zelene površine.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, kao i udaljenost od istih, prema tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Tehničke uslove, tačno mesto i način priključivanja objekata na postojeću ili planiranu komunalnu i ostalu infrastrukturu određuje nadležno preduzeće u skladu sa važećim zakonima i propisima iz te oblasti. Za predmetni obuhvat pribavljeni su uslovi imaooca javnih ovlašćenja koji će se koristiti u postupku izdavanja lokacijskih uslova u okviru objedinjene procedure, osim protivpožarnih i sanitarnih uslova koje je potrebno pribaviti u okviru objedinjene procedure. Može se odstupiti od rešenja datih ovim urbanističkim projektom ukoliko to bude zahtevano naknadnim uslovima nadležnih preduzeća za projektovanje i priključenje. **Detaljna razrada planiranih priključaka biće definisana tehničkom dokumentacijom.**

6.1. Priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

Prema uslovima nadležnog javno komunalnog distributera – JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, za predmetnu lokaciju postoji **gradski vodovod od azbestcementnih cevi prečnika Ø150, fekalna kanalizacija od betonskih cevi prečnika Ø400 i atmosferska kanalizacija APL cevi prečnika Ø300.**

Raspoloživi pritisak u uličnoj vodovodnoj mreži u standardnim uslovima rada je do 2,5 bara.

Povezivanje objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu izvršiće se prema Uslovima za projektovanje i priključenje na uličnu mrežu vode i kanalizacije, izdatim od strane nadležnog „JKP“ a kompletne radove uključujući i polaganje glavnog voda vode i kanalizacije, kao i ugradnju vodomera, zajedno sa mernim jedinicama izvešće nadležno javno komunalno preduzeće. Nakon izgradnje priključka investitor je dužan da izvrši geodetsko snimanje.

Investitor se može priključiti na gradski vodovod Ø150 u ulici Miloša Obrenovića preko novog priključka. Maksimalni prečnik priključka je Ø100. Vodomerni šaht postaviti na 1,5m od regulacione linije, na mestu pristupačnom za očitavanje.

Priključenje na fekalnu kanalizaciju u ulici Miloša Obrenovića, koja ima malu dubinu, je moguće izvesti jedino preko crpne stanice koja će se nalaziti u parceli investitora. Crpnu stanicu investira i održava investitor.

Priključenje objekta na gradsku atmosfersku kanalizaciju predvideti preko novog priključka, a preko priključnog šahta koji će se nalaziti na 1,5m od regulacione linije. Sve atmosferske vode sa platoa i parkinga (uključujući i horizontalne rešetke) prvo odvesti u separator ulja, masti i naftnih derivata a zatim u priključni šaht.

Odvođenje atmosferskih voda sa ravnih krovova obavlja se olucima i dalje se odvodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Sa trotoara, parkinga i kolovoza vodu upustiti u separator ulja, masti i naftnih derivata, a zatim u priključni šaht priključka na gradsku atmosfersku kanalizaciju (pozicija priključnog šahta je na 1,5m od regulacione linije) Poprečni pad trotoara uz objekat orjentisati od objekta, po mogućnosti sa 2% pada

6.2. Priključenje na Elektroenergetsku mrežu

Prema uslovima „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo, za predmetni poslovni objekat – trgovina na malo: Napon na koji se priključuje objekat je 0,4 kV; Faktor snage je iznad 0,95; Maksimalna snaga je 11,04 kW; Nazivna struja glavnih osigurača: 3*16A.

Investitor priključka sa ormanom mernog mesta je Ogranak Elektrodistribucija Pančevo, u skladu sa važećim propisima.

Opis prostora i položaja mernog mesta: Postojeći priključak i OMM.

Mesto priključenja objekta: merni orman, iza mernog uređaja

Mesto vezivanja priključka na sistem: Postojeći orman mernog mesta

Opis priključka do mernog mesta: Postojeći način priključenja, izvod 01: potrošači iz TS TESLA GO

Opis mernog mesta: Postojeće merno mesto. Postojeće betonsko postolje SABP-800 I orman mernog mesta POMM-6. Postojeće trofazno brojilo br. 10683998 (ED 467223607, osig. Jačine 3*16A)

Ove i druge uslove definisane Uslovima „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo (broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-301886-19/3 od 08.10.2019. god.) ,u potpunosti primeniti prilikom projektovanja.

Navedeni, dati uslovi nisu dovoljni za izradu tehničke dokumentacije, te je obaveza investitora da u daljem postupku pribavi uslove za projektovanje i priključenje, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Ukupan kapacitet -Predviđeni kapacitet 350kW

Vrsta priključka -Trajni priključak na postojeći orman mernog mesta

Vrsta mernog uređaja -Planirana poluindirektna merna grupa

Način grejanja - Predviđeno grejanje objekta će se vršiti na električnu energiju preko VRF sistema sa spoljnjim i unutrašnjim uređajima

Potrebni energetske kapaciteti za različite namene -Planirano je 5 lokala. Prosečna angažovana snaga je 40kW po lokalu

Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju -Potrebno jedno merno mesto za zajedničku potrošnju, angažovana snaga 150kW

Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama - Postojeće brojilo ED 467223607

Netipični potrošači: Nema

Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije: Nije potrebno

6.3. Elektronska komunikaciona infrastruktura

Za potrebe priključenja predmetnog objekta na telekomunikacionu infrastrukturu, ishodovani su uslovi priključenja preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d. Na predmetnoj parceli postoje izgrađeni objekti EKM koji su u nadležnosti preduzeća „Telekom Srbija“ a.d., postojeći izvod u portirnici i tk kabl koji povezuje baznu stanicu Telekoma. Obzirom da je predviđeno rušenje portirnice u kojoj se nalazi tt izvod sa kog idu priključci za tri korisnika i priključak za baznu stanicu, isti je potrebno izmestiti na javnu površinu ispred objekta na trasi postojeće tt infrastrukture.

Izmeštanje je potrebno uraditi sa licem koje će biti određeno od strane Telekoma. Troškove izmeštanja snosi investitor.

„Kao posledica zahteva koje poslovni objekti postavljaju u pogledu efikasnosti, upravljivosti i nadzora internih sistema različitih namena, kao i zahteva u pogledu kompleksnih širokopojasnih usluga, opredeljenje „Telekoma“ je da se za predmetni objekat realizuje FTTB (Fiber to the building) rešenje koje podrazumeva polaganje privodnog optičkog kabla do objekata i instaliranje odgovarajuće aktivne telekomunikacione opreme unutar objekta.“ Potrebno je obezbediti prostor u tehničkoj prostoriji u kojoj se završavaju unutrašnje tk instalacije, za smeštaj tk opreme. Tehnička prostorija treba da je lako pristupačna, kako za osoblje, tako i za uvod kablova i prilaz službenih vozila. Takođe je potrebno predvideti – obezbediti napajanje za tk opremu.

Uslovima „Telekom Srbija“ a.d. date su preporuke za izgradnju unutrašnjih tk instalacija i privodne tk kanalizacije u cilju stvaranja mogućnosti priključenja predmetnog objekta na tk mrežu.

6.4. Termoeenergetska infrastruktura

Sistem grejanja, klimatizacije i ventilacije

Sistem VRF se koristi za grejanje i hlađenje.

Za grejanje i klimatizaciju objekta usvojen je sistem sa promenljivim protokom rashladnog fluida (variable refrigerant flow – VRF) koji se sastoji od potrebnog broja spoljašnjih modula i potrebnog broja unutrašnjih jedinica sa direktnom ekspanzijom rashladnog fluida. Predviđeno grejanje objekta će se vršiti na električnu energiju preko VRF sistema sa spoljnim i unutrašnjim uređajima. Ventilacija prostora je prirodna preko spoljnih vrata. U sanitarnim čvorovima predviđeno je lokalno odsisavanje.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Geomehaničkim elaboratom utvrdiće se parametri za predviđene radove. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničke istražnih bušotina, radi se u svemu prema važećim propisima. Na osnovu rezultata terenskih ispitivanja, analizom rezultata laboratorijskih ispitivanja, procenom vrednosti graničnog naprezanja i sleganja tla, dobija se dozvoljena nosivost tla u zoni objekta . U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena.

Postojeći objekat je izveden kao skeletna AB prefabrikovana montažna konstrukcija, sa AB krovnom konstrukcijom.

Mere zaštite od zemljotresa su primena odgovarajućih građevinskih materijala, način izgradnje, spratnost itd. Pored toga, neophodna je i primena važećih zakonskih propisa za izgradnju objekata u seizmičkim područjima. Posmatrani teren je generalno ravan.

Seizmički proračun se radi za osmu zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Uređenje slobodnih i zelenih površina izvršeno je prema smernicama iz Plana i prostornim mogućnostima parcele. Sve neangažovane površine se zatravnjuju. Slobodne travnate površine treba dopuniti sa dekorativnom parternom vegetacijom listopadnih i četinarskih vrsta. Visoko listopadno drveće potrebno je ukomponovati po smernicama iz Plana. Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, kao i udaljenost od istih, prema tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina.

ZAŠTITA ZEMLJIŠTA I PODZEMNIH VODA:

Nosilac projekta je u obavezi da ukoliko pri izvođenju radova dođe do havarije na građevinskim mašinama ili transportnim sredstvima, odnosno izlivanja ulja i goriva u zemljište, izvrši sanaciju, odnosno remedijaciju zagađene površine shodno članu 22. Zakona o zaštiti zemljišta ("Sl. glasnik RS", br. 112/15).

Nosilac projekta je u obavezi da preduzme sve mere da u toku izgradnje i rada postrojenja ne dođe do zagađenja površinskih i podzemnih voda i zemljišta u skladu sa Zakonom o vodama ("Sl. glasnik RS", br. 30/2010, 93/2012, 101/2016 i 95/2018) i podzakonskim aktima.

UPRAVLJANJE OTPADOM

Nosilac projekta je u obavezi da za poslovni prostor obezbedi poseban prostor i potrebne uslove za smeštaj opreme za sakupljanje, razvrstavanje i privremeno čuvanje različitih otpadnih materija u skladu sa zakonom i drugim propisima kojima se uređuje postupanje sa sekundarnim sirovinama, opasnim i drugim otpadom. U skladu sa čl.26. st.1. tačka 7. Zakona o upravljanju otpadom ("Sl. glasnik RS", br. 36/2009, 88/2010, 14/2016 i 95/2018), nosilac projekta je u obavezi da preda otpad licu koje je ovlašćeno za upravljanje otpadom ako nije u mogućnosti da organizuje postupanje sa otpadom u skladu sa zakonom.

Prema tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za odlaganje komunalnog i čvrstog otpada, JKP „Higijena“ Pančevo br. 4252/2 od 02.10.2019.god., za predmetni objekat, proističe obaveza investitora da nabavi 4 (četiri) kontejnera V=1,100 m³ i 1 (jedan) kontejner od 5m³.

ZAŠTITA OD BUKE

Ukoliko se u okviru poslovnog prostora predviđa korišćenje uređaja koji mogu biti izvor buke, projektovati i izvesti odgovarajuću zvučnu zaštitu u skladu sa Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Sl.Glasnik RS“ br. 75/10) i Odlukom o određivanju akustičkih zona i zaštiti od buke na teritoriji grada Pančeva („Sl.List grada Pančeva“ br.21/17).

MERE ZAŠTITE OD POŽARA I EKSPLOZIJE

Mere zaštite od požara odnose se na poštovanje urbanističkih i građevinsko- tehničkih parametara. Tokom izgradnje potrebno je poštovati mere, koje se odnose na planiranje prostora kroz urbanističke pokazatelje (namena površina, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti) i pravila građenja (regulaciona linija, građevinska linija, visina objekta, udaljenost objekta od susednih, širina saobraćajnica, potrebni radijusi, i dr.), a koje se odnose na obezbeđenje uslova zaštite objekata od širenja požara odnosno na bezbednosne međusobne udaljenosti objekata. Građevinsko- tehničke mere zaštite se odnose na striktnu primenu propisa o izgradnji ovakve vrste objekata.

Uredbom o razvrstavanju objekta, delatnosti i zemljišta u kategorije ugroženosti od požara ("Službeni glasnik RS", broj 76/10) propisuju se osnove, merila i uslovi za kategorizaciju objekata, delatnosti i zemljišta prema ugroženosti od požara u zavisnosti od tehnološkog procesa koji se u njima odvija, vrste i količine materijala koji se proizvodi, prerađuje ili skladišti, vrste materijala upotrebljenog za izgradnju objekata, značaja i veličine objekata i vrste biljnog pokrivača. Subjekti zaštite od požara dužni su da postupaju u skladu s obavezama utvrđenim Zakonom o zaštiti od požara ("Službeni glasnik RS", broj 111/09, 20/15 i 87/18) i propisima donetim na osnovu njega, da obezbede primenu planova zaštite od požara i drugih akata i odgovorni su za svaku aktivnost kojom menjaju ili mogu promeniti stanje i uslove zaštite od požara. Planirani objekti moraju imati adekvatno izvedene

instalacije za zaštitu objekata od požara i atmosferskog pražnjenja, u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara i pravilnicima koji uređuju zaštitu od požara, kao i Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja. Dispozicija i širina pristupnih saobraćajnica moraju zadovoljiti zahteve definisane Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SRJ”, broj 8/95). Na putevima, prolazima, platoima i sličnim prilazima objektima koji su predviđeni za prolaz vatrogasnih vozila ili evakuaciju ljudi i imovine ugroženih požarom nije dozvoljeno graditi ili postavljati objekte i druge zapreke.

Takođe, u objektima je potrebno postaviti i sredstva za početno gašenje požara. Obavezno je definisanje evakuacionih puteva prema karakteristikama objekta, potrebnom vremenu evakuacije i brzini evakuacije, uzimajući u obzir potencijalne faktore usporavanja (očekivani broj lica za evakuaciju, skretanja koja se nalaze na pravcu namenjenom za evakuaciju). Sve izlaze iz objekta i evakuacione puteve u objektu je obavezno vidno označiti. Obavezno je da objekti budu opremljeni sistemom za dojavu požara (automatskim i ručnim), nužnom rasvetom koja se automatski uključuje sa nestankom električne energije i obezbeđuje osvetljenje ograničenog vremenskog trajanja, kao i gromobransku zaštitu pomoću uređaja za rano startovanje.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Mere zaštite kulturnih dobara

S obzirom da u obuhvatu Urbanističkog projekta nema utvrđenih nepokretnih kulturnih dobara, niti evidentiranih lokaliteta sa arheološkim sadržajem, investitor nije u obavezi da pribavi uslove i saglasnosti od strane nadležnog Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Ukoliko u toku izvođenja građevinskih i drugih radova, naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

Mere zaštite prirodnih dobara

Ukoliko u toku izvođenja građevinskih i drugih radova, naiđe na geološke ili paleontološke ostatke, koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, izvođač radova je dužan da ih sačuva od razaranja ili oštećenja i da ih odmah prijavi Ministarstvu zaštite životne sredine.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA)

TEHNIČKI OPIS – POSTOJEĆE STANJE PROIZVODNOG OBJEKTA

U postojećem proizvodnom objektu odvijao se tehnološki proces proizvodnje sijalica (»Tesla« Pančevo). Spratnost postojećeg objekta je Pr+0, a izveden je kao skeletna AB prefabrikovana montažna konstrukcija. Krov je nad većim delom objekta izveden kao šed krov tako da je bila omogućena osvetljenost unutrašnjosti objekta gde se odvijao proizvodni proces a nad ostalim delovima je bio izveden krov na jednu vodu. Krovni pokrivač je pocinkovani TR lim, postavljen preko AB krovne konstrukcije i drvene krovne konstrukcije. Fasadni zidovi su zidani punom opekam debljine 25 cm sa slojem termoizolacije debljine 8 cm postavljene sa unutrašnje strane objekta. Svi fasadni otvori, prozori i vrata, su od crne bravrije, jednostruko zastakljeni staklom debljine 4 mm. Unutrašnje

pregrade su izvođene od pune opeke, debljine završno obrađenih zidova od 18 – 30 cm. Podne površine bile su obrađene u zavisnosti od prostora tj. njegove namene, uglavnom završno obrađene betonskom pločom a podovi sanitarija, hodnika su obrađeni industrijskom protukliznom keramikom, dimenzija 10x20 cm. Prizemlje se sastojalo od zone komunikacija, kancelarija , proizvodne hale, pomoćnih prostorija, radionica, sanitarnih blokova.

LOKACIJA, NAMENA OBJEKTA, POLOŽAJ OBJEKTA I STANJE NA PARCELI

Predmetna parcela br. 4735/2 K.O.Pančevo se nalazi u ul. Miloša Obrenovića u Pančevu i obuhvaćena je planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo (sl.list grada Pančeva broj 19/12,27/12-ispravka, 1/13- ispravka i 20/14 i 19/18-izmena I dopuna I 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19).

Parcela se nalazi u gradskom bloku br. 148 u zoni poslovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra) - građevinsko zemljište ostale namene. Površina parcele je 5.062m². Na parceli su predviđeni radovi rekonstrukcije, adaptacije i prenamene postojećeg proizvodnog, slobodnostojećeg objekta 1 u poslovni objekat – trgovina na malo (sa formiranjem 5 lokala), spratnosti P+0.

Kat. parcela top. br. 4735/2 K.O. Pančevo se sa svoje istočne strane graniči sa kat.parc.top. br. 4735/3 K.O. Pančevo; sa južne strane se graniči sa kat.parc.top br. 4735/6 K.O.Pančevo; sa zapadne strane se graniči sa kat.parc.top.br. 4735/5 K.O.Pančevo, a sa severne strane sa javnom saobraćajnicom, ulicom Miloša Obrenovića (kat.parc.top br. 8057 K.O.Pančevo). Pristup parceli ostvaruje se iz ulice Miloša Obrenovića.

Objekat je postavljen kao slobodnostojeći. Prednja građevinska linija udaljena je od regulacije 15,15m. Bočna zapadna građevinska linija je od zapadne međe udaljena 3,0m, bočna istočna građevinska linija je od istočne međe udaljena 3,31–4,94m, dok je južna (zadnja) građevinska linija od južne međe udaljena 2,85m.

Ulični front – severna fasada prema ulici Miloša Obrenovića je širine 73,20m. Južna fasada je širine 80,32m, dok su istočna i zapadna fasada širine 36,95m.

Rekonstruisani objekat 1, za razliku od postojećeg proizvodnog objekta, nema projektovane prozore na istočnoj, zapadnoj i južnoj strani - ka bočnim i zadnjoj međnoj liniji. Na istočnoj i južnoj fasadi projektovani su samo ulazi za zaposlene i prijem robe. Zapadna fasada nema otvore.

Severna fasada, koja je izlozima, visine 330cm i ulazima otvorena za kupce, i do koje se pristupa iz dvorišnog dela sa parkinzima i pristupnim trotoarom, udaljena je od regulacione linije 15,15m. Na severnoj fasadi, celom dužinom fronta na kome su izlozi i ulazi za kupce, postavljena je transparentna zaštitna nadstrešnica, na visini 4,05m, u granicama postojeće građevinske linije. Objekat je rekonstrukcijom smanjen i u svom volumenu, uklanjanjem dimnjaka i „šed krovova“. Na ovaj način, visina slemena smanjena je sa 7,82m na 6,20m.

Osim nadstrešnice na severnoj fasadi, dubine 2,5m, na visini od 4,05m, na objektu ne postoje ispadi.

POVRŠINE, SPRATNOST I VISINE

Planirana površina pod objektom iznosi 2.865,00m², što je 56,60% zauzeća. Površina zemljišta pod objektom, saobraćajnim i manipulativnim površinama /zauzetost iznosi 4.696,27m², što je 92,77% zauzeća. Planirana zelena travnata površina iznosi 365,73m² i zauzima 7,23%. Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta iznosi 2.865,00m² i BRGP nadzemno 2.865,00m². Ukupna NETO površina objekta je 2.779,51m². Predviđen je koeficijent izgradjenosti 0,56.

