

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ,
СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ
БРОЈ: V-15-350- 128/20
Панчево, 22.05.2020. год.
Трг краља Петра I 2-4

ПРЕДМЕТ:Примедбе Секретаријата за урбанизам, грађевинске,стамбено-комуналне послове и саобраћај Градске управе града Панчева на **Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације на кат. парцели број 4248/1 К.О. Панчево за планирану изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+6+Пс, у Панчеву, на локацији Ул. Бр. Јовановића бр 34-36** (у даљем тексту УП), израђеног од стране Агенције „ACTIVE HOUSE“ доо, из Панчева, за инвеститора „ВИТ ИНВЕСТ“ доо из Панчеваж

Саставни део УП-а, у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке докуменације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС” број 73/19), је Идејно решење за изградњу **вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+6+Пс, у Панчеву**, на локацији **Ул. Бр. Јовановића бр 34-36**, на кат. парцели број **4248/1 К.О. Панчево** (у даљем тексту ИДР), израђеног од стране Агенције „ACTIVE HOUSE“ доо, из Панчева, за инвеститора „ВИТ ИНВЕСТ“ доо из Панчева, одговорни пројектант Наташа Митрески, дипл. инж. арх, лиценца бр. 200 О809 05.

САДРЖАЈ

-Садржај се састоји од следећих докумената:

- 1.Општа документација** (документи предузећа, решења о именовању и изјаве одговорних урб./пројектанта, лиценце, имовинска документација-кп, план водова, препис листа непокретности, ктп и евентуалне сагласности / терети...),
- 2.Услови и сагласности** ималаца јавних овлашћења (услови, мишљења, потврде и сл.),
- 3.Текстуални део УП-а** (у свему према Правилнику (Сл.Гласник бр. 32/19),
- 4.Графички део УП-а** (у свему према Правилнику (Сл.Гласник бр. 32/19),
- 5. ИДР** –према посебном садржају у складу са обједињеном процедуром,

Сходно наведеном, потребно је пресложити и допунити садржај.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРИМЕДБА :

У решење и изјаву одговорног урбанисте додати и измену ЗОПИ бр.9/20,

Izmenjeno Str. 9 i 10

2. Решење о именовању одговорног урбанисте

ДАТУМ: 5. децембар 2019.

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: 4248/1-20

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4248/1 КО Панчево, КО Панчево ЗА ПЛАНИРАЊУ ИЗГРАДЊУ Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс

ИНВЕСТИТОР: "ВИТ ИНВЕСТ" ДОО, Ул. Петра Прерадовића бр.29, Панчево

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др. закон и 9/20) доноси следеће:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

За одговорног урбанисту на израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

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

Овим се једино потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове за израду урбанистичко-техничке документације прописане у Закону о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др. закон и 9/20).

ПР АГЕНЦИЈЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН
- ACTIVE HOUSE -

Наташа Митрески дипл. инж. арх.

3. Изјава одговорног урбанисте

ДАТУМ: 5. децембар 2019.

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: 4248/1-20

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 4248/1 КО Панчево, КО Панчево ЗА ПЛАНИРАЊУ ИЗГРАДЊУ Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс

ИНВЕСТИТОР: "ВИТ ИНВЕСТ" ДОО, Ул. Петра Прерадовића бр.29, Панчево

На основу Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др. закон и 9/20) издаје се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТА

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊЕ, изјављујем да сам се при изради урбанистичког пројекта придржавала свих важених прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документом - Урбанистичким планом - ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО [СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА] БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРАВКА, и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране "Геовизија" доо, на катастарској парцели 4248/1 КО Панчево КО Панчево.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Наташа Ђ. Митрески
бр. лиценце 200 0809 05

-Висине суседног објекта у КТП плану су нечитке на аналогном примерку, а у дигиталном нису упаковани делови из тачака 1. И 2. садржаја –допунити ЦД свим недостајућим елементима након усклађивања, - **кориговано**

-У садржају се наводи копија катастра водова која није у прилогу опште документације УП-а, ускладити! – **кориговано**

САДРЖАЈ :

А ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из уписа у судски регистар
- Решење о именовању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

Б ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

- Копија плана катастарске парцеле
- Препис лиса непокретности
- Катастарско-топографски план
- Информација о локацији

В ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

Г ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА У ОДНОСУ НАСЕЉЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА Р 1:500
- СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И СПРАТНОШЋУ ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА Р 1:500