Ulaz u objekat, za kupce, je sa severne strane, iz pravca ulice Miloša Obrenovića, sa kote trotoara uz objekat ($\pm 0.00\text{m}/+76.25\text{m}$). Kota prizemlja planiranog objekta ($\pm 0.00\text{m}/+76.25\text{m}$) je u ravni sa trotoarom uz objekat, i 20 cm viša od pristupnog trotoara i parking prostora ($-0.20\text{m}/76.05\text{m}$). Visina slemena je 6,01m/82,26m, a atike 6,20m/82,45m. Visina nadstrešnice je 4,05m/80,30m. Planirana svetla visina je 4,45m.

Planirana spratnost predmetnog poslovnog objekta – trgovina na malo je P+0.

Visina ograde na istočnoj, južnoj i zapadnoj strani parcele je 1,60m.

Sve podzemne i nadzemne etaže nalaze se unutar vertikalnih ravni definisanih regulacionom i građevinskim linijama.

Savladavanje visinske razlike osobama sa invaliditetom iz pravca parkinga do trotoara uz ulaze u objekat omogućeno je postavljanjem rampe na severoistočnom delu u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

TEHNIČKI OPIS – RADOVI REKONSTRUKCIJE I ADAPTACIJE

Radovima rekonstrukcije i adaptacije predviđeno je da se svi pregradni zidovi kao i fasadni zidovi poruše. Krovna konstrukcija šed krova će biti demontirana kompletno kao i pokrivač od TR lima nad ostalim delovima krovnih ravni.

Postojeći prozori i vrata od crne bravarije, uglavnom jednostruko zastakljeni, biće demontirani.

Osnovna AB konstrukcija objekta nije predmet radova rekonstrukcije i adaptacije.

Novom organizacijom prostora u prizemlju, omogućuje se formiranje novih celina namenjenih za trgovinu na malo. Sve nove pregrade unutar prizemlja izvele bi se od gips kartonskih ploča, tipa i debljine zidova u svemu prema protivpožarnim propisima i nameni prostora kojeg omeđavaju. Prizemlje će se sastojati od pet (5) lokala različitih kvadratura.

Sve nove zidne površine bile bi gletovane i bojene bojama za unutrašnju primenu u RAL-u kojeg odredi investitor. Sve postojeće zidne površine bile bi mestimično gletovane i bojene bojama za unutrašnju primenu u RAL-u po odluci investitora. AB konstrukcija je predviđeno da se boji disperzivnom bojom (ivične grede, krovni nosači, rožnjače, stubovi) sa prethodnom popravkom svih eventualnih vidljivih površinskih oštećenja gipsom i glet masom. Sve otvorene uglove obavezno je zaštititi aluminijumskim profilima.

Na čitavom prizemlju bila bi izlivena nova AB podna ploča, završno obrađena u vidu industrijskog poda. Debljina podne ploče i način armiranja ovisi o stalnom i pokretnom opterećenju. Podne površine u sanitarnim čvorovima bile bi završno obrađene podnim keramičkim pločicama.

Krovne ravni završno je predviđeno da se obrade po sistemu "slaganog krova" – preko postojeće AB krovne konstrukcije položio bi se TR lim (85/280/0,75 mm), izveo bi se sloj parne brane, termoizolacija od dva sloja kamene vune ukupne debljine 24 cm (12+12) i završno bi se krovne ravni obradile hidroizolacionom membranom tipa Sikaplan 15G.

Nove fasadne obloge – zidovi, izvest će se od vertikalno postavljenih fasadnih panela sa ispunom od kamene vune, debljine 15 cm.

Novi prozori biće od aluminijumskih profila sa termoprekidom, ostakljeni termoizolacionim staklom (Clima guard – 6+14+6 mm). Nova vrata se predviđaju od aluminijumskih profila sa termoprekidom. Za potrebe evakuacije, predviđeno je da se u fasadnim zidovima ugradi dovoljan broj dvokrilnih

evakuacionih vrata dimenzija 200x220 cm, opremljenih sa unutrašnje strane antipanic šipkama na svakom krilu. U krovnoj ravni se montiraju krovne kupole dimenzija 100x 100 cm, koje služe za odimljavanje prostora.

INSTALACIJE OBJEKTA

Predviđeno je da se sve unutrašnje instalacije, predviđene za neometano funkcionisanje poslovnog objekta, isprojektuju i izvedu u svemu prema zahtevu investitora, važećim zakonima, propisima, standardima i normativima za ovu vrstu objekata.

TEHNIČKI OPIS TERENA

Rekonstrukcija i adaptacija postojećeg Proizvodnog objekta predviđena je na kat.par. br. 4735/2 KO Pančevo, koja ima površinu od 5062 m², a nalazi se u Ulici Miloša Obrenovića.

Na predmetnoj lokaciji se već nalaze izgrađeni objekti: Proizvodni objekat (koji je predmet radova rekonstrukcije i adaptacije) i objekat portirnice (koji je predviđen da se poruši). Svi navedni objekti preuzeti su iz zemljišnih knjiga.

Postojeći Proizvodni objekat je spratnosti Pr+0 i njegova bruto površina iznosi 2.900,00 m², dok je neto površina postojećeg proizvodnog objekta 2.718,97 m².

Bruto površina, nakon predviđenih radova rekonstrukcije i adaptacije iznosiće 2.865,00 m², dok će neto površina iznositi 2.779,51 m².

Idejnim rešenjem je predviđena nova pristupna saobraćajnica za funkcionisanje same lokacije, koja bi bila u skladu sa potrebama rekonstruisanog objekta koji će imati namenu poslovanja – trgovine na malo. Nova pristupna saobraćajnica, namenjena za dvosmerni saobraćaj širine 7.0 m, bila bi otvorena na severnoj strani parcele, sa priključenjem na Ulicu M. Obrenovića. Na ovaj način će i protivpožarnim vozilima biće omogućen prilaz, nakon završetka planiranih radova rekonstrukcije i adaptacije postojećeg Proizvodnog objekta. Saobraćajna mreža će biti definisana odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom. Parkiranje za zaposlene i kupce rešeno je parking prostorom u okviru parcele broj 4735/2 KO Pančevo sa 56 parking mesta. Na taj način ostvarena je saobraćajno kvalitetna funkcionalnost lokacije i objekata na lokaciji.

OPTEREĆENJA

Analizirano je dejstvo sledećih opterećenja:

- Stalna opterećenja: Sopstvena težina elemenata konstrukcije, nekonstruktivnih elemenata, podova, plafona, fasadnih i pregradnih zidova.
- Korisna opterećenja: Saglasno JUS.U.C7.122/1988, zavisno od namene pojedinih površina međuspratnih konstrukcija, aplicirano je korisno opterećenje odgovarajućeg intenziteta.
- Opterećenje snegom je uzeto kao zamenjujuće ekvivalentno opterećenje intenziteta 0,75kN/m², saglasno Privremenim tehničkim propisima za opterećenje zgrada.
- Opterećenje vetrom je analizirano saglasno JUS.U.C7.111-113.
- Seizmičko opterećenje je analizirano saglasno Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.
- Investitor je dužan da za vreme izvođenja radova na objektu obezbedi stalan i stručni nadzor radova.
- Obaveza izvođača radova je da pribavi ateste za ugrađeni materijal. Izvođač mora biti stručno osposobljen na izradi sličnih radova.
- Nikakve izmene u konstruktivnom smislu nisu dopuštene bez saglasnosti projektanta konstrukcije.

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:	
Elektroenergetska distributivna mreža	
Ukupan kapacitet	Predviđeni kapacitet 350kW
Vrsta priključka	Trajni priključak na postojeći orman mernog mesta
Vrsta mernog uređaja	Planirana poluindirektna merna grupa
Način grejanja	Predviđeno grejanje objekta će se vršiti na električnu energiju preko VRF sistema sa spoljnim i unutrašnjim uređajima
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene	Planirano je 5 lokala. Prosečna angažovana snaga je 40kW po lokalu
Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju	Potrebno jedno merno mesto za zajedničku potrošnju, angažovana snaga 150kW
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama	Postojeće brojilo ED 467223607
Netipični potrošači:	Nema
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije:	Nije potrebno
Druga infrastruktura	
Priključak na javnu telekomunikacionu mrežu	Optički kabel GYFY-2x6-G. 652D
Priključak na sanitarnu vodovodnu mrežu	Za potrebe priključenja objekta na uličnu vodovodnu mrežu planiran je novi priključak u svemu prema uslovima JKP " Vodovod i kanalizacija", Pančevo
Priključak na fekalnu i atmosfersku kanalizacionu mrežu	Za potrebe priključenja objekta na uličnu kanalizacionu mrežu planiran je novi priključak u svemu prema uslovima JKP " Vodovod i kanalizacija", Pančevo
Priključak na javnu saobraćajnicu	Za potrebe priključenja parcele na javnu saobraćajnicu, planiran je novi saobraćajni priključak, širine 7m u svemu prema grafičkoj dokumentaciji. Priključak se ostvaruje na postojeću saobraćajnicu na k.p. 8057 KO Pančevo.

KLASIFIKACIJA I KATEGORIZACIJA OBJEKATA

123002 - Zgrade za trgovinu na veliko i malo, zgrade sa prodavnicama, preko 400 m² ili P+1 -
KATEGORIJA OBJEKTA: „ V „

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA

Ukupna površina parcele/parcela:	5.062,00m²
Ukupna BRGP nadzemno:	2.865,00m ²
Ukupna BRUTO izgrađena površina:	2.865,00m ²
Ukupna NETO površina:	2.779,51m ²
Površina zemljišta pod objektima/zauzetost:	4.696,27m ²

REKAPITULACIJA POVRŠINA U OBJEKTU

PRIKAZ POVRŠINA		
R.BR.	NAZIV PROSTORIJA	P (m ²)
1.	Lokal 1	104,92
2.	Lokal 2	684,12
3.	Lokal 3	520,18
4.	Lokal 4	520,18
5.	Lokal 5	950,11

UKUPNA NETTO KORISNA POVRŠINA= 2779,51 m²

UKUPNA BRUTTO POVRŠINA= 2865,00 m²

ZAVRŠNE ODREDBE

Na osnovu zahteva za izradu Urbanističkog projekta i Idejnog rešenja D.O.O. ARTING iz Kraljeva, broj teh. dok. 01/2019-568/0, a u skladu sa zakonskim propisima, Planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna 25/18-ispravka tehničke greške greške i 6/19- ispravka tehničke greške), uslovima nadležnih institucija i mogućnostima date lokacije, urbanističkim projektom je prikazana urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za rekonstrukciju, adaptaciju i prenamenu postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, spratnosti P+0, na kat.parc.top.br. 4735/2K.O.Pančevo, koja predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i tehnološku celinu, i za koju će se izdati Lokacijski uslovi. Ovim dokumentom definišu se pravila i uslovi izgradnje objekata, kao i uređenje parcele.

Urbanističkim projektom definisane su maksimalne dimenzije planiranog objekta, a konačne će se odrediti Projektom za građevinsku dozvolu.

Položaj objekta na parceli dat je metričkom metodom na grafičkom prilogu broj 3, dok se za prenos položaja objekata na teren predlaže korišćenje georeferencirane podloge sa položajem objekata koji će se dostaviti geometru.

NAPOMENA:

Nosilac projekta je u obavezi da, u okviru lokacijskih uslova, ishoduje:

- uslove MUP-a, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu
- uslove za projektovanje i priključenje „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo

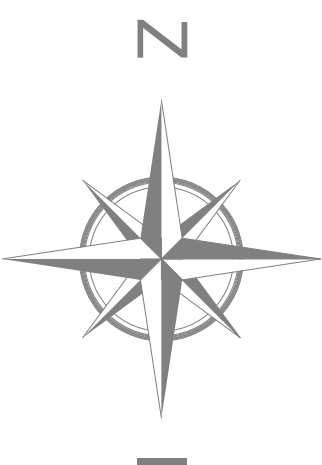
Lokacijski uslovi se izdaju na osnovu važećeg plana i potvrđenog urbanističkog projekta.

Odgovorni urbanista:



Tamara Tasić, dipl.inž.arh.
licenca br. 200 1242 10

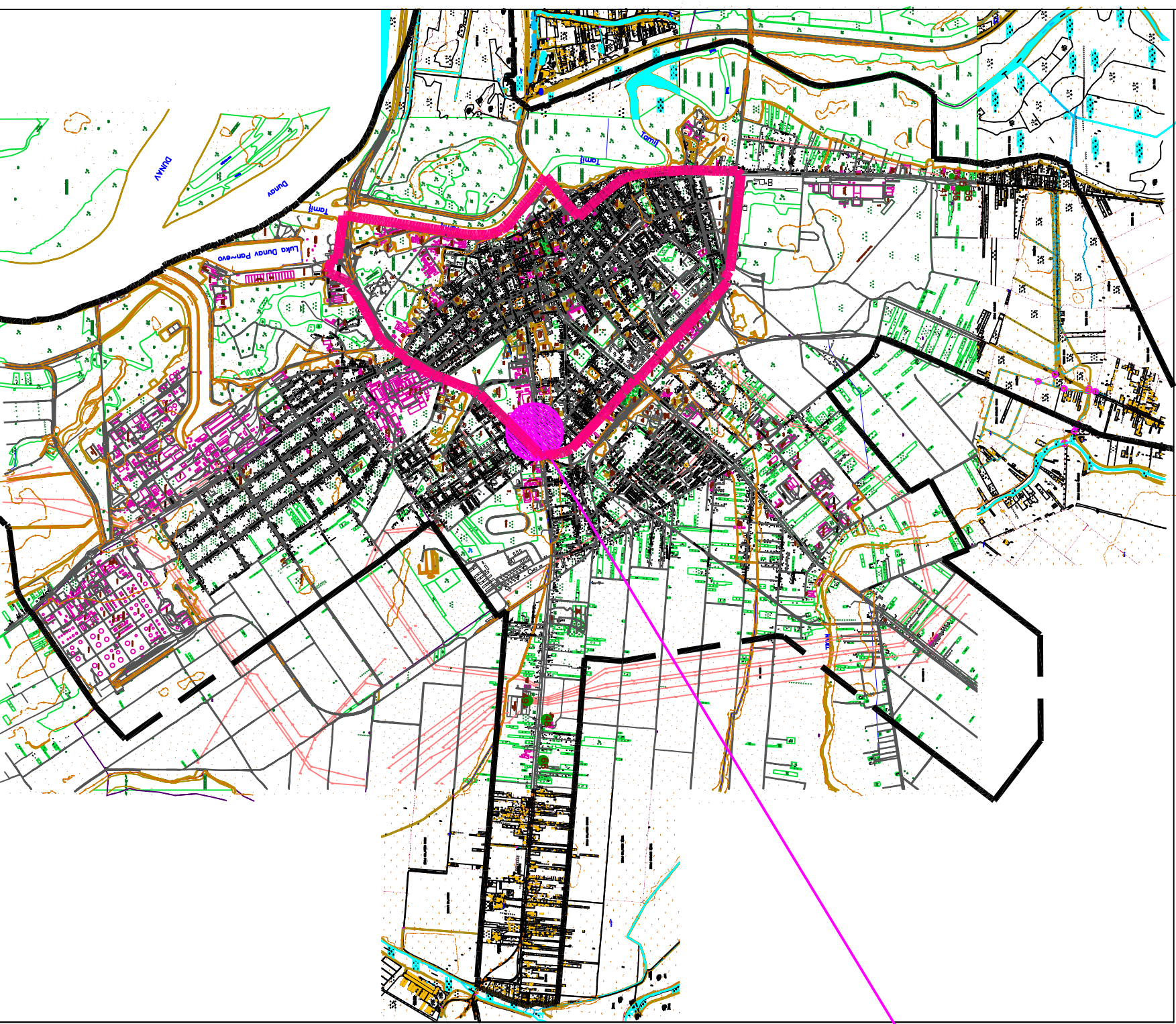
4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA



LEGENDA

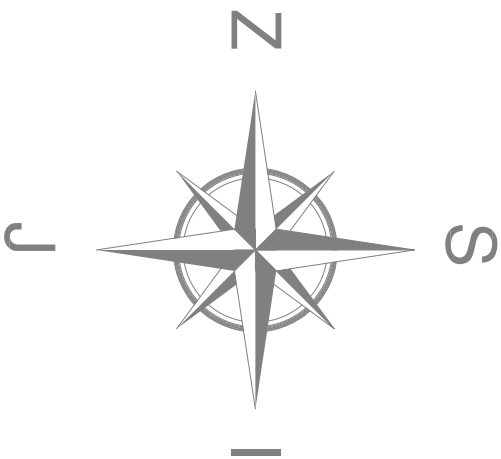
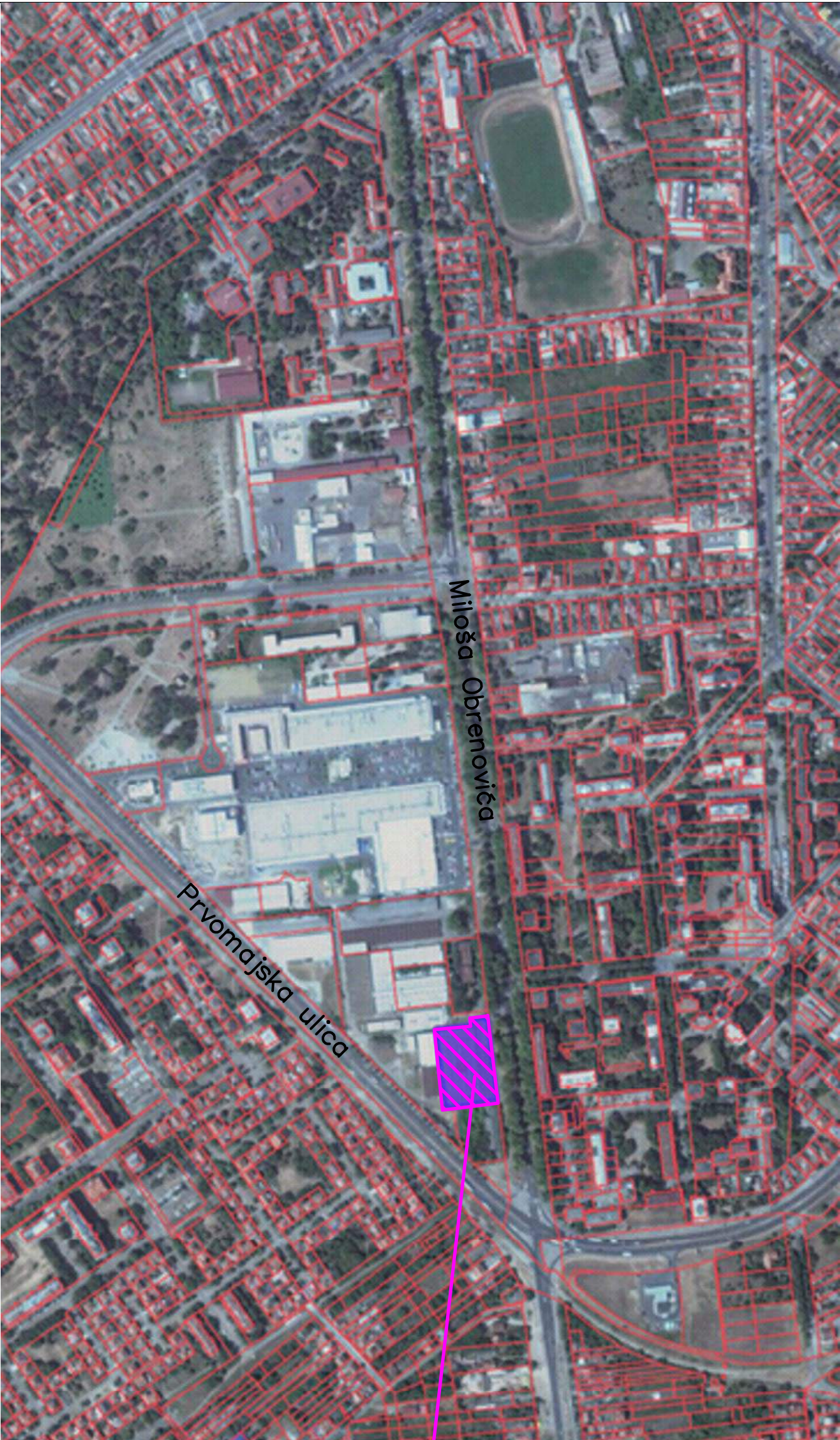
Granice PGR – Celina 1

DISPOZICIJA PROSTORA ZA KOJI SE RADI UP



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE NA KAT.PARCTOP.BR. 4735/2 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE
REKONSTRUKCIJE, ADAPTACIJE I PRENAMENE POSTOJEĆEG OBJEKTA U
POSLOVNI OBJEKAT – TRGOVINA NA MALO, SPRATNOSTI P+0, U ULICI
MILOŠA OBRENOVIĆA U PANČEVU

		naziv crteža :	
EVLA ENGINEERING d.o.o.		DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU	
Beograd, ul. Nehruova 48		NA ŠIRE OKRUŽENJE I GRAD PANČEVO	
odg.urbanista: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br. 200 1242 10		objekat : POSLOVNI OBJEKAT -	
Projekant: DOO ARTING, Kraljevo, Cara Dušana 58		TRGOVINA NA MALO, P+0	
datum : br. Up-a : br. IDRa : vrsta teh.dok. :		investitor : JCG DOO	
nov 2019 144/19 012019-5680 UP		Beograd, ul.Milana Rešetara br.9	
		urbanistički projekat	
		list br. : 1	



DISPOZICIJA PROSTORA
ZA KOJI SE RADI UP



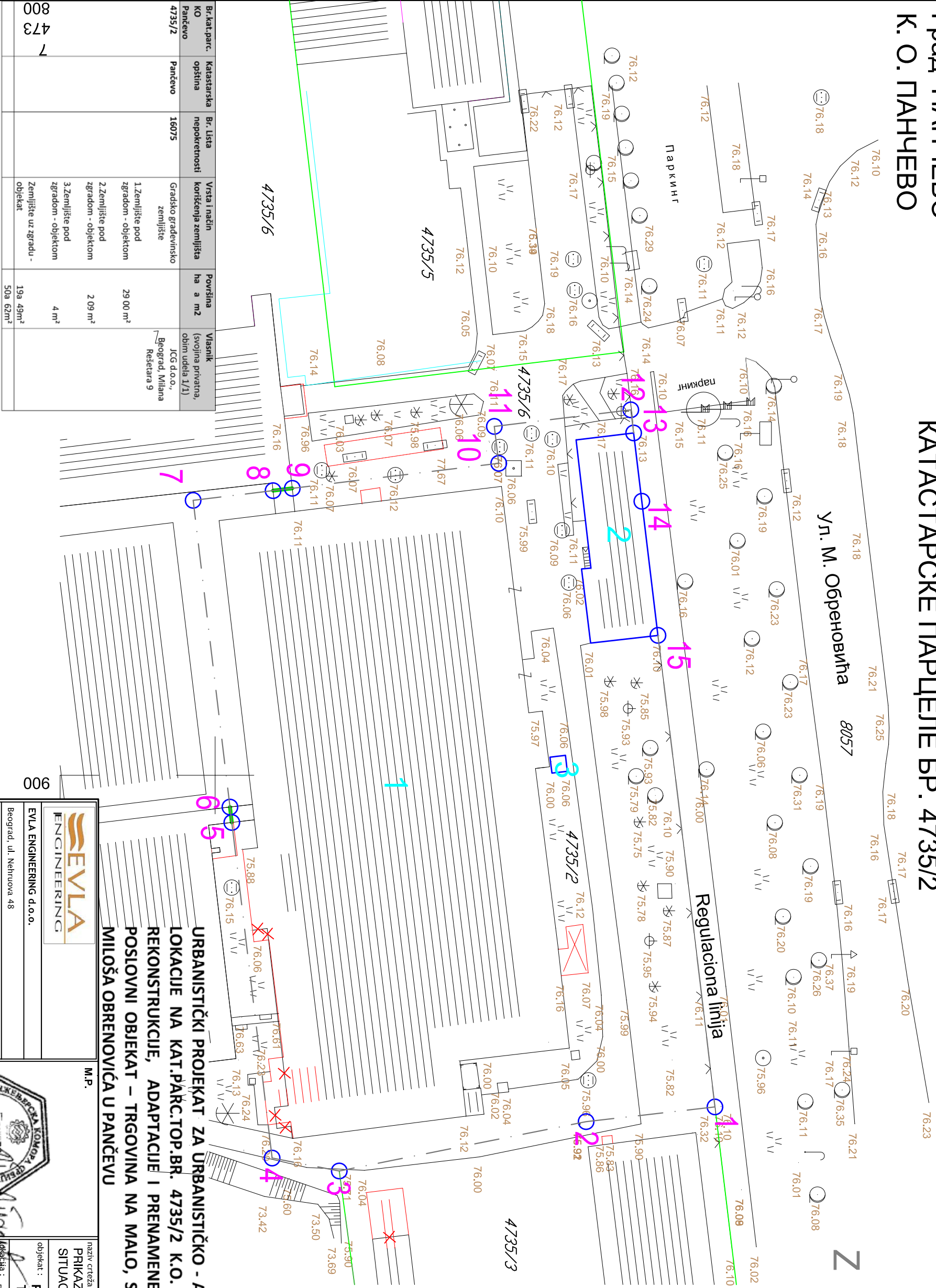
KAT.PARC.TOP.BR.4735/2
K.O.PANČEVO

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU
LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 4735/2 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE
REKONSTRUKCIJE, ADAPTACIJE I PRENAMENE POSTOJEĆEG OBJEKTA U
POSLOVNI OBJEKAT – TRGOVINA NA MALO, SPRATNOSTI P+0, U ULICI
MILOŠA OBRENOVIĆA U PANČEVU

		M.P.	
EVLA ENGINEERING d.o.o.		naziv creča :	
Beograd, ul. Nehruova 48		DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA OKRUŽENJE	
odg.urbanista: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10		objekat : POSLOVNI OBJEKAT - TRGOVINA NA MALO, P+0	
Projekant: DOO ARTING, Kraljevo, Cara Dušana 58		lokacija : Pančevo, Miloša Obrenovića, kat.parc.top.br. 4735/2 K.O. Pančevo	
datum : nov 2019		investitor : JCG DOO Beograd, ul.Milana Rešetera br.9	
br. Up-a : 144/19		razmera :	
br. IDRa : 012019-5680		urbanistički projekat	
vrsta teh.dok. : UP		list br. : 2	

РЕПУБЛИКА, СРБИЈА
Град ПАНЧЕВО
К. О. ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКОТОПОГРАФСКИ ПЛАН
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 4735/2



Br. kat.parc. KO	Katastarska opština	Br. lista nepokretnosti	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Vlasnik (svojina приватна, obim uдела 1/1)
4735/2	Pančevo	16075	zemiļište		JCG d.o.o., Beograd, Milana Rešetera 9
473			1.Zemljište pod zgradom - objektom	29 00 m²	
800			2.Zemljište pod zgradom - objektom	2 09 m²	
			3.Zemljište pod zgradom - objektom	4 m²	
			Zemljište uz zgradu - objekat	19a, 49m²	
				50a 62m²	

СНИМЉЕНО: Јул, 2019. год.

Д.О.О. ГЕОИД ПАНЧЕВО

Директор: Јосимов Ј.

SEVLA

ENGINEERING

EVLA ENGINEERING d.o.o.

Beograd, ul. Nehrova 48

odg.urbanista: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10

Projekant: DOO ARTING, Kraljevo, Cara Dušana 58

datum : nov 2019

br. Up-a : 144/19

br. IDRa : 01/2019-9880

vrsta teh.dok. : UP

ИНЖЕНЕРСКА КОМПАНИЈА ГЕОИД ПАНЧЕВО

Београд, Милоша Обреновића бр.9

200 1242/10

назив цртежа : ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА - СИТУАЦИЈА СА ГРАНИКОМ ПАРЦЕЛЕ

објекат : POSLOVNI OBJEKT - TRGOVINA NA MALO, P+0

инвеститор : JCG DOO Beograd, ul.Milana Rešetera br.9

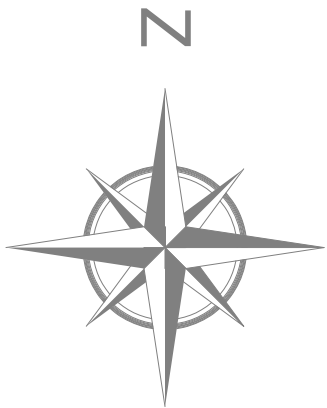
urbanistički projekat

razmera : 1:500

list br. : 3

KOORDINATE TACAKA PARCELE			
OZNAKA	Y	X	
1	7473942.81	4989564.47	
2	7473944.71	4989547.85	
3	7473951.08	4989516.01	
4	7473949.41	4989507.35	
5	7473906.09	4989502.15	
6	7473904.1	4989501.91	
7	7473864.51	4989497.16	
8	7473863.26	4989507.47	
9	7473862.96	4989509.95	
10	7473859.73	4989536.58	
11	7473854.97	4989536.01	
12	7473852.83	4989553.62	
13	7473855.81	4989553.98	
14	7473864.53	4989555.04	
15	7473881.94	4989557.12	

S



Ул. М. Обреновића 8057

90.63

регулациона линија

4735/2

LEGENDA

predmet UP-a i projekta

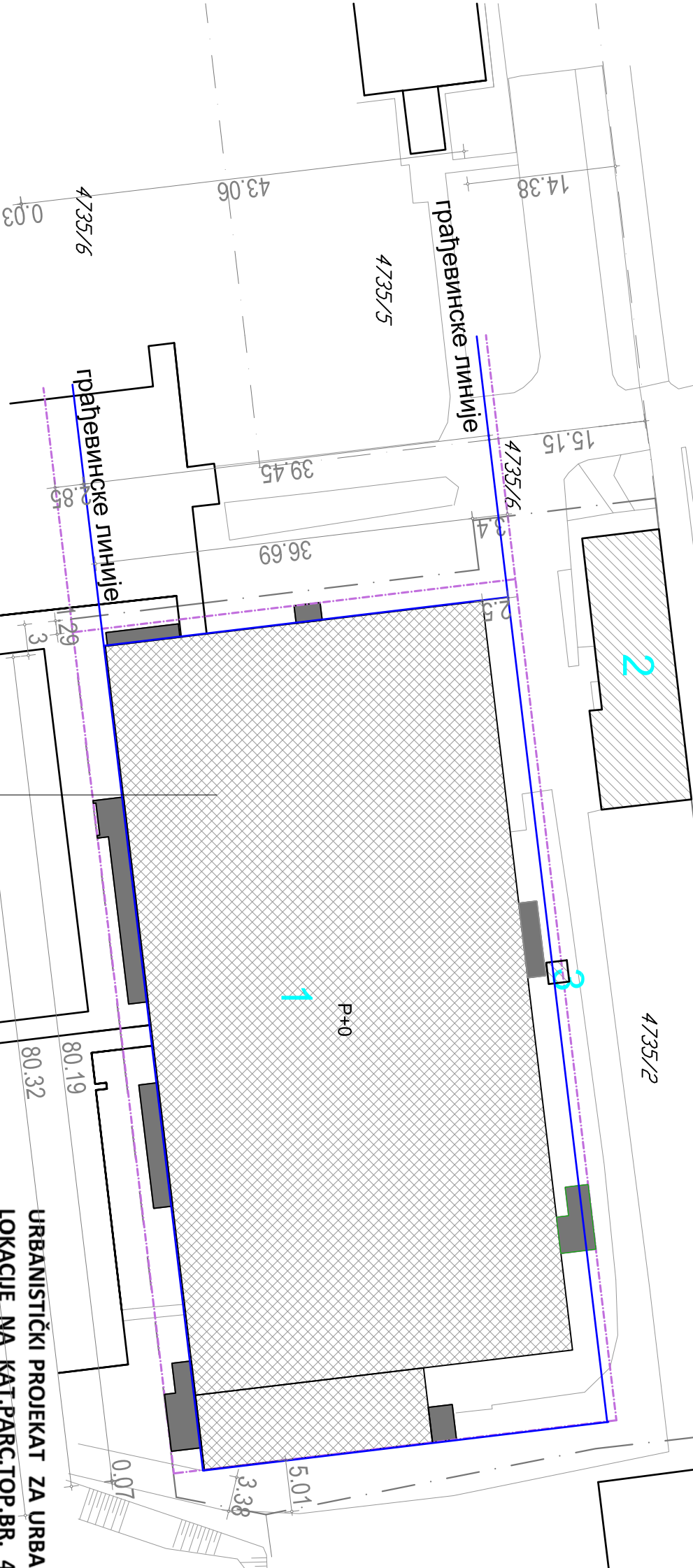
objekti koji se ruše

delovi objekta koji se uklanjaju

granice parcele

postojeće građevinske linije

planirane građevinske linije



	Postojeće stanje parcele		Planirano stanje parcele	
	m/m2	%	m/m2	%
Zauzetost pod objektima	3.113,00 m2	61,50	2.865,00 m2	56,60
Zauzetost pod objektima i manipulativim površinama	5.062,00 m2	100	4.696,27 m2	92,77
Zauzetost pod zelenilom	0 m2	0	365,73	7,23
Udaljenje prednje građevinske od regulacione linije	14,38m		15,15m	
Udaljenje zapadne bočne građevinske linije od zapadne bočne međe	1,29m		3,0m	
Udaljenje istočne bočne građevinske linije od istočne bočne međe	3,38 – 5,01m		3,31 – 4,94m	
Udaljenje zadnje građevinske linije od zadnje međe parcele	Na međi		2,85m	
Ukupno:	5.062,00	100	5.062,00	100

РЕКОНСТРУКЦИЈА, АДАПТАЦИЈА
I PRENAMENA

EVLA ENGINEERING d.o.o.

Београд, ул. Нехрујева 48

одг. урбаниста: дип. инж. арх. Тамара Тасић lic. бр. 200 1242 10

Пројектант: DDO ARTING, Краљево, Кара Душана 58

datum : nov 2019

br. UP-a : 144/19

br. IDR-a : 01/2019-5680

vrsta teh. dok. : UP



назив цртежа : ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

објекат : POSLOVNI OBJEKTAT - TRGOVINA NA MALO, P+0

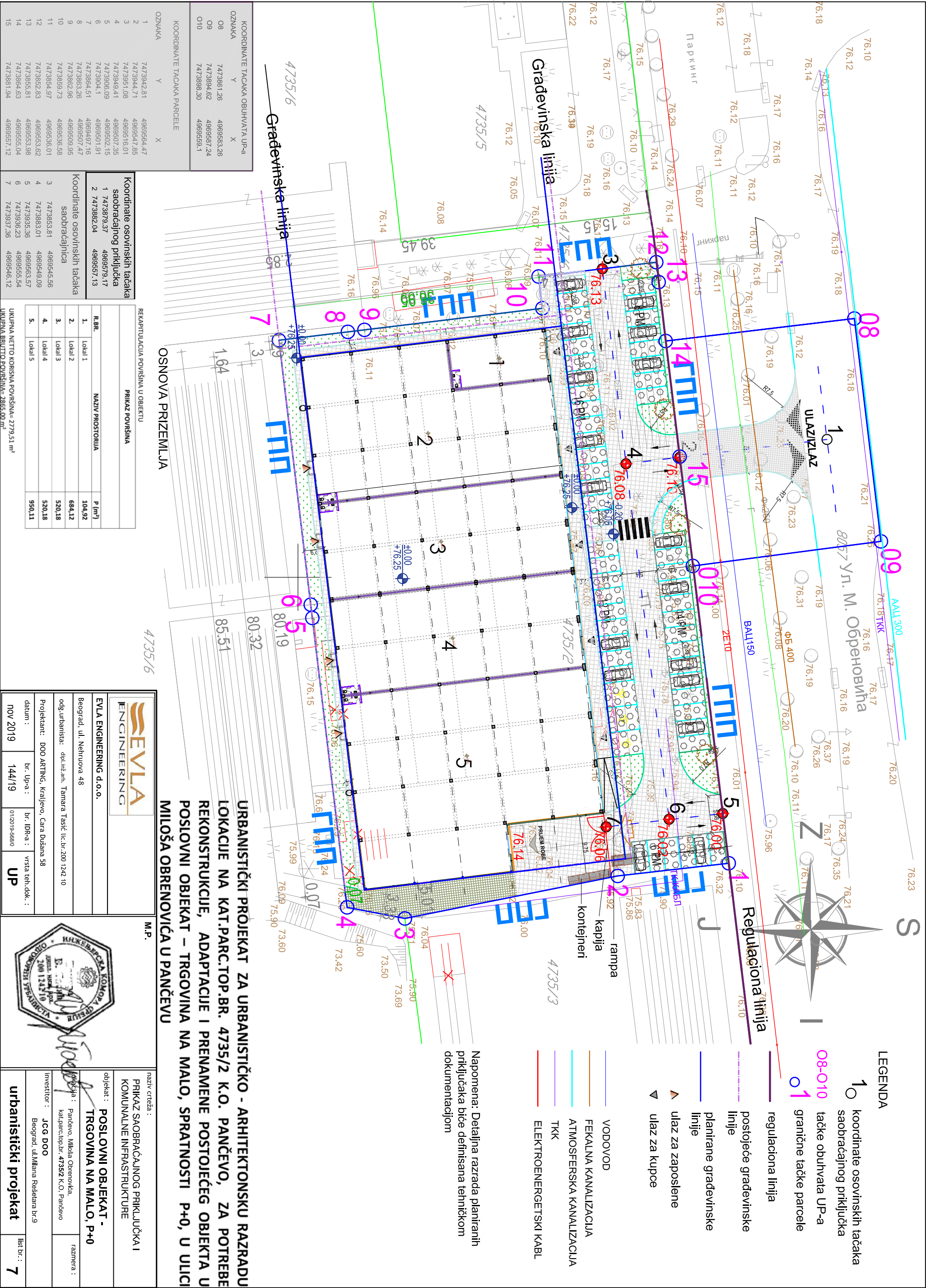
опис објекта : Панчево, Милоша Обреновића, кат. парц. по др. 4735/2 К.О. Панчево

инвеститор : ЈСГ ДОО Београд, ул. Милана Радевића бр. 9

размера : 1:500

урбанистички пројекат

лист бр. : 4





arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

0 - GLAVNA SVESKA

Investitor: "JCG" D.O.O. Beograd
Milana Rešetara br.9, Beograd
PIB: 109261582

Objekat: **Rekonstrukcija, adaptacija i prenamena postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, Pr+0, k.p. 4735/2 KO Pančevo**

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR – idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova: radovi rekonstrukcije i adaptacije

Projektant: D.O.O. ARTING, Cara Dušana 58 Kraljevo

Odgovorno lice projektanta: Srdjan Janjanin d.i.g.
Pečat: Potpis:



Glavni projektant: Danko Vujović d.i.a.
Broj licence: 300 2362 03
Lični pečat: Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 01/2019-568/0

Mesto i datum: Kraljevo, oktobar 2019.

DOO "ARTING"

36000 KRALJEVO – CARA DUŠANA 58

E-mail: artingkv@gmail.com

<http://www.arting.rs>

Tel: 036/319-732

TEKUĆI RAČUN 160-41779-63

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Opšti podaci o objektu
0.8.	Sažeti tehnički opisi

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	GLAVNA SVESKA	br: 01/2019-568/0
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br: 01/2019-568/1

0.6. PODACI O PROJEKTANTIMA

0. GLAVNA SVESKA:

Projektant: D.O.O. ARTING, Cara Dušana 58 Kraljevo

Glavni projektant : Danko Vujović, d.i.a.

Broj licence: 300 2362 03

Lični pečat: Potpis:



A blue ink handwritten signature, appearing to read 'Danko Vujovic'.

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: D.O.O. ARTING, Cara Dušana 58 Kraljevo

Odgovorni projektant : Danko Vujović, d.i.a.