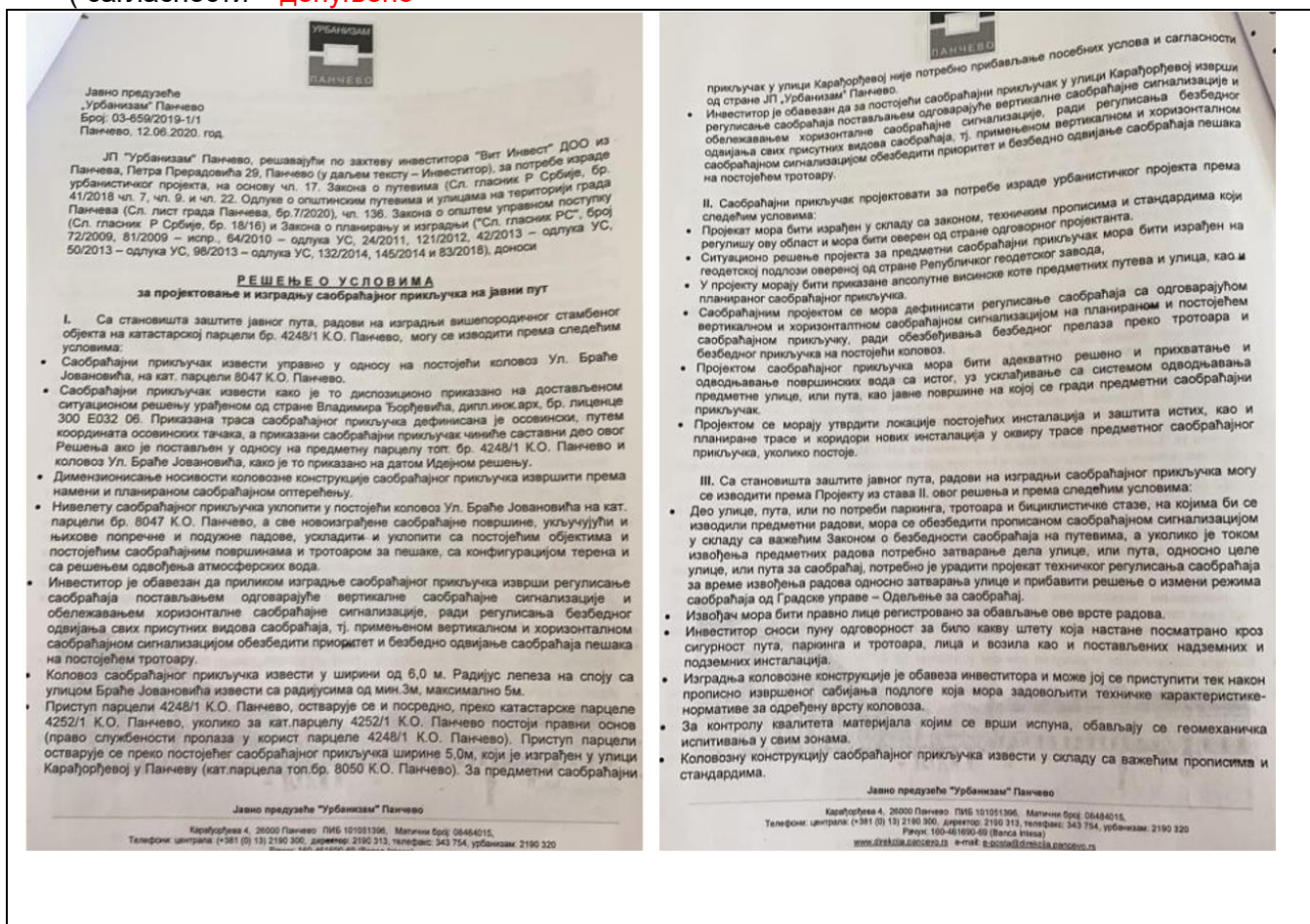
висином об'єкта, **- кориговано**

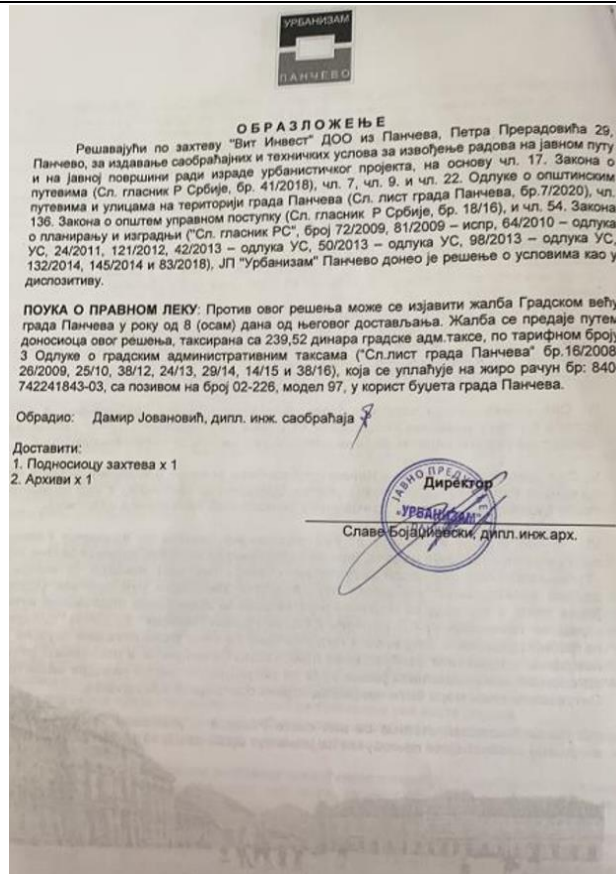
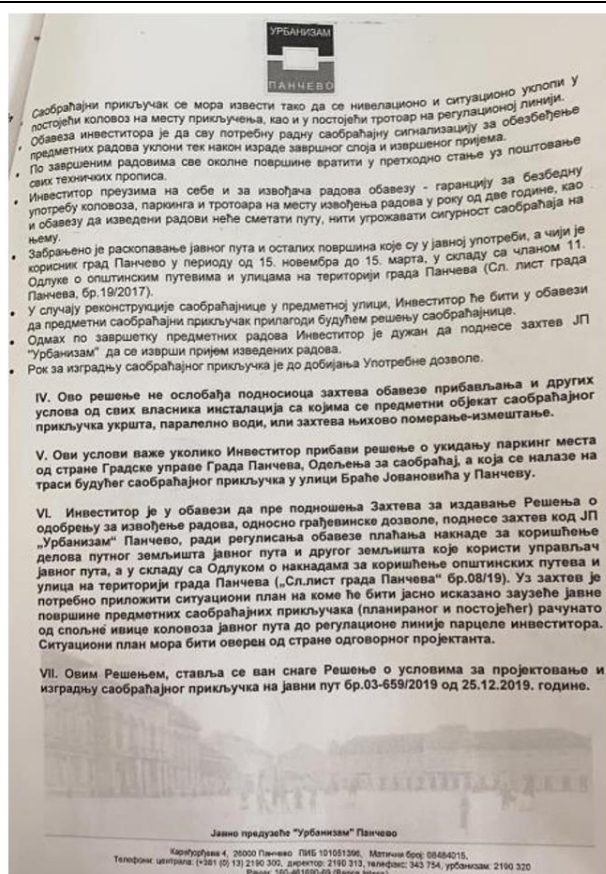
за изградњу:

Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс

Б

- Услови ЈП Урбанизам се односе само на прикључак из улице Браће Јовановића, док се у графичким прилозима јасно види да се за део паркинга у приземљу једино преко постојећег прикључка из Карађорђевог може прићи тим паркинзима, сходно томе неопходно је дефинисати овај приступ уз достављање одговарајуће пратеће документације (сагласности – **допуњено**)





- У Условима 33СК у тачки 3. се наводи да је ``висина објекта одређена је дозвољеном висином у важећем плану за тај блок``, а потом је дата сагласност на ИДР који одступа од ових параметара !?! Такође се у тексту ово одступање образлаже уклапањем са суседним савременим објектом који се у условима Завода нигде не помиње .- **кориговано**

На страни 18. и 19., као и на свим местима где се висина објекта поменула (стр. 26), исправљено је и сада исправка гласи :

Максимална висина стамбено-пословног објекта – идејним решењем вишепородичног стамбено-пословног објекта, пројектована висина венца од кт је **23,30м** (дозвољена висина је **23,50м** по Плану), висина слемена од кт је **27,30м** (дозвољена висина слемена је **27,50м** по плану). Када су урађена детаљна мерења висине суседних објеката утврђено је да они премашују висине планом дефинисане, како су затечене висине мало изнад планираних односно Планом дефинисаних висина (које су дате без детаљног мерења објеката у том блоку) и како је у условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, наведено да је потребно објекат ускладити са карактером амбијента, конфигурацијом терена и архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања, сматрали смо да је изједначавање висине са висином суседног објекта амбијентално боља опција од уклапања објекта на висину дефинисану Планом