Broj licence: 300 2362 03

Lični pečat: Potpis:



A blue ink handwritten signature, identical to the one above, appearing to read 'Danko Vujovic'.

0.7. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

0.7.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI		
Tip objekta:	Slobodno stojeći objekti	
Vrsta radova	Rekonstrukcija i adaptacija	
Kategorija objekta:	V	
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta(%):	Klasifikaciona oznaka: 123002
	100,00%	123002 – Zgrade za trgovinu na veliko i malo, zgrade sa prodavnicama, preko 400 m ² ili P+1
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Službeni list grada Pančevo“ broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/2018 -izmena i dopuna, 25/18 i 6/19- ispravka tehničke greške)	
Mesto:	Pančevo, Ul. M. Obrenovića	
Broj k. parcele/spisak katastarskih parcela i katastarske opština:	k.p.br. 4735/2 KO Pančevo	
Broj k. p./spisak k. p. i katastarske opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	k.p.br. 4735/2 KO Pančevo – k.p. 4735/2 KO Pančevo - priključak na gradsku vodovodnu mrežu u okviru postojeće vodomerne šahte – k.p. 4735/2 KO Pančevo - priključak na mrežu ED – k.p. 4735/2 KO Pančevo - priključak na TK mrežu – k.p. 8057 KO Pančevo – gradska mreža	
Broj k. parcele/spisak katastarskih parcela i katastarske opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	– k.p. 8057 KO Pančevo	

0.7.2. PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU:

Elektroenergetska distributivna mreža	
Ukupan kapacitet	Predviđeni kapacitet 350kW
Vrsta priključka	Trajni priključak na postojeći orman mernog mesta
Vrsta mernog uređaja	Planirana poluindirektna merna grupa
Način grejanja	Predviđeno grejanje objekta će se vršiti na električnu energiju preko VRF sistema sa spoljnjim i unutrašnjim uređajima
Potrebni energetske kapaciteti za različite namene	Planirano je 5 lokala. Prosečna angažovana snaga je 40kW po lokalu

Potrebni energetska kapaciteti za zajedničku potrošnju	Potrebno jedno merno mesto za zajedničku potrošnju, angažovana snaga 150kW
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama	Postojeće brojilo ED 467223607
Netipični potrošači:	Nema
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije:	Nije potrebno
Druga infrastruktura	
Priključak na javnu telekomunikacionu mrežu	Optički kabel GYFY-2x6-G. 652D
Priključak na sanitarnu vodovodnu mrežu	Za potrebe priključenja objekta na uličnu vodovodnu mrežu planiran je novi priključak u svemu prema uslovima JKP " Vodovod i kanalizacija", Pančevo
Priključak na fekalnu i atmosfersku kanizacionu mrežu	Za potrebe priključenja objekta na uličnu kanizacionu mrežu planiran je novi priključak u svemu prema uslovima JKP " Vodovod i kanalizacija", Pančevo
Priključak na javnu saobraćajnicu	Za potrebe priključenja parcele na javnu saobraćajnicu, planiran je novi saobraćajni priključak, širine 7m u svemu prema grafičkoj dokumentaciji. Priključak se ostvaruje na postojeću saobraćajnicu na k.p. 8057 KO Pančevo.
PREDPROJEKTNII USLOVI I INFORMACIJE	
Informacija o lokaciji	Informacija pod brojem V-15-350-20/2019 od 08.02.2019. godine, izdata od strane Republika Srbija, AP Vojvodina, Grad Pančevo, Gradska uprava, Sekretarijat za urbanizam, građevinske, stambeno - komunalne poslove i saobraćaj.
Uslovi zaštite od požara	Uslovi pod 09.22 broj 217-14464/19-1 od 11.10.2019. godine, izdati od strane Republika Srbija, Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu.
Uslovi za projektovanje i priključenje na gasovodnu mrežu	Uslovi pod brojem 06-02-4-982/1 od 26.09.2019. godine, izdati od strane JP "Srbijagas" , Novi Sad, RJ "Distribucija Pančevo".
Uslovi za projektovanje i priključenje za skladištenje komunalnog čvrstog otpada	Uslovi po brojem 4252/2 od 02.10.2019. godine, izdati od strane JKP "Higijena" Pančevo.
Uslovi za projektovanje i priključenje na vodovodnu i kanizacionu mrežu	Uslovi pod brojem D-8102/1 od 18.10.2019. godine, izdati od strane JKP " Vodovod i kanalizacija", Pančevo.

Uslovi za projektovanje i priključenje na elektroenergetsku mrežu	Uslovi pod brojem 8C.1.1.0.-D.07.15.-301886-19/3 od 08.10.2019. godine, izdati od strane "EPS Distribucija" d.o.o., Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo.
Uslovi za projektovanje i priključenje na telekomunikacionu mrežu	Uslovi pod brojem A332/428029/2-2019 od 14.10.2019, interni broj 10-26822-2019 od 09.10.2019, broj iz LKRM 31, izdati od strane Preduzeća za telekomunikacije "Telekom Srbija" a.d., Beograd.
Uslovi zaštite životne sredine	Uslovi pod brojem 1106/2 od 23.10.2019. godine, izdati od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu.
Uslovi za projektovanje i priključenje na javni put	Uslovi pod brojem 05-164/2019 od 14.10.2019. godine, izdati od strane JP "Urbanizam", Pančevo.

0.7.3. OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

Dimenzije objekta:	ukupna površina parcele:	5062 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	2865,00 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	2865,00 m ²
	ukupna NETO površina:	2779,51 m ²
	površina prizemlja:	2865,00 m ²
	Površina zemljišta svih objekata na parceli:	2865,00 m ² / 56,60%
	Površina zemljišta pod objektom, saobraćajnim i manipulativnim površinama /zauzetost:	4696,27 m ² / 92,77%
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Pr+0
	Visina objekta (sleme, atika, nadstrešnica)	sleme +6,01m atika +6,20m nadstrešnica +4,05m
	Apsolutna visinska kota (prizemlje, atika, sleme, nadstrešnica):	prizemlje 76,25 sleme 82,26 atika 82,45 nadstrešnica 80,30
	Spratna visina objekta:	4,45m
	Broj funkcionalnih jedinica/broj stanova:	1
	Broj parking mesta:	56 (53+3 za invalide)
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	Termopaneli 150mm sa ispunom od kamene vune
	Orijentacija slemena:	istok - zapad
	Nagib krova:	1%
	Materijalizacija krova:	Slagani krov - TR lim, sloj kamene vune 24cm I završni sloj Sikaplan 15G hidroizolacija
Procenat zelenih površina:	Dato lokacijskim uslovima -	ostvareno – 365,73 m ² / 7,23 %
Indeks zauzetosti:	Dato lokacijskim uslovima -	ostvareno – 4696,27m ² / 92,77 %
Indeks izgrađenosti:	Dato lokacijskim uslovima -	ostvareno – 0,56
Druge karakteristike objekta:		
Predračunska vrednost objekta:	102.500.000,00 dinara	



0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

ZA RADOVE REKONSTRUKCIJE I ADAPTACIJE

Na osnovu zahteva investitora "JCG" DOO Beograd, urađeno je Idejno rešenje za rekonstrukciju, adaptaciju i prenamena postojećeg proizvodnog objekta, spratnosti Pr+0, kojim bi rekonstruisani objekat dobio namenu poslovanja – trgovine na malo. Objekat sa nalazi na kat.parceli 4735/2 KO Pančevo.

TEHNIČKI OPIS TERENA

Rekonstrukcija i adaptacija postojećeg Proizvodnog objekta predviđena je na kat.par. br. 4735/2 KO Pančevo, koja ima površinu od 5062 m², a nalazi se u Ulici Miloša Obrenovića.

Na predmetnoj lokaciji se već nalaze izgrađeni objekti: Proizvodni objekat (koji je predmet radova rekonstrukcije i adaptacije) i objekat portirnice (koji je predviđen da se poruši). Svi navedni objekti preuzeti su iz zemljišnih knjiga.

Postojeći Proizvodni objekat je spratnosti Pr+0 i njegova bruto površina iznosi 2.900,00 m², dok je neto površina postojećeg proizvodnog objekta 2.718,97 m².

Bruto površina, nakon predviđenih radova rekonstrukcije i adaptacije iznosiće 2.865,00 m², dok će neto površina iznositi 2.779,51 m².

Idejnim rešenjem je predviđena nova pristupna saobraćajnica za funkcionisanje same lokacije, koja bi bila u skladu sa potrebama rekonstruisanog objekta koji će imati namenu poslovanja – trgovine na malo. Nova pristupna saobraćajnica, namenjena za dvosmerni saobraćaj širine 7.0 m, bila bi otvorena na severnoj strani parcele, sa priključenjem na Ulicu M. Obrenovića. Protivpožarnim vozilima biće omogućen prilaz sa tri strane nakon završetka planiranih radova rekonstrukcije i adaptacije postojećeg Proizvodnog objekta. Saobraćajna mreža će biti definisana odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom. Parkiranje za zaposlene i kupce rešeno je parking prostorom u okviru parcele broj 4735/2 KO Pančevo sa 56 parking mesta. Na taj način ostvarena je saobraćajno kvalitetna funkcionalnost lokacije i objekata na lokaciji.

TEHNIČKI OPIS – POSTOJEĆE STANJE PROIZVODNOG OBJEKTA

U postojećem proizvodnom objektu odvijao se tehnološki proces proizvodnje sijalica («Tesla» Pančevo). Spratnost postojećeg objekta je Pr+0, a izveden je kao skeletna AB prefabrikovana montažna konstrukcija. Krov je nad većim delom objekta izveden kao šed krov tako da je bila omogućena osvetljenost unutrašnjosti objekta gde se odvijao proizvodni proces a nad ostalim delovima je bio izveden krov na jednu vodu. Krovni pokrivač je pocinkovani TR lim, postavljen preko AB krovne konstrukcije i drvene krovne konstrukcije. Fasadni zidovi su zidani punom opekam debljine 25 cm sa slojem termoizolacije debljine 8 cm postavljene sa unutrašnje strane objekta. Svi fasadni otvori, prozori i vrata, su od crne bravrije, jednostruko zastakljeni staklom debljine 4 mm. Unutrašnje pregrade su izvođene od pune opeke, debljine završno obrađenih zidova od 18 – 30 cm. Podne površine bile su obrađene u zavisnosti od prostora tj. njegove namene, uglavnom završno obrađene betonskom pločom a podovi sanitarija, hodnika su obrađeni industrijskom protukliznom keramikom, dimenzija 10x20 cm. Prizemlje se sastojalo od zone komunikacija, kancelarija, proizvodne hale, pomoćnih prostorija, radionica, sanitarnih blokova.

TEHNIČKI OPIS – RADOVI REKONSTRUKCIJE I ADAPTACIJE

Radovima rekonstrukcije i adaptacije predviđeno je da se svi pregradni zidovi kao i fasadni zidovi poruše. Krovna konstrukcija šed krova će biti demontirana kompletno kao i pokrivač od TR lima nad ostalim delovima krovnih ravni.

Postojeći prozori i vrata od crne bravarije, uglavnom jednostruko zastakljeni, biće demontirani.

Osnovna AB konstrukcija objekta nije predmet radova rekonstrukcije i adaptacije.

Novom organizacijom prostora u prizemlju, omogućuje se formiranje novih celina namenjenih za trgovinu na malo. Sve nove pregrade unutar prizemlja izvele bi se od gips kartonskih ploča, tipa i debljine zidova u svemu prema protivpožarnim propisima i nameni prostora kojeg omeđavaju. Prizemlje će se sastojati od pet (5) lokala različitih kvadratura.

Sve nove zidne površine bile bi gletovane i bojene bojama za unutrašnju primenu u RAL-u kojeg odredi investitor. Sve postojeće zidne površine bile bi mestimično gletovane i bojene bojama za unutrašnju primenu u RAL-u po odluci investitora. AB konstrukcija je predviđeno da se boji disperzivnom bojom (ivične grede, krovni nosači, rožnjače, stubovi) sa prethodnom popravkom svih eventualnih vidljivih površinskih oštećenja gipsom i glet masom. Sve otvorene uglove obavezno je zaštititi aluminijumskim profilima.

Na čitavom prizemlju bila bi izlivena nova AB podna ploča, završno obrađena u vidu industrijskog poda. Debljina podne ploče i način armiranja ovisi o stalnom i pokretnom opterećenju. Podne površine u sanitarnim čvorovima bile bi završno obrađene podnim keramičkim pločicama.

Krovne ravni završno je predviđeno da se obrade po sistemu "slaganog krova" – preko postojeće AB krovne konstrukcije položio bi se TR lim (85/280/0,75 mm), izveo bi se sloj parne brane, termoizolacija od dva sloja kamene vune ukupne debljine 24 cm (12+12) i završno bi se krovne ravni obradile hidroizolacionom membranom tipa Sikaplan 15G.

Nove fasadne obloge – zidovi, izvest će se od vertikalno postavljenih fasadnih panela sa ispunom od kamene vune, debljine 15 cm.

Novi prozori biće od aluminijumskih profila sa termoprekidom, ostakljeni termoizolacionim staklom (Clima guard – 6+14+6 mm). Nova vrata se predviđaju od aluminijumskih profila sa termoprekidom. Za potrebe evakuacije, predviđeno je da se u fasadnim zidovima ugradi dovoljan broj dvokrilnih evakuacionih vrata dimenzija 200x220 cm, opremljenih sa unutrašnje strane antipaničkim šipkama na svakom krilu. U krovnoj ravni se montiraju krovne kupole dimenzija 100x 100 cm, koje služe za odimljavanje prostora.

INSTALACIJE OBJEKTA

Predviđeno je da se sve unutrašnje instalacije, predviđene za neometano funkcionisanje poslovnog objekta, isprojektuju i izvedu u svemu prema zahtevu investitora, važećim zakonima, propisima, standardima i normativima za ovu vrstu objekata.

Projektant




Danko Vujović dipl.ing.arh.

PRIKAZ POVRŠINA		
R.BR.	NAZIV PROSTORIJA	P (m ²)
1.	Lokal 1	104,92
2.	Lokal 2	684,12
3.	Lokal 3	520,18
4.	Lokal 4	520,18
5.	Lokal 5	950,11

UKUPNA NETTO KORISNA POVRŠINA= 2779,51 m²
 UKUPNA BRUTTO POVRŠINA= 2865,00 m²



Projektant:

 Danko Vučković dia



arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

1.1. NASLOVNA STRANA

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:

“JCG” D.O.O. Beograd
Milana Rešetara br.9, Beograd
PIB: 109261582

Objekat:

**Rekonstrukcija i adaptacija u gabaritu i
prenamena postojećeg objekta u poslovni
objekat – trgovina na malo, Pr+0, k.p. 4735/2
KO Pančevo**

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR – Idejno rešenje

Naziv i oznaka dela projekta:

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Za građenje / izvođenje radova:

radovi rekonstrukcije i adaptacije

Projektant:

D.O.O. ARTING, Cara Dušana 58 Kraljevo

Odgovorno lice projektanta:

Srdjan Janjanin d.i.g.

Pečat:

Potpis:



Odgovorni projektant:

Danko Vujović d.i.a.

Broj licence:

300 2362 03

Lični pečat:

Potpis:



Broj dela projekta:

01/2019-568/1

Mesto i datum:

Kraljevo, oktobar 2019.

DOO“ARTING”

36000 KRALJEVO – CARA DUŠANA 58

E-mail: artingkv@gmail.com

<http://www.arting.rs>

Tel: 036/319-732

TEKUĆI RAČUN 160-41779-63

0.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3 REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS“ br. 73/2019.) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

Za izradu **Projekta arhitekture** koji je deo **IDR – Idejnog rešenja** za rekonstrukciju i adaptaciju u gabaritu i prenamenu postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, Pr+0, na k.p. 4735/2 KO Pančevo u Pančevu, određuje se:

Danko Vujović, d.i.a..... 300 2362 03

Projektant: D.O.O. ARTING, Cara Dušana 58 Kraljevo

Odgovorno lice projektant: Srđan Janjanin

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 01/2019-568/1

Mesto i datum: Kraljevo, oktobar 2019.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture koji je deo IDR – idejnog rešenja za rekonstrukciju i adaptaciju u gabaritu i prenamenu postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, Pr+0, na k.p. 4735/2 KO Pančevo

Danko Vujović, d.i.a.

IZJAVLJUJEM

1. Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. Da je projekat u svemu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

Odgovorni projektant IDR: Danko Vujović, d.i.a.

Broj licence: 300 2362 03

Potpis:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Danko Vujovic".

Broj tehničke dokumentacije: 01/2019-568/1

Mesto i datum: Kraljevo, oktobar 2019

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

ZA RADOVE REKONSTRUKCIJE I ADAPTACIJE

Na osnovu zahteva investitora "JCG" DOO Beograd, urađeno je Idejno rešenje za rekonstrukciju i adaptaciju postojećeg proizvodnog objekta u gabaritu, spratnosti Pr+0, kojim bi rekonstruisani objekat dobio namenu poslovanja – trgovine na malo. Objekat sa nalazi na kat.parceli 4735/2 KO Pančevo.

TEHNIČKI OPIS TERENA

Rekonstrukcija i adaptacija postojećeg Proizvodnog objekta predviđena je na kat.par. br. 4735/2 KO Pančevo, koja ima površinu od 5062 m², a nalazi se u Ulici Milana Obrenovića.

Na predmetnoj lokaciji se već nalaze izgrađeni objekti: Proizvodni objekat (koji je predmet radova rekonstrukcije i adaptacije) i objekat portirnice (koji je predviđen da se poruši). Svi navedni objekti preuzeti su iz zemljišnih knjiga.

Postojeći Proizvodni objekat je spratnosti Pr+0 i njegova bruto površina iznosi 2.900,00 m², dok je neto površina postojećeg proizvodnog objekta 2.718,97 m².

Bruto površina, nakon predviđenih radova rekonstrukcije i adaptacije iznosiće 2.865,00 m², dok će neto površina iznositi 2.779,51 m².

Lokacija u svemu zadržava postojeću saobraćajnu vezu, a Idejnim projektom je predviđena još jedna pristupna saobraćajnica kojom bi se omogućila bolja funkcionalnost same lokacije i bila bi u skladu sa potrebama rekonstruisanog objekta koji će imati namenu poslovanja – trgovine na malo. Postojeći kolski ulaz, promenjive širine od 6.10 m – 6.60 m na mestu priključenja na Ulicu M. Obrenovića, zadržava se u potpunosti. Nova pristupna saobraćajnica, namenjena za dvosmerni saobraćaj širine 7.0 m, bila bi otvorena na severnoj strani parcele, sa priključenjem na Ulicu M. Obrenovića. Protivpožarnim vozilima biće omogućen prilaz sa tri strane nakon završetka planiranih radova rekonstrukcije i adaptacije postojećeg Proizvodnog objekta. Saobraćajna mreža će biti definisana odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom. Parkiranje za zaposlene i kupce rešeno je parking prostorom u okviru parcele broj 4735/2 KO Pančevo sa 57 parking mesta. Na taj način ostvarena je saobraćajno kvalitetna funkcionalnost lokacije i objekata na lokaciji.

TEHNIČKI OPIS – POSTOJEĆE STANJE PROIZVODNOG OBJEKTA

U postojećem proizvodnom objektu odvijao se tehnološki proces proizvodnje sijalica (»Tesla« Pančevo). Spratnost postojećeg objekta je Pr+0, a izveden je kao skeletna AB prefabrikovana montažna konstrukcija. Krov je nad većim delom objekta izveden kao šed krov tako da je bila omogućena osvetljenost unutrašnjosti objekta gde se odvijao proizvodni proces a nad ostalim delovima je bio izveden krov na jednu vodu. Krovni pokrivač je pocinkovani TR lim, postavljen preko AB krovne konstrukcije i drvene krovne konstrukcije. Fasadni zidovi su zidani punom opekam debljine 25 cm sa slojem termoizolacije debljine 8 cm postavljene sa unutrašnje strane objekta. Svi fasadni otvori, prozori i vrata, su od crne bravrije, jednostruko zastakljeni staklom debljine 4 mm. Unutrašnje pregrade su izvođene od pune opeke, debljine završno obrađenih zidova od 18 – 30 cm. Podne površine bile su obrađene u zavisnosti od prostora tj. njegove namene, uglavnom završno obrađene betonskom pločom a podovi sanitarija, hodnika su obrađeni industrijskom protukliznom keramikom, dimenzija 10x20 cm. Prizemlje se sastojalo od zone komunikacija, kancelarija, proizvodne hale, pomoćnih prostorija, radionica, sanitarnih blokova.

TEHNIČKI OPIS – RADOVI REKONSTRUKCIJE I ADAPTACIJE

Radovima rekonstrukcije i adaptacije predviđeno je da se svi pregradni zidovi kao i fasadni zidovi poruše. Krovna konstrukcija šed krova će biti demontirana kompletno kao i pokrivač od TR lima nad ostalim delovima krovnih ravni.

Postojeći prozori i vrata od crne bravarije, uglavnom jednostruko zastakljeni, biće demontirani.

Osnovna AB konstrukcija objekta nije predmet radova rekonstrukcije i adaptacije.

Novom organizacijom prostora u prizemlju, omogućuje se formiranje novih celina namenjih za trgovinu na malo. Sve nove pregrade unutar prizemlja izvele bi se od gips kartonskih ploča, tipa i debljine zidova u svemu prema protivpožarnim propisima i nameni prostora kojeg omeđavaju. Prizemlje će se sastojati od pet (5) lokala različitih kvadratura.

Sve nove zidne površine bile bi gletovane i bojene bojama za unutrašnju primenu u RAL-u kojeg odredi investitor. Sve postojeće zidne površine bile bi mestimično gletovane i bojene bojama za unutrašnju primenu u RAL-u po odluci investitora. AB konstrukcija je predviđeno da se boji disperzivnom bojom (ivične grede, krovni nosači, rožnjače, stubovi) sa prethodnom popravkom svih eventualnih vidljivih površinskih oštećenja gipsom i glet masom. Sve otvorene uglove obavezno je zaštititi aluminijumskim profilima.

Na čitavom prizemlju bila bi izlivena nova AB podna ploča, završno obrađena u vidu industrijskog poda. Debljina podne ploče i način armiranja ovisi o stalnom i pokretnom opterećenju. Podne površine u sanitarnim čvorovima bile bi završno obrađene podnim keramičkim pločicama.

Krovne ravni završno je predviđeno da se obrade po sistemu "sлагanog krova" – preko postojeće AB krovne konstrukcije položio bi se TR lim (85/280/0,75 mm), izveo bi se sloj parne brane, termoizolacija od dva sloja kamene vune ukupne debljine 24 cm (12+12) i završno bi se krovne ravni obradile hidroizolacionom membranom tipa Sikaplan 15G.

Nove fasadne obloge – zidovi, izvest će se od vertikalno postavljenih fasadnih panela sa ispunom od kamene vune, debljine 15 cm.

Novi prozori biće od aluminijumskih profila sa termoprekidom, ostakljeni termoizolacionim staklom (Clima guard – 6+14+6 mm). Nova vrata se predviđaju od aluminijumskih profila sa termoprekidom. Za potrebe evakuacije, predviđeno je da se u fasadnim zidovima ugradi dovoljan broj dvokrilnih evakuacionih vrata dimenzija 200x220 cm, opremljenih sa unutrašnje strane antipaničkim šipkama na svakom krilu. U krovnoj ravni se montiraju krovne kupole dimenzija 100x 100 cm, koje služe za odimljavanje prostora.

INSTALACIJE OBJEKTA

Predviđeno je da se sve unutrašnje instalacije, predviđene za neometano funkcionisanje poslovnog objekta, isprojektuju i izvedu u svemu prema zahtevu investitora, važećim zakonima, propisima, standardima i normativima za ovu vrstu objekata.

Projektant



Danko Vujović dipl.ing.arh.



arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

1.1. NASLOVNA STRANA

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:

“JCG” D.O.O. Beograd
Milana Rešetara br.9, Beograd
PIB: 109261582

Objekat:

**Rekonstrukcija, adaptacija i prenamena
postojećeg objekta u poslovni objekat –
trgovina na malo, Pr+0, k.p. 4735/2 KO
Pančevo**

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR – Idejno rešenje

Naziv i oznaka dela projekta:

1 – PROJEKAT ARHITEKTURE

Za građenje / izvođenje radova:

radovi rekonstrukcije i adaptacije

Projektant:

D.O.O. ARTING, Cara Dušana 58 Kraljevo

Odgovorno lice projektanta:

Srdjan Janjanin d.i.g.

Pečat:

Potpis:



Odgovorni projektant:

Danko Vujović d.i.a.

Broj licence:

300 2362 03

Lični pečat:

Potpis:



Broj dela projekta:

01/2019-568/1

Mesto i datum:

Kraljevo, oktobar 2019.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.4.	Izjava odgovornog projektanta projekta arhitekture
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Numerička dokumentacija
1.7.	Grafička dokumentacija

1.3 REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13-odluka US, 50/2013-odluka US, 98/2013-odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načina vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Službeni glasnik RS“ br. 73/2019.) kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

Za izradu **Projekta arhitekture** koji je deo **IDR – Idejnog rešenja** za rekonstrukciju, adaptaciju i prenamenu postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, Pr+0, na k.p. 4735/2 KO Pančevo u Pančevu, određuje se:

Danko Vujović, d.i.a..... 300 2362 03

Projektant: D.O.O. ARTING, Cara Dušana 58 Kraljevo

Odgovorno lice projektant: Srđan Janjanin

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 01/2019-568/1

Mesto i datum: Kraljevo, oktobar 2019.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture koji je deo IDR – idejnog rešenja za rekonstrukciju, adaptaciju i prenamenu postojećeg objekta u poslovni objekat – trgovina na malo, Pr+0, na k.p. 4735/2 KO Pančevo

Danko Vujović, d.i.a.

IZJAVLJUJEM

1. Da je projekat izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. Da je projekat u svemu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama

Odgovorni projektant IDR: Danko Vujović, d.i.a.

Broj licence: 300 2362 03

Potpis:



Broj tehničke dokumentacije: 01/2019-568/1

Mesto i datum: Kraljevo, oktobar 2019

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

ZA RADOVE REKONSTRUKCIJE I ADAPTACIJE

Na osnovu zahteva investitora "JCG" DOO Beograd, urađeno je Idejno rešenje za rekonstrukciju, adaptaciju i prenamena postojećeg proizvodnog objekta, spratnosti Pr+0, kojim bi rekonstruisani objekat dobio namenu poslovanja – trgovine na malo. Objekat sa nalazi na kat.parceli 4735/2 KO Pančevo.

TEHNIČKI OPIS TERENA

Rekonstrukcija i adaptacija postojećeg Proizvodnog objekta predviđena je na kat.par. br. 4735/2 KO Pančevo, koja ima površinu od 5062 m², a nalazi se u Ulici Miloša Obrenovića.

Na predmetnoj lokaciji se već nalaze izgrađeni objekti: Proizvodni objekat (koji je predmet radova rekonstrukcije i adaptacije) i objekat portirnice (koji je predviđen da se poruši). Svi navedni objekti preuzeti su iz zemljišnih knjiga.

Postojeći Proizvodni objekat je spratnosti Pr+0 i njegova bruto površina iznosi 2.900,00 m², dok je neto površina postojećeg proizvodnog objekta 2.718,97 m².

Bruto površina, nakon predviđenih radova rekonstrukcije i adaptacije iznosiće 2.865,00 m², dok će neto površina iznositi 2.779,51 m².

Idejnim rešenjem je predviđena nova pristupna saobraćajnica za funkcionisanje same lokacije, koja bi bila u skladu sa potrebama rekonstruisanog objekta koji će imati namenu poslovanja – trgovine na malo. Nova pristupna saobraćajnica, namenjena za dvosmerni saobraćaj širine 7.0 m, bila bi otvorena na severnoj strani parcele, sa priključenjem na Ulicu M. Obrenovića. Protivpožarnim vozilima biće omogućen prilaz sa tri strane nakon završetka planiranih radova rekonstrukcije i adaptacije postojećeg Proizvodnog objekta. Saobraćajna mreža će biti definisana odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom. Parkiranje za zaposlene i kupce rešeno je parking prostorom u okviru parcele broj 4735/2 KO Pančevo sa 56 parking mesta. Na taj način ostvarena je saobraćajno kvalitetna funkcionalnost lokacije i objekata na lokaciji.

TEHNIČKI OPIS – POSTOJEĆE STANJE PROIZVODNOG OBJEKTA

U postojećem proizvodnom objektu odvijao se tehnološki proces proizvodnje sijalica (»Tesla« Pančevo). Spratnost postojećeg objekta je Pr+0, a izveden je kao skeletna AB prefabrikovana montažna konstrukcija. Krov je nad većim delom objekta izveden kao šed krov tako da je bila omogućena osvetljenost unutrašnjosti objekta gde se odvijao proizvodni proces a nad ostalim delovima je bio izveden krov na jednu vodu. Krovni pokrivač je pocinkovani TR lim, postavljen preko AB krovne konstrukcije i drvene krovne konstrukcije. Fasadni zidovi su zidani punom opekom debljine 25 cm sa slojem termoizolacije debljine 8 cm postavljene sa unutrašnje strane objekta. Svi fasadni otvori, prozori i vrata, su od crne bravrije, jednostruko zastakljeni staklom debljine 4 mm. Unutrašnje pregrade su izvođene od pune opeke, debljine završno obrađenih zidova od 18 – 30 cm. Podne površine bile su obrađene u zavisnosti od prostora tj. njegove namene, uglavnom završno obrađene betonskom pločom a podovi sanitarija, hodnika su obrađeni industrijskom protukliznom keramikom, dimenzija 10x20 cm. Prizemlje se sastojalo od zone komunikacija, kancelarija, proizvodne hale, pomoćnih prostorija, radionica, sanitarnih blokova.

TEHNIČKI OPIS – RADOVI REKONSTRUKCIJE I ADAPTACIJE

Radovima rekonstrukcije i adaptacije predviđeno je da se svi pregradni zidovi kao i fasadni zidovi poruše. Krovna konstrukcija šed krova će biti demontirana kompletno kao i pokrivač od TR lima nad ostalim delovima krovnih ravni.

Postojeći prozori i vrata od crne bravarije, uglavnom jednostruko zastakljeni, biće demontirani.

Osnovna AB konstrukcija objekta nije predmet radova rekonstrukcije i adaptacije.

Novom organizacijom prostora u prizemlju, omogućuje se formiranje novih celina namenjih za trgovinu na malo. Sve nove pregrade unutar prizemlja izvele bi se od gips kartonskih ploča, tipa i debljine zidova u svemu prema protivpožarnim propisima i nameni prostora kojeg omeđavaju. Prizemlje će se sastojati od pet (5) lokala različitih kvadratura.

Sve nove zidne površine bile bi gletovane i bojene bojama za unutrašnju primenu u RAL-u kojeg odredi investitor. Sve postojeće zidne površine bile bi mestimično gletovane i bojene bojama za unutrašnju primenu u RAL-u po odluci investitora. AB konstrukcija je predviđeno da se boji disperzivnom bojom (ivične grede, krovni nosači, rožnjače, stubovi) sa prethodnom popravkom svih eventualnih vidljivih površinskih oštećenja gipsom i glet masom. Sve otvorene uglove obavezno je zaštititi aluminijumskim profilima.

Na čitavom prizemlju bila bi izlivena nova AB podna ploča, završno obrađena u vidu industrijskog poda. Debljina podne ploče i način armiranja ovisi o stalnom i pokretnom opterećenju. Podne površine u sanitarnim čvorovima bile bi završno obrađene podnim keramičkim pločicama.

Krovne ravni završno je predviđeno da se obrade po sistemu "sлагanog krova" – preko postojeće AB krovne konstrukcije položio bi se TR lim (85/280/0,75 mm), izveo bi se sloj parne brane, termoizolacija od dva sloja kamene vune ukupne debljine 24 cm (12+12) i završno bi se krovne ravni obradile hidroizolacionom membranom tipa Sikaplan 15G.

Nove fasadne obloge – zidovi, izvest će se od vertikalno postavljenih fasadnih panela sa ispunom od kamene vune, debljine 15 cm.

Novi prozori biće od aluminijumskih profila sa termoprekidom, ostakljeni termoizolacionim staklom (Clima guard – 6+14+6 mm). Nova vrata se predviđaju od aluminijumskih profila sa termoprekidom. Za potrebe evakuacije, predviđeno je da se u fasadnim zidovima ugradi dovoljan broj dvokrilnih evakuacionih vrata dimenzija 200x220 cm, opremljenih sa unutrašnje strane antipaničkim šipkama na svakom krilu. U krovnoj ravni se montiraju krovne kupole dimenzija 100x 100 cm, koje služe za odimljavanje prostora.

INSTALACIJE OBJEKTA

Predviđeno je da se sve unutrašnje instalacije, predviđene za neometano funkcionisanje poslovnog objekta, isprojektuju i izvedu u svemu prema zahtevu investitora, važećim zakonima, propisima, standardima i normativima za ovu vrstu objekata.

Projektant




Danko Vujović dipl.ing.arh.

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRIKAZ POVRŠINA		
R.BR.	NAZIV PROSTORIJA	P (m ²)
1.	Lokal 1	104,92
2.	Lokal 2	684,12
3.	Lokal 3	520,18
4.	Lokal 4	520,18
5.	Lokal 5	950,11

UKUPNA NETTO KORISNA POVRŠINA= 2779,51 m²

UKUPNA BRUTTO POVRŠINA= 2865,00 m²



Projektant:

Danko Vučković dia

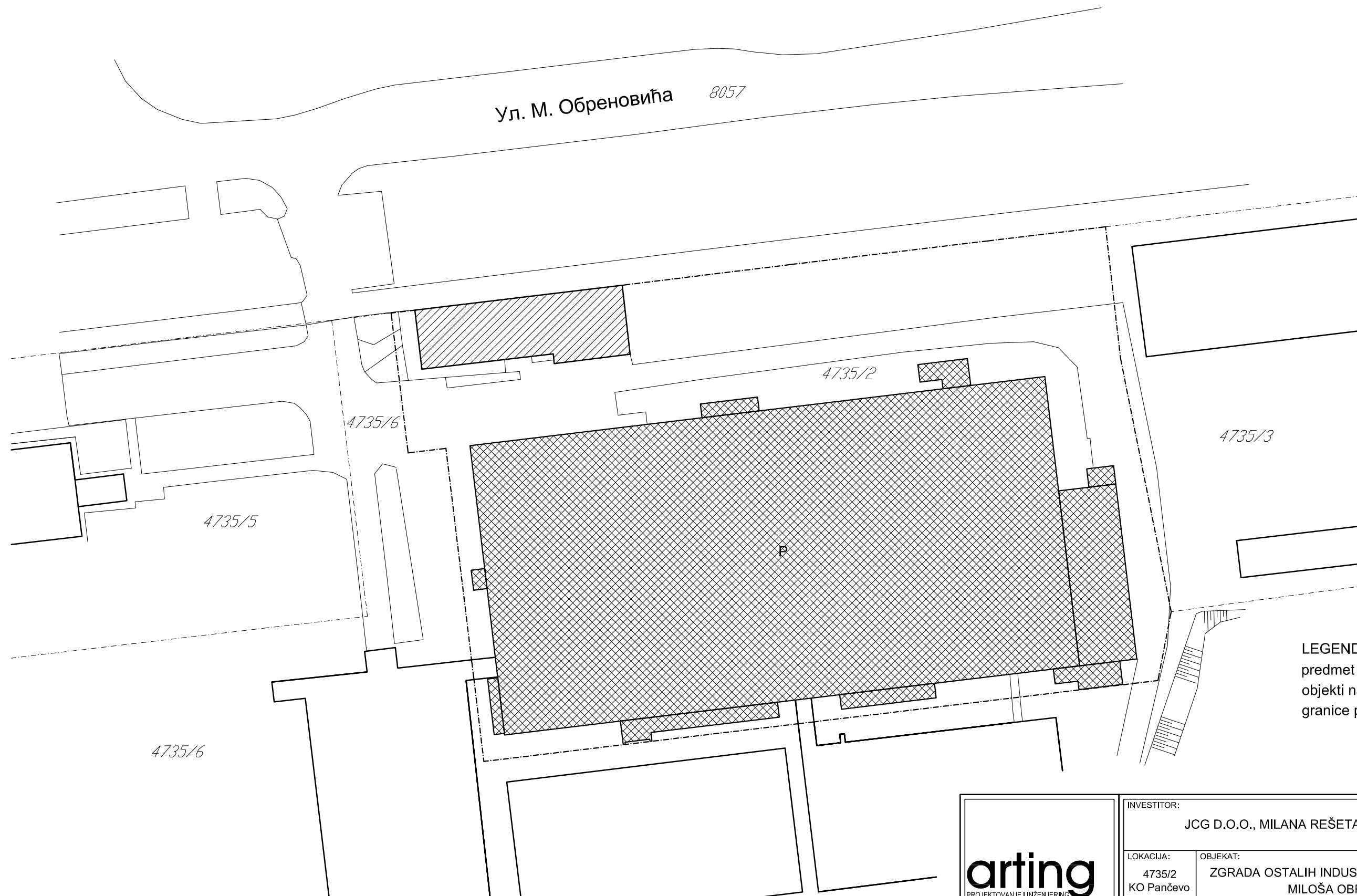
1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

POSTOJEĆE STANJE

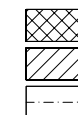
	POSTOJEĆE STANJE	
01.	Situacija – postojeće stanje	1:500
02.	Osnova prizemlja	1:100
03.	Osnova krovne konstrukcije	1:100
04.	Osnova krovnih ravni	1:100
05.	Presek 1-1	1:100
06.	Presek 2-2	1:100
07.	Izgledi fasada	1:100
08.	Izgledi fasada	1:100