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	23,50m	23,30m (100,32)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	27,50m	27,30m (104,32)

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална дозвољена спратност објекта у зони је **П+6+Пк/Пс/Ман.**

Планирани стамбени објект је у оквирима максимално дозвољене спратности - **По+П+6+Пс.**

- Идејним решењем објект има раван не проходни кров (са веома благим нагибом ка улици и дворишту 1%), пројектована висина венца од кт је **23,30м** (дозвољена висина је **23,50м** по Плану), висина слемена од кт је **27,30м** (дозвољена висина слемена је **27,50м** по плану). Када су урађена детаљна мерења висине суседних објекта утврђено је да они премашују висине планом дефинисане, како су затечене висине мало изнад планираних односно Планом дефинисаних висина (које су дате без детаљног мерења објекта у том блоку) и како је у условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, наведено да је потребно објект ускладити са карактером амбијента, конфигурацијом терена и архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања, сматрали смо да је изједначавање висине са висином суседног објекта амбијентално боља опција од уклапања објекта на висину дефинисану Планом.
- Дозвољен индекс заузетости износи 80%, у предметном УП-у износи **51,66%+28,34%.**
- Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је 20%, у предметном УП-у износи **20,00%.** Индекс изграђености износи **4.97.**
- Грађевински елементи на уличној фасади:
 - у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима
 - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објекта
 - Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на уличном фронту, и то на западној фасади у проценту од 39.08% од укупне фасаде, а на јужној фасади у проценту од 26.87% од укупне фасаде, па се може закључити да је све у допуштеним параметрима Плана који износи 40%.
- Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% задње фасаде изнад приземља

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

19

И страна 26.

Спратност објекта је По+П+6+Пс.

Идејним решењем објект има раван не проходни кров (са веома благим нагибом ка улици и дворишту 1%), пројектована висина венца од кт је **23,30м** (дозвољена висина је **23,50м** по Плану), висина слемена од кт је **27,30м** (дозвољена висина слемена је **27,50м** по плану). **Објект је усклађен са карактером амбијента, конфигурацијом терена и архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања све у складу са висинама дефинисаним Планом.**

Саобраћајно решење

Обезбеђена је двосмерни приступ подземној гаражи који има **ширину 6.05м** (улица за двосмерни саобраћај). Преко те улице нема пешачког саобраћаја веч се пешачки саобраћај одвија преко унутрасње комуникације степеништа и лифта. Собзиром да је парцела индивидуалног карактера и саобраћај није јавни и нема константне фреквенције аутомобила, сто је случај на јавном саобраћају, двосмерни приступ објекту задовољава ширину за потребе саобраћаја.

Приступ гаражама се остварује преко отворене рампе која креће из дворишта које имају пад од 15% што је и дозвољено за зарворене рампе које се греју и обезбеђују незадржавање колске рампе. Сам приступ подземним гаражама је двосмеран а све према правилнику о подземним гаражама где гараже спадају у категорији СРЕДЊИХ ГАРАЖА до 1500m², те је за те гараже потребно односно довољно обезбедити двосмерно кретање возила ако из саме гараже постоји евакуациони пут за пешаке преко степеништа , што је овде и остворено.

Кретање лица са посебним потребама односно приступ објектима се остварује преко улаза у стамбени простор који је на нивоу терена , ходника дозвољене ширине од 150см и лифта пешачког-стамбеног лифта који задовољава све прописе за лица са посебним потребама

26

ТЕКСТ УП-а

- Извршити нумерацију страна, - **кориговано**

САДРЖАЈ :

А ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Б ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

1. Копија плана катастарске парцеле
2. Препис лиса непокретности
3. Катастарско-топографски план
4. Информација о локацији

В ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

Г ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

Д ИДЕЛНО РЕШЕЊЕ

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

3

- Додати свуда где се помиње и последњу измену ЗОПИ бр.9/20 , - **кориговано**

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора "ВИТ ИНВЕСТ" ДОО , Ул. Петра Прерадовића 36 бр.2, Панчево. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 4248/1 КО Панчево, КО Панчево за изградњу: Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс .

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20) и на основу одредаба чл. 73 и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019-11), као и сва друга важећа подзаконска акта из ове области пројектовања а у складу са Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева” Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка и 6/19-Исправка) , у градском блоку 84, и планиран је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА и Уговором о изради Урбанистичког пројекта за потребе Урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 4248/1 КО Панчево, КО Панчево, за планирану изградњу Вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+6+Пс, израдио "Геовизија"доо, регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката:

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 4248/1 КО Панчево, КО Панчево за планирану изградњу Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс .

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	"ВИТ ИНВЕСТ" ДОО , Ул. Петра Прерадовића
Место и адреса :	бр.29, Панчево
Место изградње:	Панчево
Локација:	Ул.Браће Јовановића бр.34-36
Број парцеле:	4248/1 КО Панчево, КО Панчево

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу Вишепородичног стамбеног-пословног објекта По+П+6+Пс на катастарској парцели бр. 4248/1 КО Панчево, КО Панчево

- На другој стр. текста у табели се као носилац права наводи ``Бис информатика``,- **кориговано**

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
4248/1 КО Панчево	Панчево	1946	Градско Грађевинско Земљиште	30а 66m ²	Својина	ВИТ ИНВЕСТ“ ДООО, Ул. Петра Прерадовића бр.29, Панчево	Приватна

- У тачки 2. Обухват..., се наводи да се директан приступ остварује из улице Бр.Јовановића бр.34-36 и ул.Карађорђево бр.15.-Условима ЈП Урбанизам овај прикључак није дат, објаснити како се ово дозвољава, у складу са тим допунити услове или препројектовати у складу са датим условима.

– **допуњено**

Ограђивање парцеле

Предметна парцела планирана је да буде ограђена транспарентном оградом са задње дворишне и бочне стране парцеле, у складу са чланом 144. Закона о планирању и изградњи, висине 2м.

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

За планирану изградњу објекта на кат. парцели 4248/1КО Панчево, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градском саобраћајницом, улицом Браће Јовановића, која се налази на парцели 8047 КО Панчево.

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-659/2019-1/1 од 12.06.2020) приступ кат. парцели топ. бр. 4248/1 К.О. Панчево се остварује преко планираног саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцеле топ. бр. 8047 К.О. Панчево - улице Браће Јовановића и преко постојећег саобраћајног прикључка из улице Карађорђево, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Двосмерни улазно излазни приступ извести са ширином коловоза од 6,0м и саобраћајни прикључак извести на месту прикључења на постојећи коловоз Ул. Браће Јовановића, на кат. парцели бр. 8047 К.О. Панчево.

Саобраћајни прикључак је остварити из улице Браће Јовановића преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектована је колска рампа за приступ подземној гаражи. Кота прикључка је -0.20 односно 76.56 мнв на регулационој линији. Колски прикључак је пројектован на позицији постојећег прикључка, управно у односу на коловоз улице Браће Јовановића, минималне ширине 6.05 м, са лепезама лучним заобљењем на месту прикључења на постојећи коловоз предметне улице.

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

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ		
Број тачке	Y	X
C1	7 472 216.55	4 969 862.10
C2	7 472 216.44	4 969 857.84
C3	7 472 216.80	4 969 852.98
C4	7 472 226.19	4 969 831.21
C5	7 472 226.52	4 969 826.19
C6	7 472 226.34	4 969 825.28
C7	7 472 236.44	4 969 816.78
C8	7 472 233.76	4 969 864.18
C9	7 472 249.54	4 969 827.57
C10	7 472 256.74	4 969 824.71
C11	7 472 261.97	4 969 826.73

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

17

-**Број 2.** се понавља и у наслову Услови за изградњу објеката-кориговати, **кориговано**

-При дну исте стр. се наводи Планирана намена површина и објеката који се почиње висином објекта што не одговара наслову, ускладити све наслове са пратећим текстовима! Непотребно је у оквиру истог поднасловa четири пута поновити бр.парцеле на којој се гради објекат! **кориговано**

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

14



На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменути градњу на катастарској парцели бр. 4248/1 КО Панчево, КО Панчево. Локација је смештена у зони становања и пословање са компатибилним наменама, у улици Ул.Браће Јовановића Бр.34-36. Планирани објекат је објекат у низу, Према Плану дозвољена је изградња Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс. Планирани објекат садржи **114 функционалних јединица** - **стамбених 112и 2 функционалне јединице** – **пословног простора**. Укупна бруто површина објекта је **17053,86 m²**. Планирани стамбено-пословни објекат је обострано узидан објекат. Главни улаз у објекат оријентисан је на истоку у северном делу парцеле.

На предметној парцели, у јавним књигама евидентирани су постојећи објекти: -постојећи стамбени објекат и помоћни објекти.

-У тачки Правила за изградњу других објеката осим наведене констатације дефинисати облик планираног објекта, број ламела удаљења и сл.,-

Правила за изградњу других објеката на грађевинским парцелама које су предмет овог УП-а

На парцели је предвиђена изградња једног основног објекта (вишепородичног стамбено-пословног објекта) и није предвиђена градња других објеката на истој грађевинској парцели. Удаљења објекта од задње ивице парцеле око 14,50м односно 16,39м од суседног постојећег објекта. Удаљења објекта од бочних ивица парцела износе са источне стране 6,10м (односно од суседног објекта физкултурне сале 7,38м) , а са западне стране од 10,48м до 13,96м, (односно од суседног објекта 14,06м).

-Ограђивање парцеле- чл.144. ЗОПИ се не односи на то да се објекат не ограђује , већ на врсту ограде! – **кориговано**

Ограђивање парцеле

Предметна парцела планирана је да буде ограђена транспарентном оградом са задње дворишне и бочне стране парцеле, у складу са чланом 144. Закона о планирању и изградњи, висине 2м.

- У наслову план саобраћаја се обрађује само приступ преко ул.Браће Јовановића, а не помиње сњ начин и место прикључка из Карађорђевог улице за паркинге и гараже у делу приземља!Неопходно је и ово дефинисати уз обезбеђење додатних услова и службености пролаза. . - **допуњено новим условима ЈП Урбанизма.**

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

За планирану изградњу објекта на кат. парцели 4248/1КО Панчево, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градском саобраћајницом, улицом Браће Јовановић, која се налази на парцели 8047 КО Панчево.

Према **Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-659/2019-1/1 од 12.06.2020)** приступ кат. парцели топ. бр. 4248/1 К.О. Панчево се остварује преко **планираног** саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцеле топ. бр. 8047 К.О. Панчево - **улице Браће Јовановића и преко постојећег саобраћајног прикључка из улице Карађорђевог**, како је то диспозиционо приказано на **достављеном ситуационом решењу.**

Двосмерни улазно излазни приступ извести са ширином коловоза од 6,0м и саобраћајни прикључак извести на месту прикључења на постојећи коловоз Ул. Браће Јовановића, на кат. парцели бр. 8047 К.О. Панчево.

Саобраћајни прикључак је остварити из улице Браће Јовановића преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектована је колска рампа за приступ подземној гаражи. Ката прикључка је -0.20 односно 76.56 мнв на регулационој линији. Колски прикључак је пројектован на позицији постојећег прикључка, управно у односу на коловоз улице Браће Јовановића, минималне ширине 6.05 м, са лезама лучним заобљењем на месту прикључења на постојећи коловоз предметне улице.

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

-Начин одлагања комуналног отпада не може у наслову за саобраћај, дати посебан наслов.

9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП "Хигијена" број: 831-2/2020 веза 5510-1/2 од 26.02.2020. год, треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,1м3 за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м3.

За сакупљање и евакуацију отпада, користиће се контејнери из контингента ЈКП „Хигијена”, стандардних димензија и запремине 1,1 м3. Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (**19 комада**), тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих. Потребна су **деветнаест (19)** контејнера за одлагање комуналног и чврстог неопасног отпада. Простори за смештај контејнера су са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице, налазе се у приземљу самог објекта. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним материјама и материјалима (комерцијални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад), а у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС", бр.36/2009 и 88/2010 и 14/2016).

-Текст ``главна намена.`` не припада ту.Треба дати наслов пре ``макс.висина`` Регулација објекта, а опис који се односи на заштиту ускладити са условима Завода! – **кориговано**

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	23,50m	23,30m (100,32)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	27,50m	27,30m (104,32)

-У оквиру истог наслова наводи се раван кров нагиба 1%, а у тексту под насловом Пад кровних равни... се наводи нагиб од 2%-ускладити нагибе равнoг крова! – **кориговано**

Измена на стр.17 .

Пад кровних равни и одводњавање

Површинске и атмосферске воде се одводе са непроходног равнoг крова (веома благ пад је 3% од слемена ка пад 3% ка улици и пад од 3% ка дворишту) са једне стране у зелене површине на сопственој парцели, а са друге стране одвод ка јавној површини.

Измена на стр.29 .

Кровни покривач

Кров објекта је пројектован као кров са нагибом до 3% - системом као завршном облогом, са свим потребним слојевима.

-Грађевински елементи на осталим фасадама –допунити све фасаде у складу са Планом за обе ламеле !, као што је дато за уличне фасаде. – **кориговано**

Стр.14. тачка 2.