Ул. М. Обреновића 8057



LEGENDA
predmet projekta
objekti na parceli
granice parcela



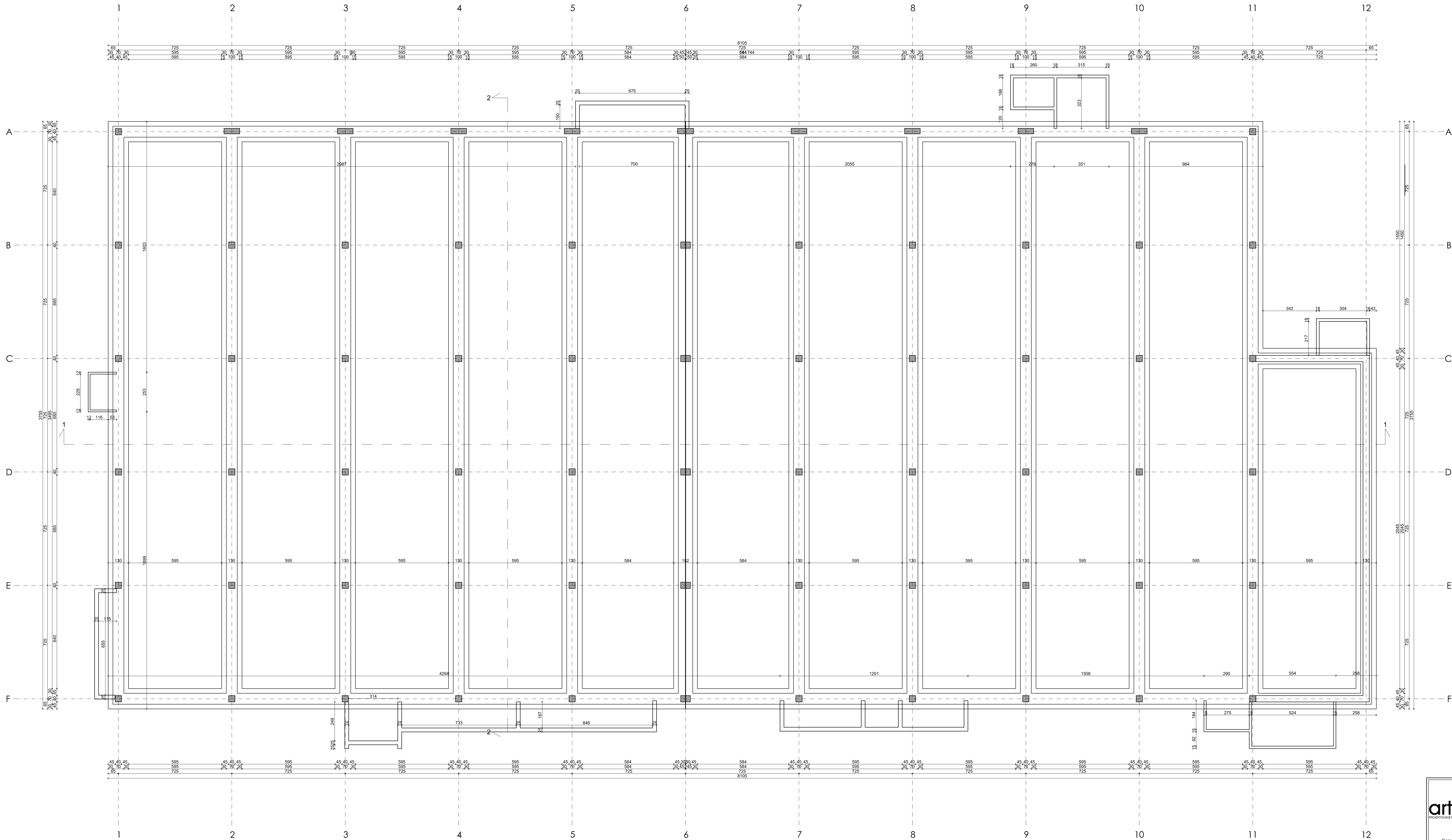
[Handwritten signature]

arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

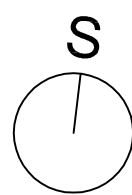
Cara Dušana 58
Kraljevo

artingkv@gmail.com
www.arting.rs

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI , MILOŠA OBRENOVIĆA
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:500	NAZIV CRTEŽA: SITUACIJA POSTOJEĆE STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	300 2362 03 BROJ CRTEŽA: 1



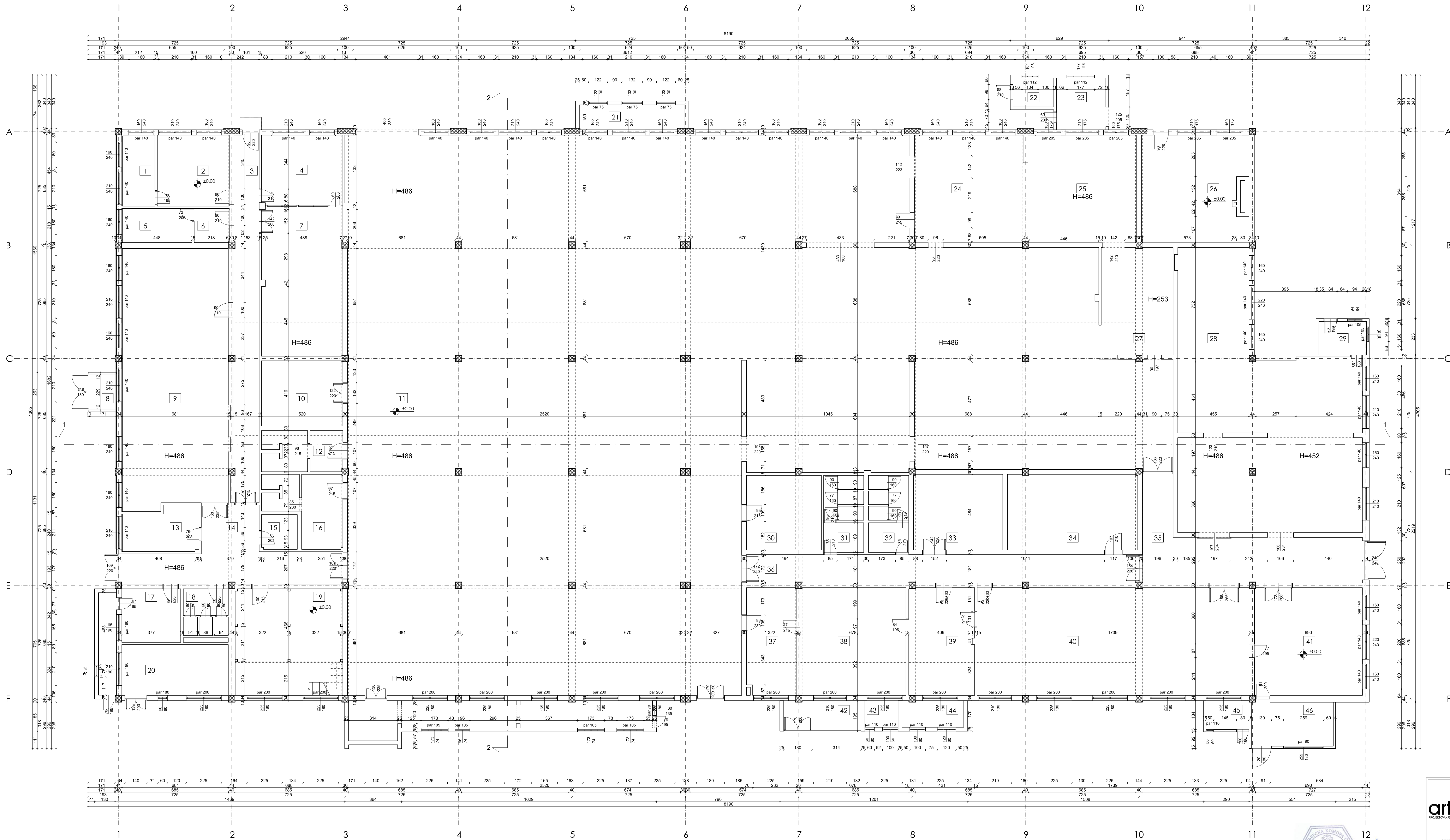
OSNOVA TEMELJA
POSTOJEĆE STANJE
R 1:100



arting

Cara Dušana 58
Kraljevo
artingkv@gmail.com
www.arting.rs

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4736/2 KO Pančevo	OBJEKT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI MILOŠA OBRENOVIĆA
OZNANA BROJ: IDR	PROJEKT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA TEMELJA POSTOJEĆE STANJE
ODGOVORNI PROJEKTOVAČ: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM IZDAJE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 2



OSNOVA PRIZEMLJA
POSTOJEĆE STANJE
R 1:100

OSNOVA PRIZEMLJA		
Broj	Prostorija	Površina m ²
1	Kancelarija	9.42
2	Kancelarija	20.88
3	Hodnik	38.91
4	Kancelarija	23.26
5	Kancelarija	9.77
7	Kancelarija	4.88
8	Pomoćna prostorija	49.37
9	Radionica	3.92
10	Pomoćna prostorija	112.37
11	Pomoćna prostorija	21.43
12	Hala	1329.67
13	Sanitarni blok	12.85
14	Hodnik	13.10
15	Pomoćna prostorija	39.84
16	Sanitarni blok	5.07
17	Pomoćna prostorija	12.60
18	Sanitarni blok	12.89
19	Kancelarija	8.06
20	Pomoćna prostorija	46.49
21	Pomoćna prostorija	22.06
22	Pomoćna prostorija	10.68
23	Pomoćna prostorija	4.84
24	Radionica	10.46
25	Radionica	47.74
26	Radionica	47.81
27	Pomoćna prostorija	45.16
28	Radionica	31.62
29	Pomoćna prostorija	161.71
30	Pomoćna prostorija	6.54
31	Sanitarni blok	22.85
32	Sanitarni blok	10.71
33	Radionica	27.63
34	Radionica	40.38
35	Hodnik	48.96
36	Hodnik	45.36
37	Radionica	21.88
38	Radionica	46.44
39	Radionica	28.88
40	Radionica	119.58
41	Radionica	47.47
42	Pomoćna prostorija	9.35
43	Pomoćna prostorija	3.61
44	Pomoćna prostorija	6.68
45	Pomoćna prostorija	5.06
46	Pomoćna prostorija	14.72

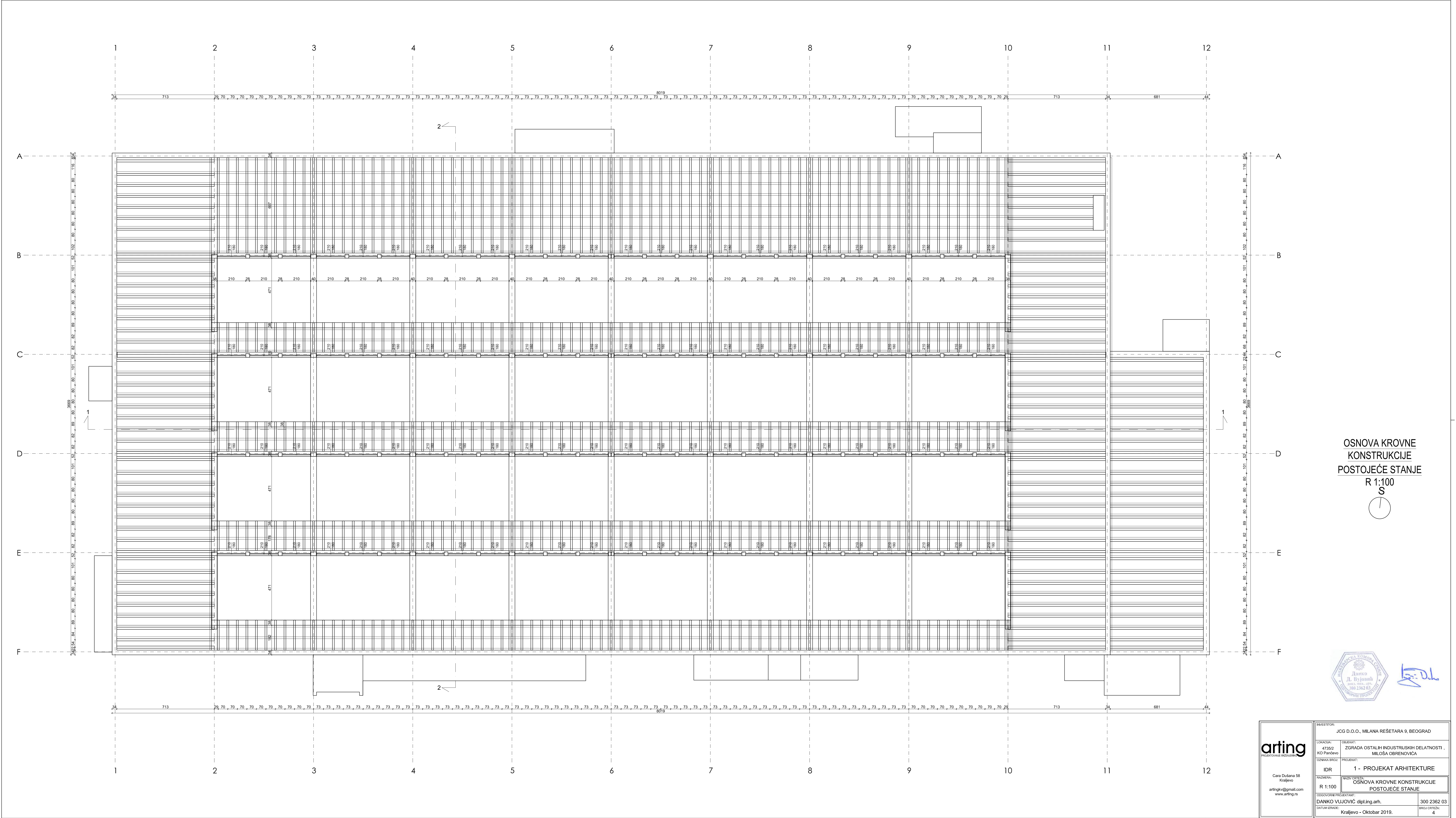
UKUPNA NETO POVRSINA PRIZEMLJA 2475.24 m²
UKUPNA BRUTO POVRSINA PRIZEMLJA 2938.00 m²

aring

Cara Dušana 58
Kraljevo
aringkv@gmail.com
www.aring.rs

INVESTOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4736/2 KO Pančevo	OBJEKAT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI MILOŠA OBRENOVIĆA
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA PRIZEMLJA POSTOJEĆE STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM IZDAJE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 3



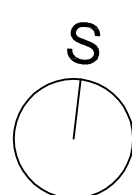


OSNOVA KROVNE
KONSTRUKCIJE
POSTOJEĆE STANJE
R 1:100
S

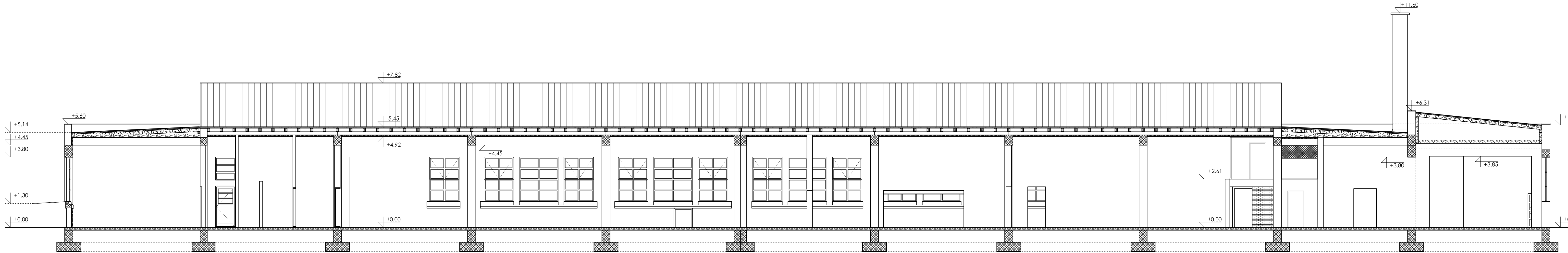


[Handwritten signature]

 Cara Dušana 58 Kraljevo artingkv@gmail.com www.arting.rs	INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
	LOKACIJA: 4736/2 KO Pančevo	OBJEKAT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI, MILOŠA OBRENOVIĆA
	OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
	RAZMERA: R 1:100	
	ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM ISRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.		BROJ CRTEŽA: 4



PRESEK 1-1
POSTOJEĆE STANJE
R 1:100



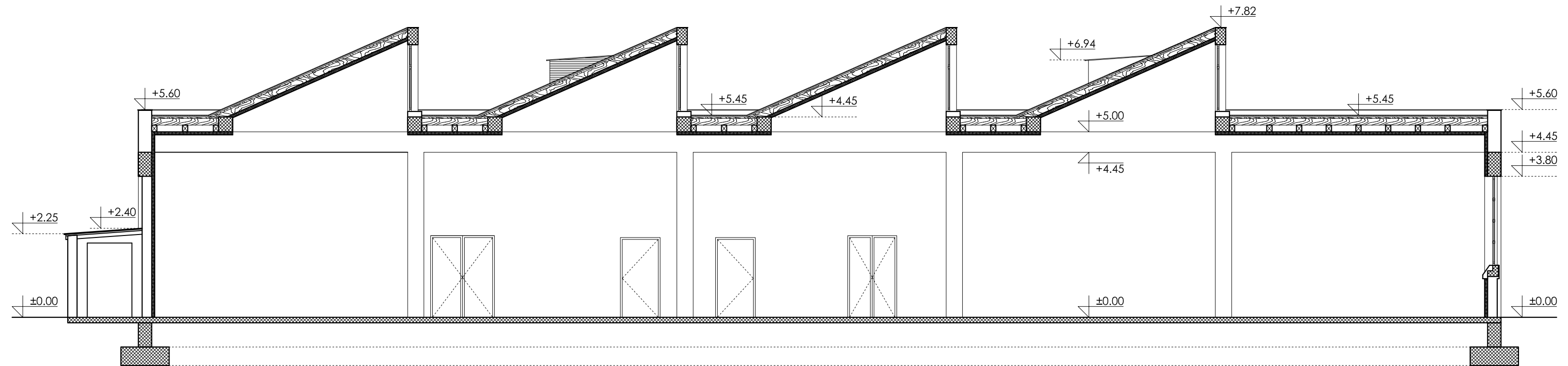
[Handwritten signature]

arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Cara Dušana 58
Kraljevo
artingkv@gmail.com
www.arting.rs

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI , MILOŠA OBRENOVIĆA
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: PRESEK 1-1 POSTOJEĆE STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 300 2362 03 6

PRESEK 2-2
POSTOJEĆE STANJE
R 1:100



[Handwritten signature]

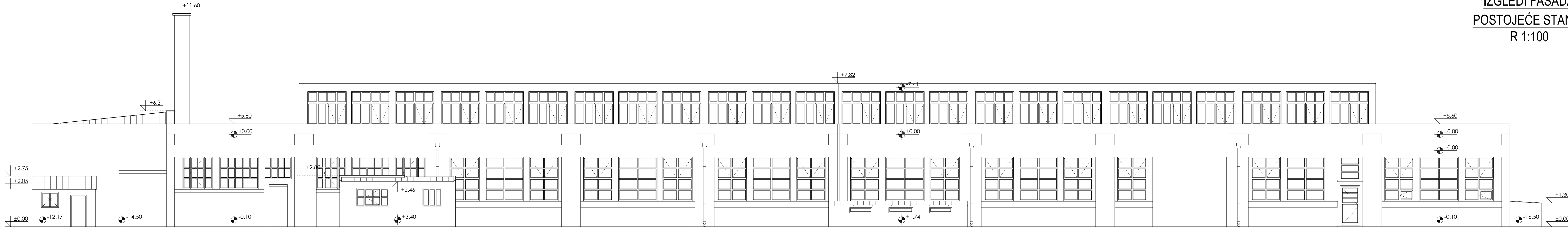
arting
PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Cara Dušana 58
Kraljevo

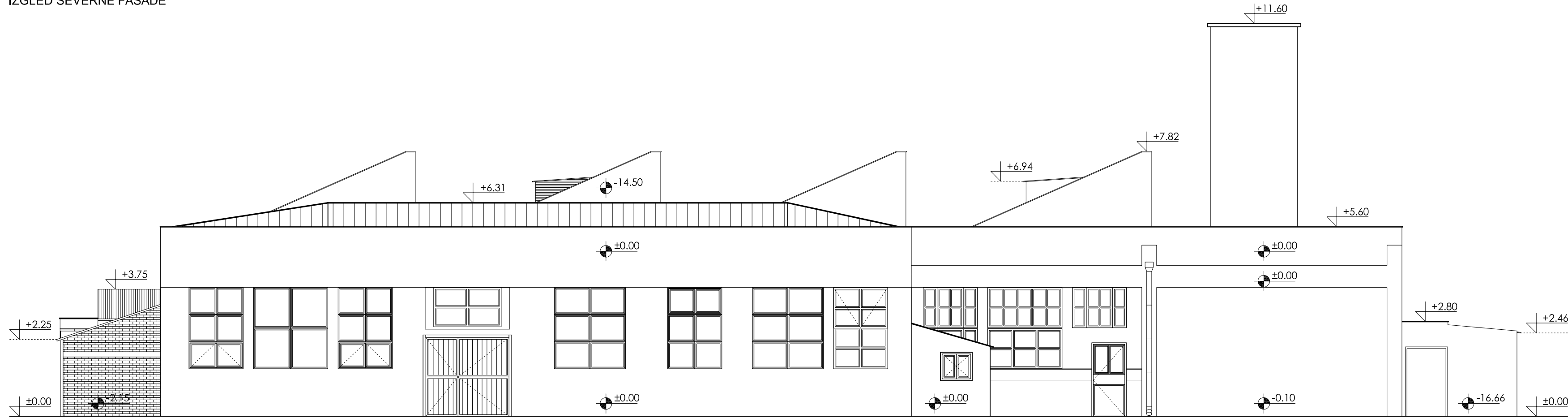
artingkv@gmail.com
www.arting.rs

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI , MILOŠA OBRENOVIĆA
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: PRESEK 2-2 POSTOJEĆE STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	
300 2362 03 BROJ CRTEŽA: 7	