С обзиром на то да ширина тротоара Ул.Браће Јовановића Бр.34-36 у делу ширине к.п. 4198/3, пројектом је планиран еркер максималног испуста 1.2 м и површине 5.59% површине фасаде изнад приземља. Еркер је пројектован на нивоу првог и другог спрата, тако да је услов минималне висине од 3.0 м испуњен. Површина катастарске парцеле која је предмет урбанистичког пројекта износи 3066,00 m².

Стр.19.

• Грађевински елементи на уличној фасади:

- у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката
- Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на уличном фронту, и то на западној фасади у проценту од 39.08% од укупне фасаде, а на јужној фасади у проценту од 26.87% од укупне фасаде, па се може закључити да је све у допуштеним параметрима Плана који износи 40%.

• Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% задње фасаде изнад приземља

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

Измена на стр.27

Обликовање

Објект је пројектован на начин који одговара амбијенталној целини, конфигурацији терена и вредностима архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције и типологије. Извршено је усаглашавање венца суседног објекта са венцем **новог објекта**. **Остварен је континуитет уличног низа на овом делу улице и уједно наглашена архитектонска вредност објекта ужег центра града.**

Архитектонски исказ је савремен и разигран у изразу. Улична фасада објекта својим покренутим елементима лођа, балкона и различитост у одабиру материјала, ствара динамику и слојевитост у перцепцији објекта. С друге стране та ритмичност отвора и даје објекту јасну и читљиву форму.

Основа габарита објекта је неправилна - правоугаона форма, формирана према облику грађевинске парцеле и позицији грађевинских линија. Објект је монолитна форма са испустима у виду еркера и упустима у виду лођа. Кров је пројектован као раван.

Измена на стр.28

Материјализација

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

Фасада

Фасадни зидови објекта састоје се од следећих слојева:

- термо блок $d=25$ цм
- камена вуна $d=10$ цм

-Код исказивања заузетости додати и све комуникације, паркинге и др., који у складу са Планом улазе у заузетост! – **кориговано**

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње	Параметри из Плана	Остварени параметри за парцелу 4248/1КО Панчево
Површина парцеле 4248/1 КО Панчево		3066,00 m ²
НЕТО површина планираног објекта		13.139,68 m ²
БРГП планираног објекта/ Збирна БРУТО површина по СРПС-у		15.257,20 m ²
Површина хоризонталне пројекције објекта		1584,15 m ²
Спратност објекта	П+6+Пк/Пс/м	По+П+6+Пс
Индекс заузетости	макс. 80%	51.66%
Индекс изграђености		4.97
Укупно остварених стамбених јединица		112 стамбених јед. + 2 пословне јед.
Укупна површина планираних саобраћајница		868,85 m ²
Укупна површина зеленила у комплексу	мин. 20% (у партеру: 613,00 m ²) мин. укупно 613,00 m ²	20.00% што износи 613,00 m ²

Биланс површина на парцели	површина (m ²)	проценат (%)
П бруто под објектом	1.584.15 m ²	51.66%
П бруто под планираним саобраћајницама	868.85 m ²	28.34%
П бруто под зеленилом у партеру	613.00 m ²	20.00%
Укупно	3 066.00 m²	100.00%

Измена на страни 20.

-Прикључење на инфраструктуру: ВИК –пресложити тест тако да се најпре дефинише постојећа вода, фекална и на крају кишна канализација, затима се на исти начин дефинишу потребни капацитети и начини прикључења. – **кориговано**

Измена на страни 20.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр. Д-1953/1 од 05.03.2020. године

- На посматраној локацији у улици Карађорђевој и улици Браће Јовановић бр.34-36, постоји изграђен градски водовод:
 - у улици Карађорђевој од РЕ цеви пречника OD 160, фекална од бетона пречника Ø250, атмосферски колектор Ø600
 - у улици Браће Јовановића водовод од азбестцементних цеви пречника Ø100, фекална од бетона пречника Ø250, атмосферски колектор Ø400

ВОДОВОД - Прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење будућег објекта на парцели 4248/1КО Панчево могуће је директно. Вишепорочни стамбено-пословни објекат - извршити из улице Браће Јовановић, са катастарске парцеле парцеле топ. бр. 8047 К.О. Панчево.
- Прикључење будућег објекта биће могуће на градски водовод (на градски водовод OD 160, притисак у градској мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, максимално дозвољена количина воде коју обезбеђује ЈКП Водовод је 5л/с) преко водомера (водомерног шахта) који се мора поставити на 1,5м од регулационе линије у аифорту, која мора увек бити приступачна за интервенцију и одржавање, као и за очитавање водомера. У наведеној посебној просторији просторији за водовод (реконструисаној и проширеној шахти) није могуће остављање стари, паркирање возила и сл.
- Осим ове водомерне шахте потребно је обезбедити још једну просторију намењену за хидроцил.
- Распожив притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима је од 2,5 бара.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - Прикључење на канализациону мрежу

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

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

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

-ЕПС- трафостаница нема колски приступ у складу са условима, дефинисати место ТС и удаљења од околних објеката. — **кориговано**

❖ **Измена на страни 20.**

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,
Огранак Електродистрибуција Панчево бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.-72082-20 од 03.03.2020

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

Намена објекта: Вишепородично становање и пословање

Напон на који се прикључује објекат: 0,4кV

Фактор снаге: изнад 0,95

Улаз 1: од два слободна извода будуће трафостанице до две кабловске прикључне кутије КПКЕВ-2П улаза 1 и ормане мерног места повезати каблом пресека типа РРОО 4х150mm². У оба КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А

Улаз 2: од слободног извода будуће трафостанице до кабловске прикључне кутије КПКЕВ-2П и орман мерног места ПОММ-6 повезати изградити кабловски вод типа РРОО-А 4х95 mm². У оба КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А

Опис простора и положај мерног места:

Улаз 1: у улазу или ајнфурту, за изградњу 10 ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-3 обезбедити простор укупних димензија: ширина 8410мм, висина 2000мм, дубина 235мм.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980 mm и дубине 165 mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Улаз 2: у улазу или ајнфурту, за уградњу четири ормана МОММ-9, једног ормана мерног места МОММ-6, мерног места МОММ-3, обезбедити простор укупних димензија: ширина 4600мм, висина 2000мм, дубина 235мм.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије ЕВ-1П, потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980 mm и дубине 165 mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови за извођење прикључка: За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану кориговану цев пресека Ф90mm. Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабл типа ПП00 1х70mm².

Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем:

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 обавља се испорука електричне енергије.

Опис мерног места:

УЛАЗ 1: у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу 10 ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-3 обезбедити простор укупних димензија: ширина 8410мм, висина 2000мм и дубина 235мм.

УЛАЗ 2: у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу 4 ормана мерног места МОММ-9 и два ормана мерног места МОММ-3 обезбедити простор укупних димензија: ширина 4600мм, висина 2000мм и дубина 235мм.



Грејање, према условима Србијагаса могуће је прикључење објекта на гасоводну мрежу за коју се предвиђа топлотна просторија у подруму, а у ИДР-у се наводи да ће се објекат грејати на топлотне пумпе ваздух-вода. Неопходно је дефинисати стварни начин грејања објекта, могу и оба али се све мора описати и образложити. — **кориговано**

Измена на страни 24.

• **ГРЕЈАЊЕ**

Технички услови ЈП „СРБИЈАГАС“ Панчево бр. 05-02-4/264/1 од 03.03.2020 година

На предметном подручју, наведени стамбено-пословни објекат са планираним пословним простором (2 локала) и 112 стамбених јединица (укупне грејне површине од 12.407,57 m²) може се према условима ЈП „Србијагас“ Панчево бр. 05-02-4/264/1 од 03.03.2020., прикључити на дистрибутивни гасоводни систем ЈП „Србијагас“ уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила. Након одређених анализа инвеститор се одлучио за други начин грејања – грејање на струју, на индивидуалне топлотне пумпе ваздух-вода, за сваки стан по једна, максималне електричне снаге 4кW, односно топлотне пумпе ваздух-вода, за сваки стан по једна, максималне електричне снаге 8кW.

Потребно је уградити за сваки стан и пословни простор по једну јединицу—укупно 115 јединица ваздух – вода моноблокова.

-У тексту за лица са инвалидитетом ПМ 4,80/4,80 је за два возила, а не једно ПМ. — **кориговано**

Измена на страни 25.

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

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

Неопходно је обезбедити прилазе свим јавним објектима и површина у нивоу без степеника. Све денивелисане површине у партеру које се савладавају степеницама морају имати и рампе нагиба не већег од 5% и минималне ширине 90cm. Такође предвиђено је 2 паркинг место за паркирање возила особа са инвалидитетом димензија 480cm x 480 cm (240cm за свако возило + 137 cm заједничког проширења).

-33СК –већ изнето. — **кориговано**

Измена на страни 18.

Максимална висина стамбено-пословног објекта – идејним решењем вишепородичног стамбено-пословног објекта, пројектована висина венца од кт је **23,30m** (дозвољена висина је **23,50m** по Плану), висина слемена од кт је **27,30m** (дозвољена висина слемена је **27,50m** по плану). Када су урађена детаљна мерења висине суседних објеката утврђено је да они премашују висине планом дефинисане, како су затечене висине мало изнад планираних односно Планом дефинисаних висина (које су дате без детаљног мерења објеката у том блоку) и како је у условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, наведено да је потребно објекат ускладити са карактером амбијента, конфигурацијом терена и архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања, сматрали смо да је изједначавање висине са висином суседног објекта амбијентално боља опција од уклапања објекта на висину дефинисану Планом

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	23,50m	23,30m (100,32)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	27,50m	27,30m (104,32)

-Технички опис :

Спратност-коментар на одступања дат у претходном тексту, - **кориговано**

Измена на страни 19.

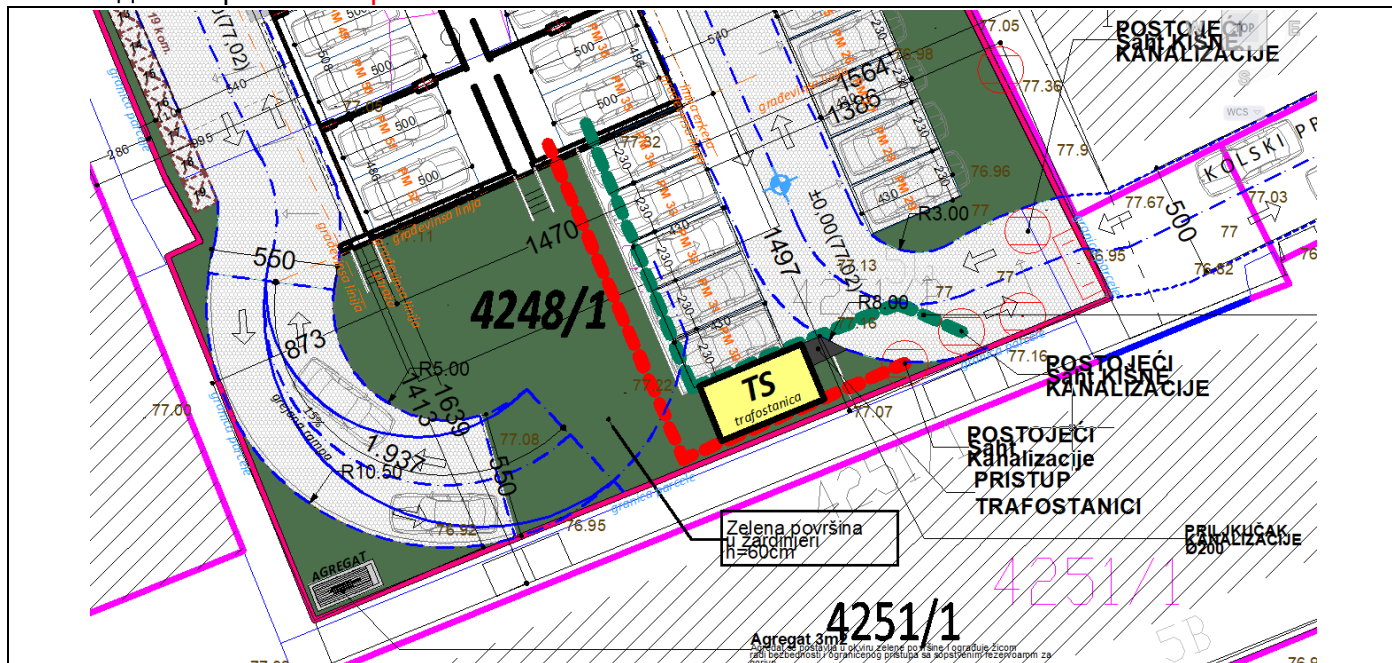
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална дозвољена спратност објеката у зони је **П+6+Пк/Пс/Ман.**

Планирани стамбени објекат је у оквирима максимално дозвољене спратности - **По+П+6+Пс.**

- Идејним решењем објекат има раван не проходни кров (са веома благим нагибом ка улици и дворишту 1%), пројектована висина венца од кт је **23,30m** (дозвољена висина је **23,50m** по Плану), висина слемена од кт је **27,30m** (дозвољена висина слемена је **27,50m** по плану). Када су урађена детаљна мерења висине суседних објеката утврђено је да они премашују висине планом дефинисане, како су затечене висине мало изнад планираних односно Планом дефинисаних висина (које су дате без детаљног мерења објеката у том блоку) и како је у условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, наведено да је потребно објекат ускладити са карактером амбијента, конфигурацијом терена и архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања, сматрали смо да је изједначавање висине са висином суседног објекта амбијентално боља опција од уклапања објекта на висину дефинисану Планом.