IZGLEDI FASADA
POSTOJEĆE STANJE
R 1:100



IZGLED SEVERNE FASADE



IZGLED ISTOČNE FASADE



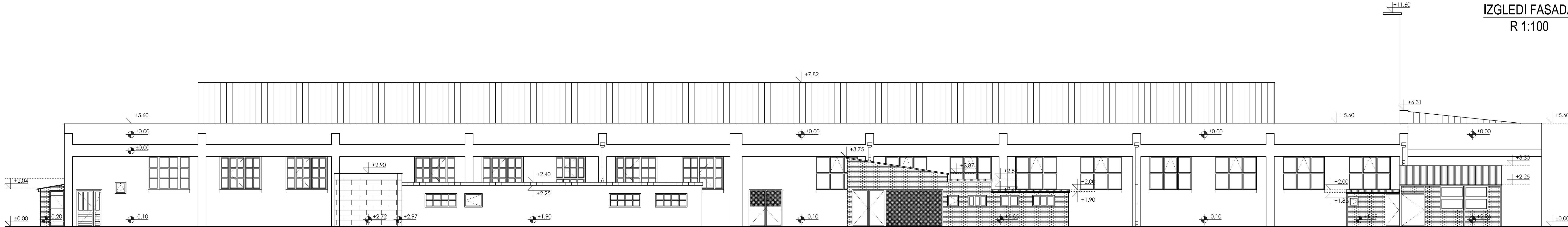
[Handwritten signature]

arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

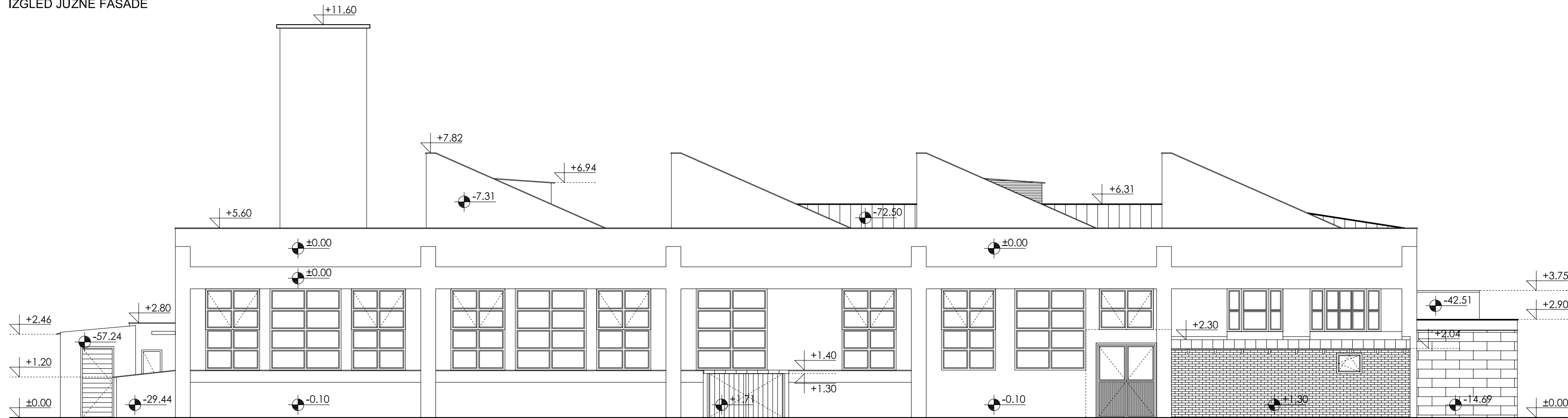
Cara Dušana 58
Kraljevo
artingkv@gmail.com
www.arting.rs

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI , MILOŠA OBRENOVIĆA
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: IZGLEDI FASADA POSTOJEĆE STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	300 2362 03
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 8

IZGLEDI FASADA
R 1:100



IZGLED JUŽNE FASADE



IZGLED ZAPADNE FASADE



Handwritten signature in blue ink.

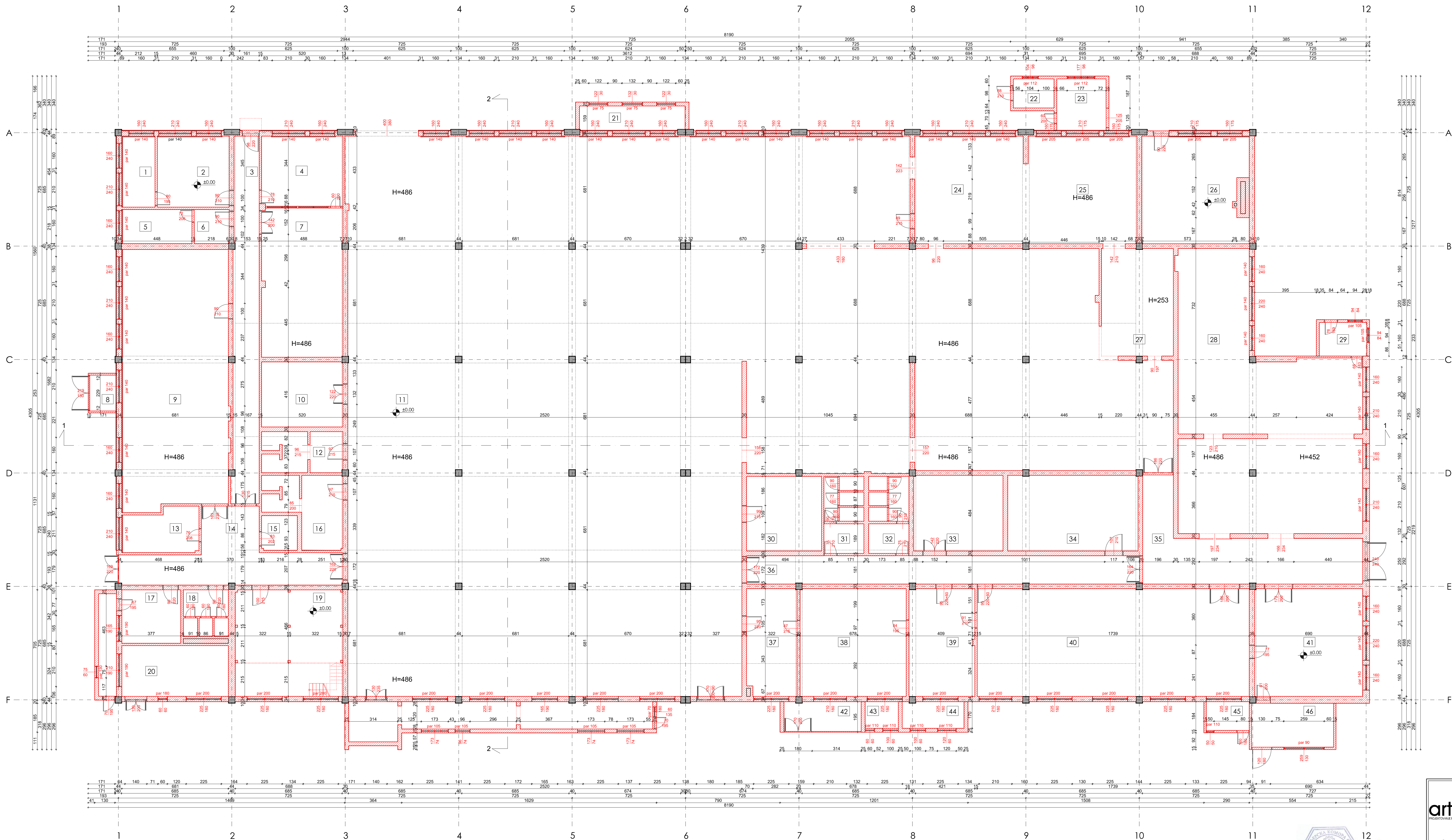
arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Cara Dušana 58
Kraljevo
artingkv@gmail.com
www.arting.rs

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI , MILOŠA OBRENOVIĆA
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: IZGLEDI FASADA POSTOJEĆE STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	300 2362 03 BROJ CRTEŽA: 9

RUŠI SE

10.	Osnova prizemlja – ruši se	1:100
11.	Osnova krovne konstrukcije – ruši se	1:100
12.	Presek 1-1 – ruši se	1:100
13.	Presek 2-2 – ruši se	1:100



OSNOVA PRIZEMLJA
RUŠENJE
R 1:100

OSNOVA PRIZEMLJA		
Broj	Prostorija	Površina m ²
1	Kancelarija	9.42
2	Kancelarija	20.88
3	Hadnik	38.91
4	Kancelarija	23.26
5	Kancelarija	9.77
6	Kancelarija	4.88
7	Kancelarija	49.37
8	Pomoćna prostorija	3.92
9	Radionica	112.37
10	Pomoćna prostorija	21.43
11	Hala	1329.67
12	Sanitarni blok	12.85
13	Parir	13.10
14	Hadnik	39.84
15	Pomoćna prostorija	5.07
16	Sanitarni blok	12.40
17	Pomoćna prostorija	12.89
18	Sanitarni blok	8.06
19	Kancelarija	46.49
20	Pomoćna prostorija	22.06
21	Pomoćna prostorija	10.68
22	Pomoćna prostorija	4.84
23	Pomoćna prostorija	10.46
24	Radionica	47.74
25	Radionica	47.81
26	Radionica	45.16
27	Pomoćna prostorija	31.42
28	Radionica	161.71
29	Pomoćna prostorija	6.54
30	Pomoćna prostorija	22.85
31	Sanitarni blok	11.58
32	Sanitarni blok	10.71
33	Radionica	27.63
34	Radionica	40.38
35	Hadnik	48.96
36	Hadnik	45.36
37	Radionica	21.88
38	Radionica	46.44
39	Radionica	28.88
40	Radionica	119.58
41	Radionica	47.47
42	Pomoćna prostorija	9.35
43	Pomoćna prostorija	3.61
44	Pomoćna prostorija	6.68
45	Pomoćna prostorija	5.06
46	Pomoćna prostorija	14.72

UKUPNA NETO POVRSINA PRIZEMLJA 2475.24 m²
UKUPNA BRUTO POKRYTAJA PRIZEMLJA 2938.00 m²

arting

Cara Dušana 58
Kraljevo
artingkv@gmail.com
www.arting.rs

INVESTITOR:
JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD

LOKACIJA:
4736/2
KO Pančevo

OSNOVA PRIZEMLJA
RUŠENJE

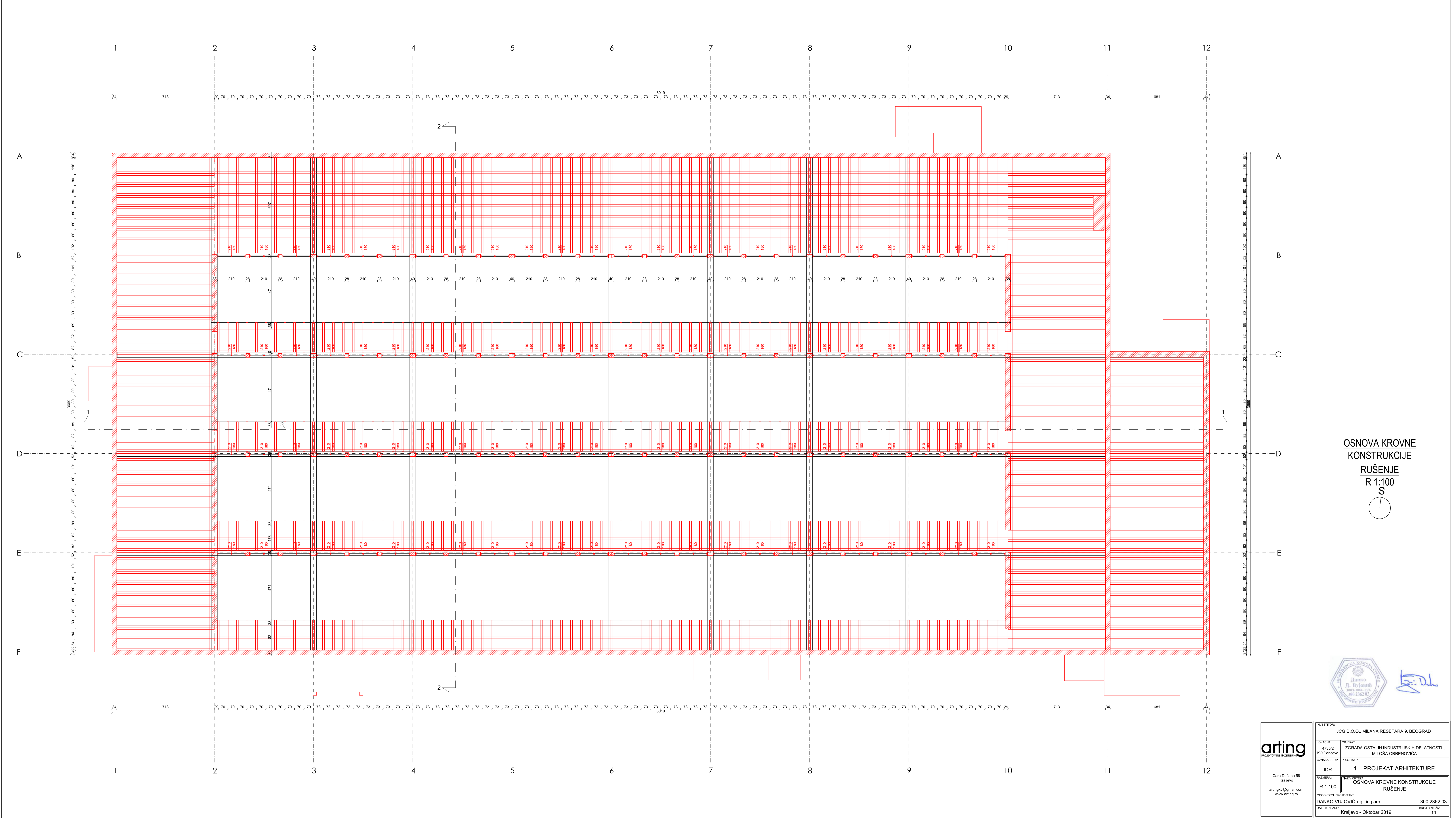
PROJEKAT:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

ODGOVORNI PROJEKTOVANIK:
DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.

DATUM IZDAJE:
Kraljevo - Oktobar 2019.

BR. PROJEKTA:
300 2362 03

BR. CRTEZA:
10



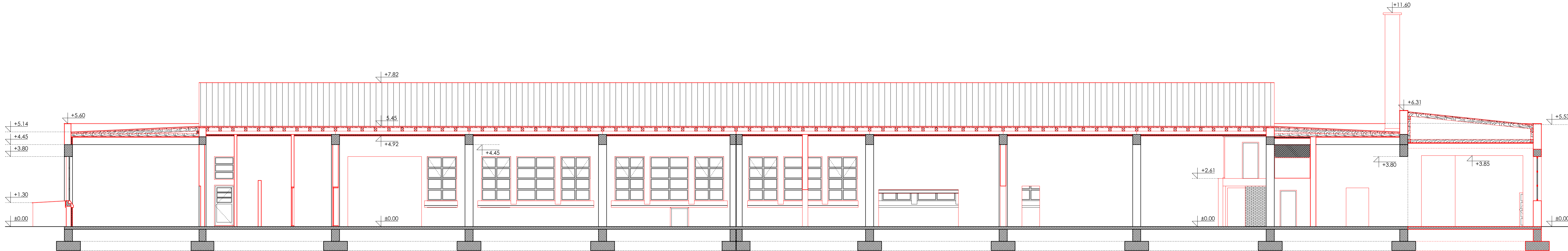
OSNOVA KROVNE
KONSTRUKCIJE
RUŠENJE
R 1:100
S



[Signature]

arting POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI Cara Dušana 58 Kraljevo artingkv@gmail.com www.arting.rs	INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
	LOKACIJA: 4736/2 KO Pančevo	OBJEKAT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI, MILOŠA OBRENOVIĆA
	OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
	RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEZA: OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE RUŠENJE
	ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	BROJ CRTEZA: 300 2362 03 11
DATUM ISRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.		

PRESEK 1-1
RUŠENJE
R 1:100



arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Cara Dušana 58
Kraljevo

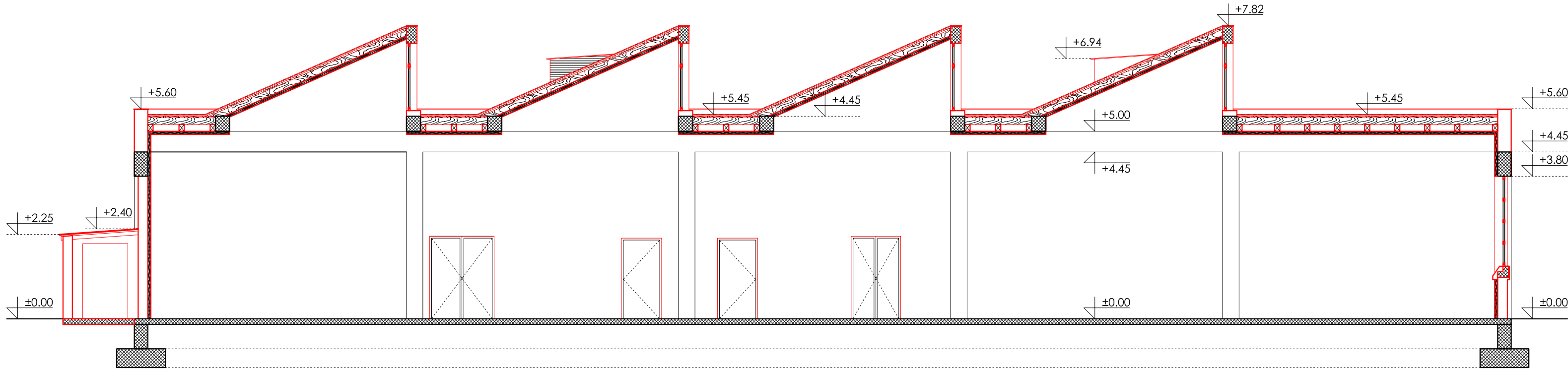
artingkv@gmail.com
www.arting.rs



Danko

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI , MILOŠA OBRENOVIĆA
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: PRESEK 1-1 RUŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 300 2362 03 12

PRESEK 2-2
RUŠENJE
R 1:100



arting
PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Cara Dušana 58
Kraljevo

artingkv@gmail.com
www.arting.rs

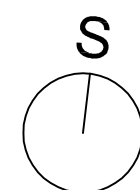


[Handwritten signature]

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKAT: ZGRADA OSTALIH INDUSTRIJSKIH DELATNOSTI , MILOŠA OBRENOVIĆA
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: PRESEK 2-2 RUŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	
300 2362 03	
BROJ CRTEŽA: 13	

ZIDA SE

14.	Osnova prizemlja – zida se	1:100



OSNOVA PRIZEMLJA		
Broj	Prostorija	Površina m²
1	Lokal 1	104.92
2	Lokal 2	684.12
3	Lokal 3	520.18
4	Lokal 4	520.18
5	Lokal 5	950.11
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		2779.51 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		2865.00 m²



 PROJEKTOVANJE I INŽENJERING		INVESTITOR:	
		JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
		LOKACIJA:	OBJEKT:
		47352 KO Pančevo	REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA POSLOVNI OBJEKT - TRGOVINA NA MALO, Pr+0
OZNAKA BROJ:		PROJEKT:	
IDR		1 - PROJEKT ARHITEKTURE	
RAZMERA:		NAZIV CRTEŽA:	
R 1:100		OSNOVA PRIEZEMLJA ZIDANJE	
ODGOVORNI PROJEKTANT:			
DANKO VUJOVIĆ dipl.inž.arh.			300 2362 03
DATUM IZDAJE:			BROJ CRTEŽA:
Kraljevo - Oktobar 2019.			14