Рампа за силазак у подрум није приказана као покривена на граф.прилозима, те је неопходна исправка. – **кориговано**



Саобраћајни приступ се наводи 5,5м , а у тексту УП-а и условима Урбанизма је 6,0м, ускладити са условима. – **кориговано**

Саобраћајно решење

Обезбеђена је двосмерни приступ подземној гаражи који има ширину 6.00m (улица за двосмерни саобраћај). Преко те улице нема пешачког саобраћаја веч се пешачки саобраћај одвија преко унутрашње комуникације степеништа и лифта. Собирам да је парцела индивидуалног карактера и саобраћај није јавни и нема константне фреквенције аутомобила, сто је случај на јавном саобраћају, двосмерни приступ објекту задовољава ширину за потребе саобраћаја.

Приступ гаражама се остварује преко отворене рампе која креће из дворишта које имају пад од 15% што је и дозвољено за зарворене рампе које се греју и обезбеђују незадржавање колске рампе. Сам приступ подземним гаражама је двосмеран а све према правилнику о подземним гаражама где гараже спадају у категорији СРЕДЊИХ ГАРАЖА до 1500m², те је за те гараже потребно односно довољно обезбедити двосмерно кретање возила ако из саме гараже постоји евакуациони пут за пешаке преко степеништа , што је овде и остворено.

Кретање лица са посебним потребама односно приступ објектима се остварује преко улаза у стамбени простор који је на нивоу терена , ходника дозвољене ширине од 150cm и лифта пешачког-стамбеног лифта који задовољава све прописе за лица са посебним потребама

26



Пешачки и колски приступ објекту остварен је из улице Браће Јовановића и то:

- пешачки улаз - ниво приземља чија је основна функција пословање, из улице Браће Јовановић је на коти ±0.00 односно 78.82 мнв. На истој коти остварен је и приступ стамбеном делу објекта – улаз, ветробран и улазни хол
- колски прилаз је остварен из улице Браће Јовановић преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектована је колска рампа за приступ подземној гаражи. Кота прикључка је ±0.00 односно 78.02 мнв на регулационој линији. Колски прикључак је пројектован на позицији постојећег прикључка, управно у односу на коловоз улице Браће Јовановић минималне ширине 6.05 м, са обрадом леза лучним заобљењем на месту прикључења на постојећи коловоз предметне улице.

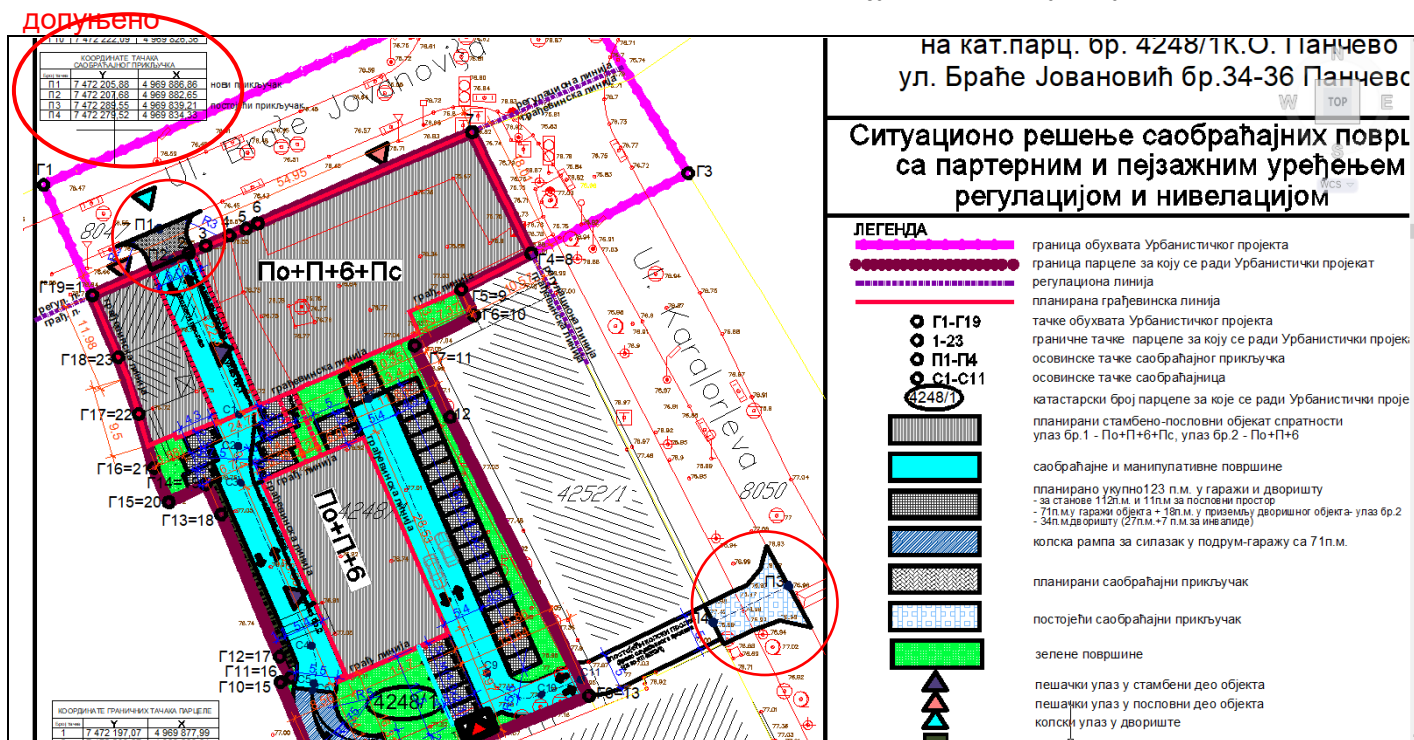
Оса прикључка је дефинисана следећим геодезским тачкама – за планирани прикључак:

- Укрштање осе улице Браће Јовановић и прикључка: П1 X = 7 472 205,88 Y = 4 969 886,86
- Укрштање осе прикључка и регулационе линије: П2 X = 7 472 207,68 Y = 4 969 882,65.