NOVOPROJEKTOVANO STANJE

	NOVOPROJEKTOVANO STANJE	
15.	Situacija	1:500
16.	Osnova prizemlja	1:100
17.	Osnova krovne konstrukcije	1:100
18.	Osnova krovnih ravni	1:100
19.	Presek 1-1	1:100
20.	Presek 2-2	1:100
21.	Izgledi fasada	1:100

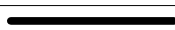
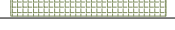
SITUACIJA
R 1:500

Koordinate osovinskih tačaka
saobraćajnog priključka

1	7473879.37	4969579.17
2	7473882.04	4969557.13

**Investitor će parkiranje
obezbediti na sopstvenoj
parceli - 56 (53+3)**

LEGENDA:

- | | |
|---|---|
|  | Granica parcele |
|  | Regulaciona linija |
|  | Građevinska linija |
|  | Položaj objekta na parceli |
|  | Planirani zaštitni trotoar |
|  | Zelena površina |
|  | Raster ploče |
|  | Postojeći objekti predviđeni za rušenje |
|  | Glavni ulaz u objekat |
|  | Ulaz za kamione |
|  | Glavni ulaz u parcelu |
|  | Kontejner 1.1m ³ |
|  | Kontejner 5m ³ |



arting

PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Cara Dušana 58
Kraljevo

artingkv@gmail.com
www.arting.rs

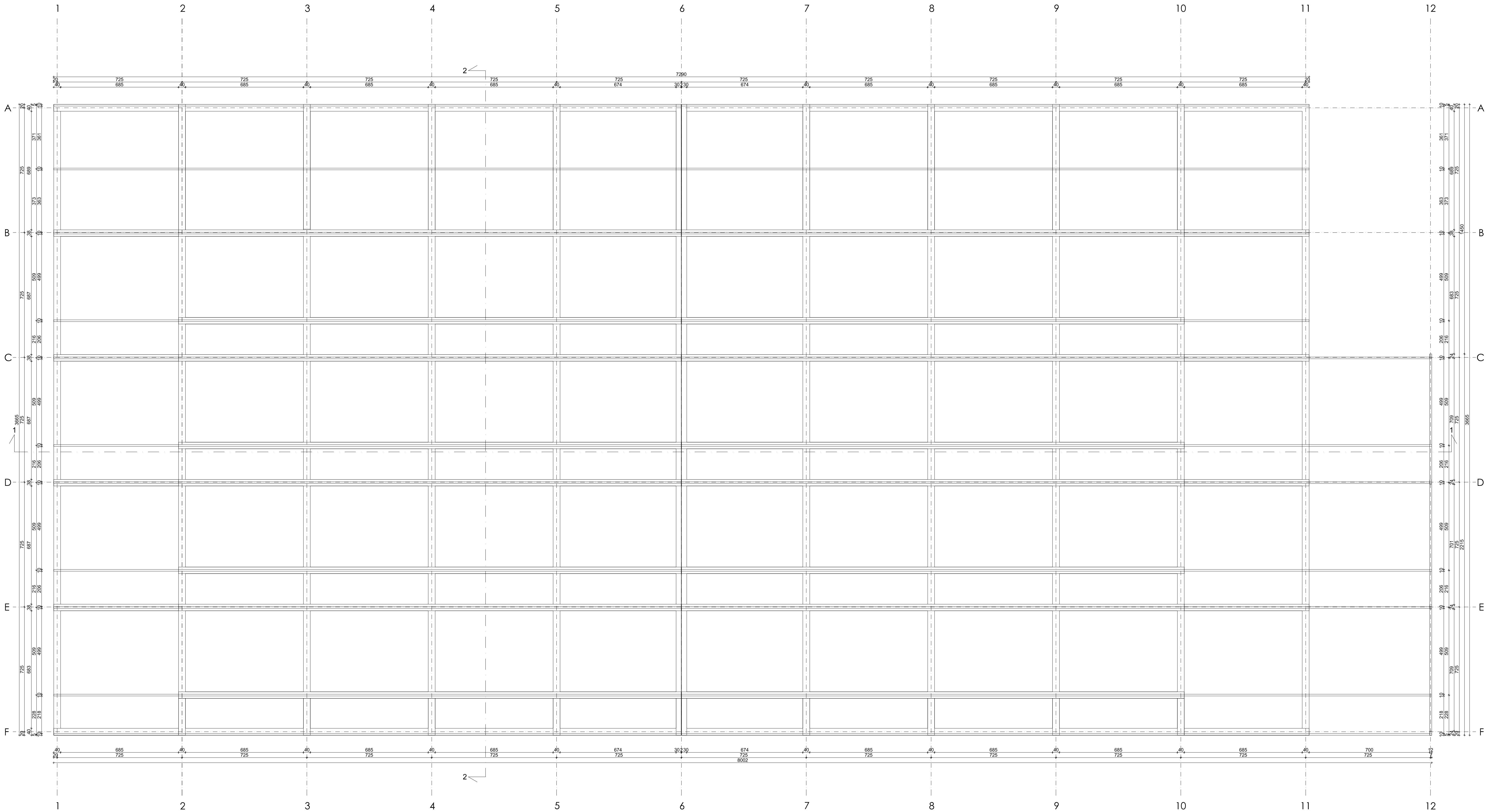
INVESTITOR:	
JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA:	OBJEKAT:
4735/2 KO Pančevo	REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA POSLOVNI OBJEKAT - TRGOVINA NA MALO, Pr+0
OZNAKA BROJ:	PROJEKAT:
IDR	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA:	NAZIV CRTEŽA:
R 1:500	SITUACIJA
ODGOVORNI PROJEKTANT:	
DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	300 2362 03
DATUM IZRADE:	BROJ CRTEŽA:
Kraljevo - Oktobar 2019.	15



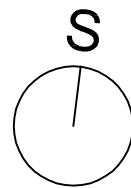
OSNOVA PRIZEMLJA		
Broj	Prostorija	Površina m ²
1	Lokal 1	104,92
2	Lokal 2	684,12
3	Lokal 3	520,18
4	Lokal 4	520,18
5	Lokal 5	950,11
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA		2779,51 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		2865,00 m²



		INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KP Pančevo	OBJEKAT: REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA POSLOVNI OBJEKAT - TRGOVINA NA MALO, Pr+0		
OSNOVA BROSU: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Cara Dušana 58 Kraljevo artling.rs@gmail.com www.artling.rs	NAZIV: OSNOVA PRIZEMLJA NOVOPROJEKTOVANJE STANJE		
R 1:100	OSNOVNI PROJEKANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	300 2362 0	
DATUM IZDAJE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 16		

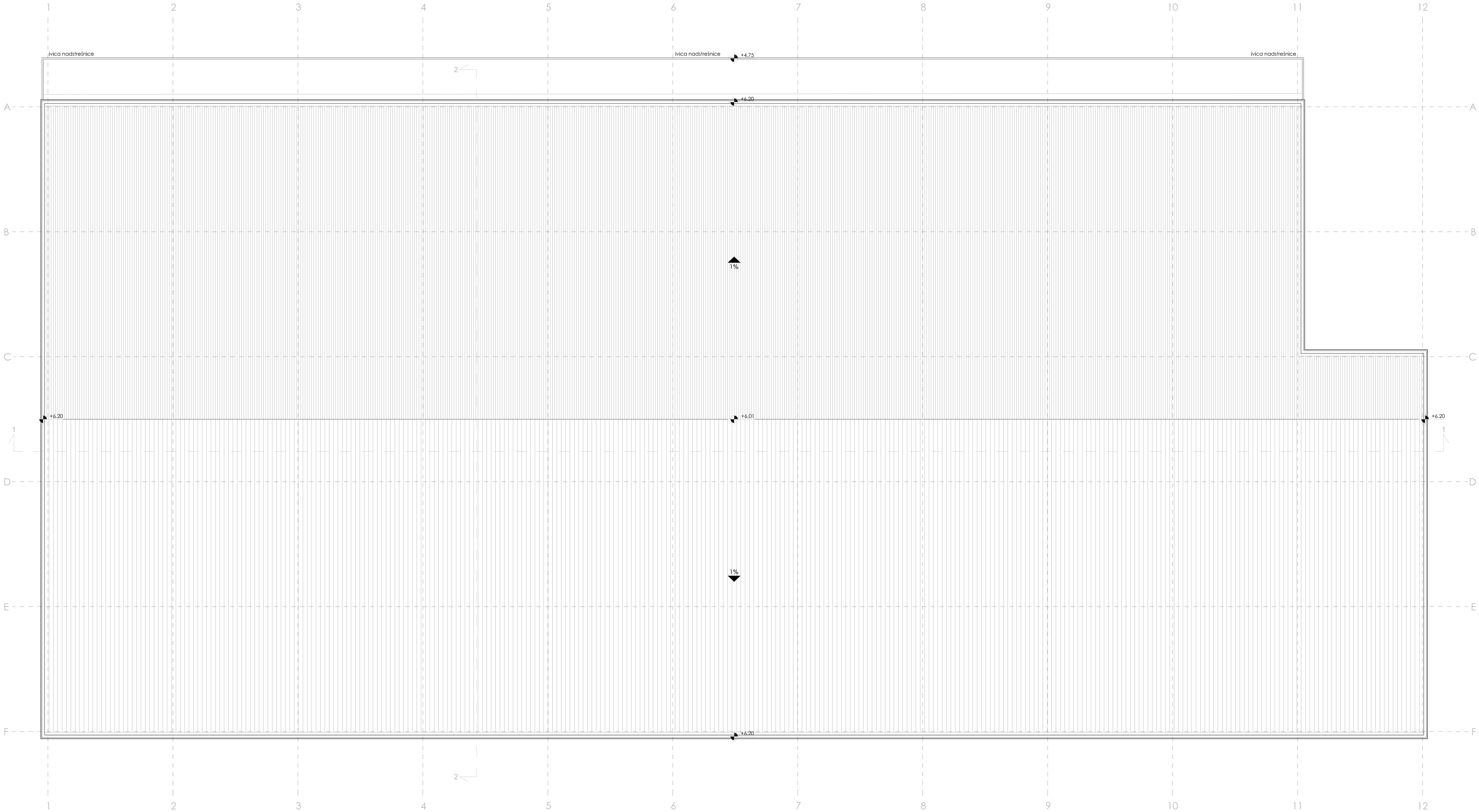


OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE
NOVOPROJEKTOVANO STANJE
R 1:100

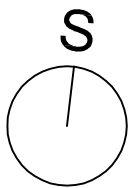


[Handwritten signature]

arting POSLOVNA JEDINICA Čara Dusanina 58 Kraljevo artingkv@gmail.com www.arting.rs	INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
	LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevu	OBJEKT: REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA POSLOVNI OBJEKT - TRGOVINA NA MALO, Pr+0
	OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
	RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE NOVOPROJEKTOVANO STANJE
	ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh. DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 300 2362 03 17

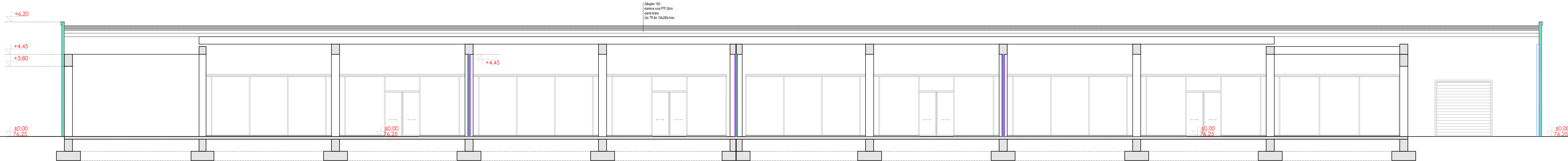


OSNOVA KROVNIH RAVNI
NOVOPROJEKTOVANO STANJE
R 1:100



[Handwritten signature]

arting PROJEKTOVANJE I INŽENJERING Čara Dušana 58 Kraljevo artingkv@gmail.com www.arting.rs	INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
	LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKAT: REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA POSLOVNI OBJEKAT - TRGOVINA NA MALO, Pr+0
	OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
	RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: OSNOVA KROVNIH RAVNI NOVOPROJEKTOVANO STANJE
	ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh. DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	300 2362 03 BROJ CRTEŽA: 18



arting
PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

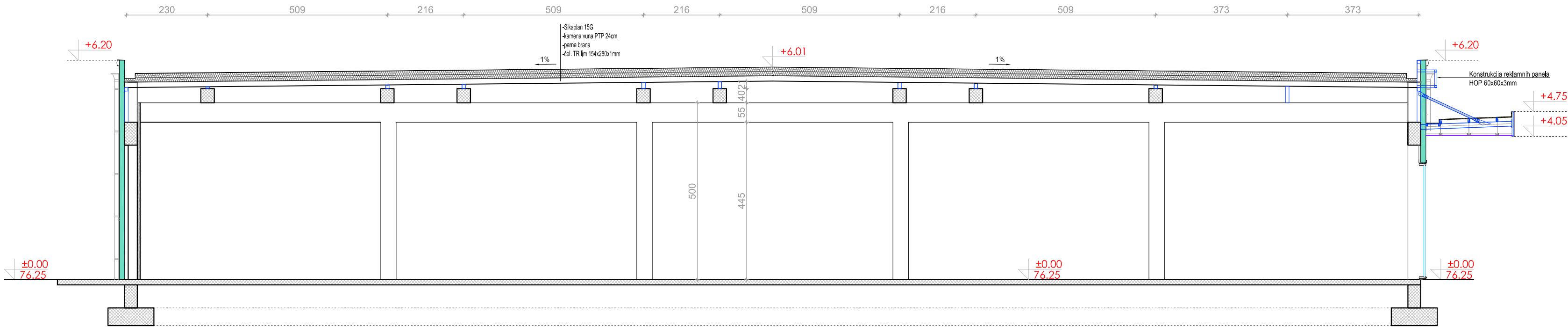
Cara Dušana 58
Kraljevo

artingkv@gmail.com
www.arting.rs



[Handwritten signature]

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKAT: REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA POSLOVNI OBJEKAT - TRGOVINA NA MALO, Pr+0
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKAT: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: PRESEK 1-1 NOVOPROJEKTOVANO STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	300 2362 03
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 19



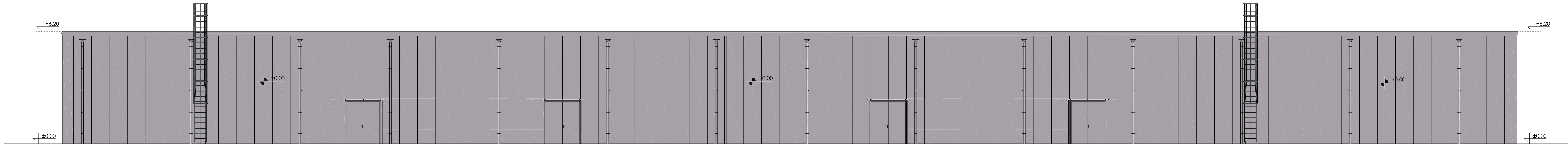
[Handwritten signature]

arting
PROJEKTOVANJE INŽENJERING

Cara Dušana 58
Kraljevo

artingkv@gmail.com
www.arting.rs

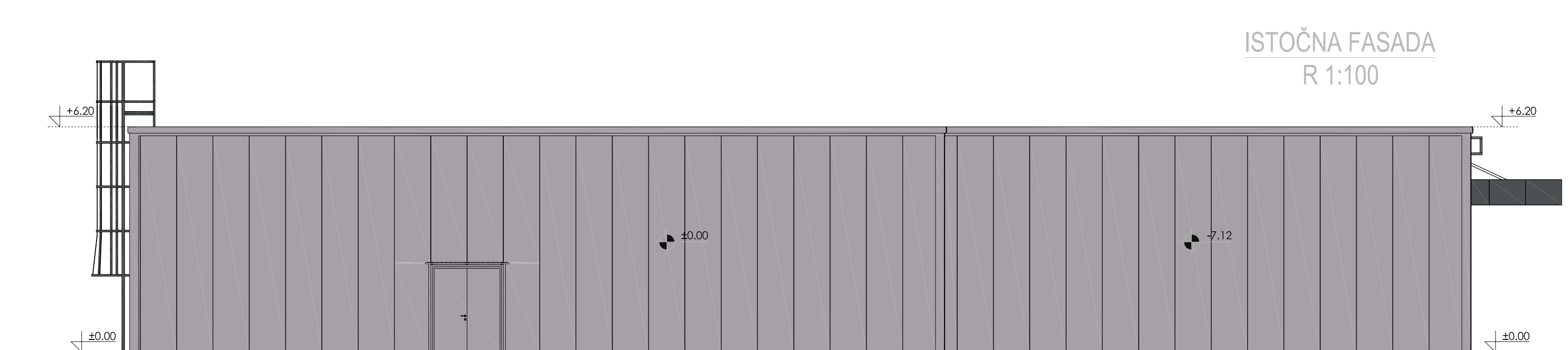
INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKT: REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA POSLOVNI OBJEKT - TRGOVINA NA MALO, Pr+0
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKT: 1 - PROJEKT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: PRESEK 2-2 NOVOPROJEKTOVANO STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	
300 2362 03	
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 20



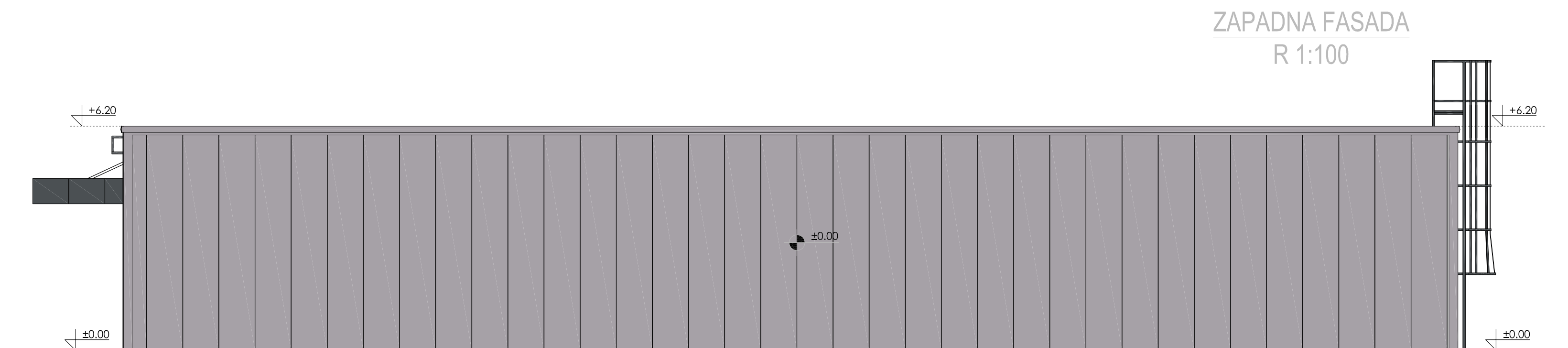
JUŽNA FASADA
R 1:100



SEVERNA FASADA
R 1:100



ISTOČNA FASADA
R 1:100



ZAPADNA FASADA
R 1:100



arting

PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Cara Dušana 58
Kraljevo
artingkv@gmail.com
www.arting.rs

INVESTITOR: JCG D.O.O., MILANA REŠETARA 9, BEOGRAD	
LOKACIJA: 4735/2 KO Pančevo	OBJEKT: REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA POSLOVNI OBJEKT - TRGOVINA NA MALO, Pr+0
OZNAKA BROJ: IDR	PROJEKT: 1 - PROJEKT ARHITEKTURE
RAZMERA: R 1:100	NAZIV CRTEŽA: IZGLEDI FASADA NOVOPROJEKTOVANO STANJE
ODGOVORNI PROJEKTANT: DANKO VUJOVIĆ dipl.ing.arh.	300 2362 03
DATUM IZRADE: Kraljevo - Oktobar 2019.	BROJ CRTEŽA: 21