- За постојећи прикључак из улице Карађорђево: П3 X = 7 472 289,55 Y = 4 969 839,21
- П4 X = 7 472 279,52 Y = 4 969 834,33

- Услови за паркирање возила:
- Становање: 1ПМ / 1 стамбена јединица
- Пословање (козметички салон и салон лепоте): 1ПМ/70m² НЕТО површине

Паркинзи и гараже према парцели бр. 4252/1 немају излаз на улицу?! – **кориговано и допуњено**

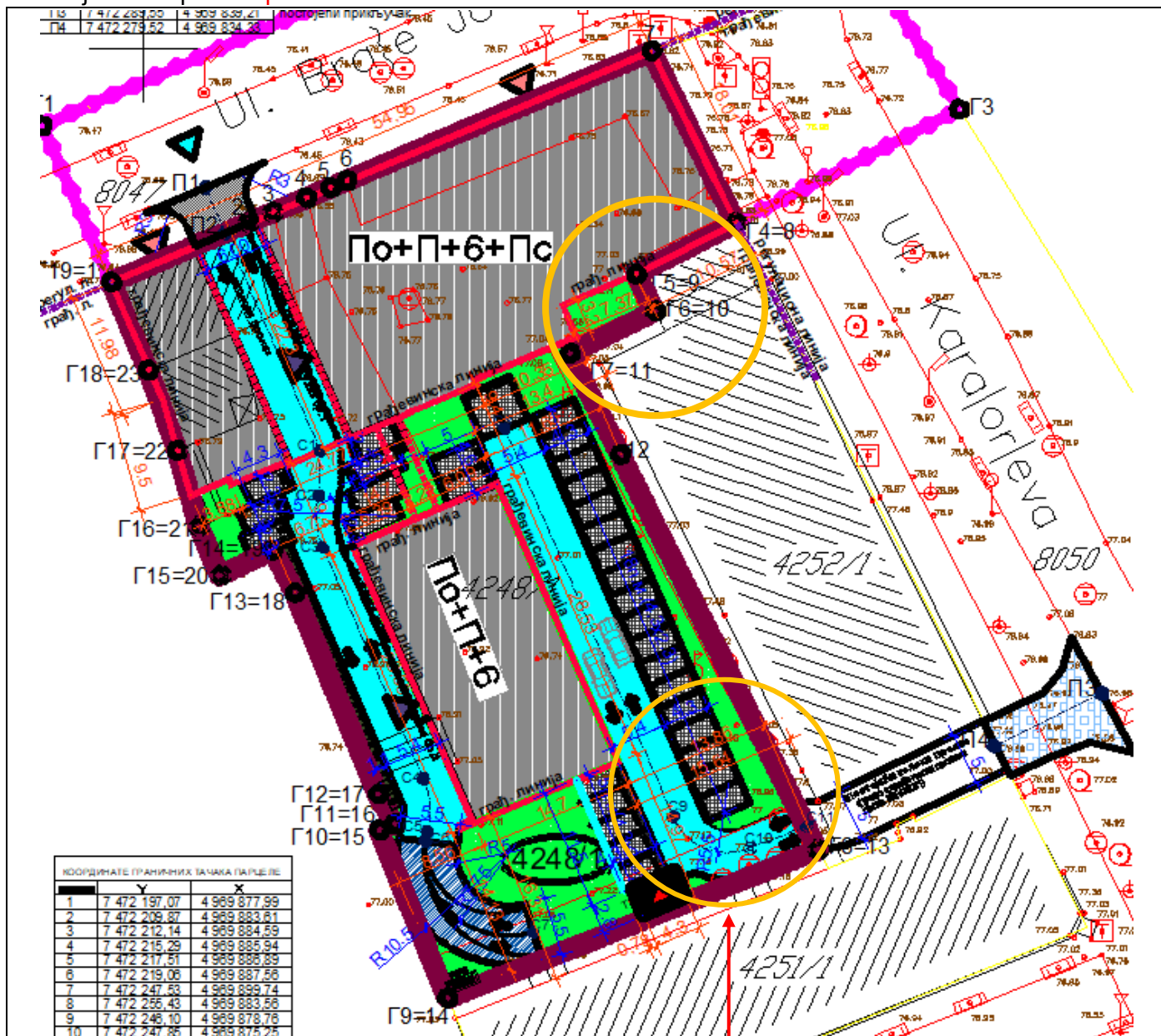


*У тексту су два пута упаковани услови , избацити вишак. - **кориговано**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УП-а

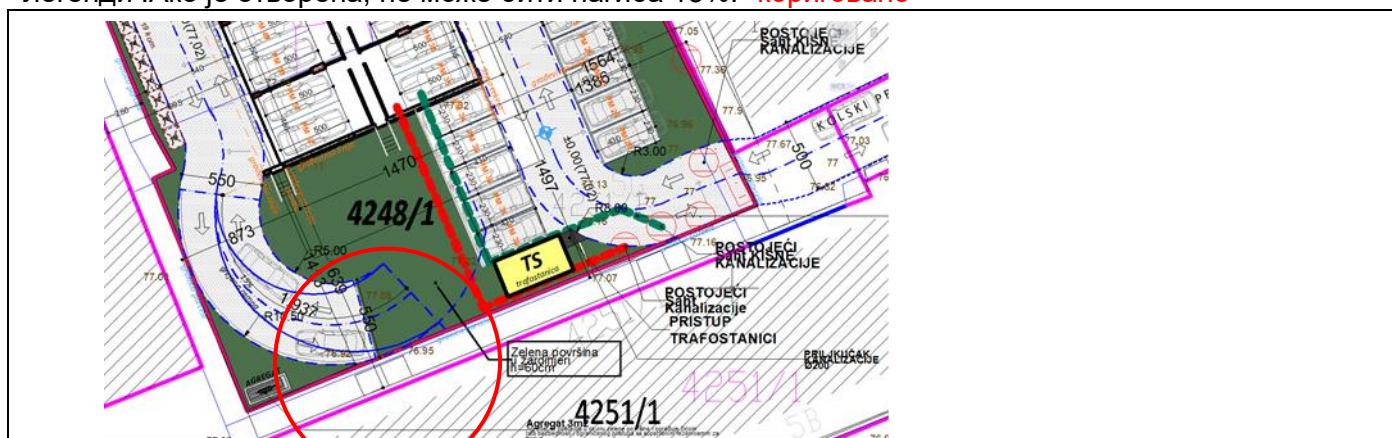
-цртеж 4

Искотирати удаљења од граница суседних парцела и објекта, посебно дефинисати удаљење од објекта на парц.бр. 4252/1 у делу између тачака Г6 и Г7, јер се односи на задњу границу парцеле, а постоје и отвори! – **кориговано**

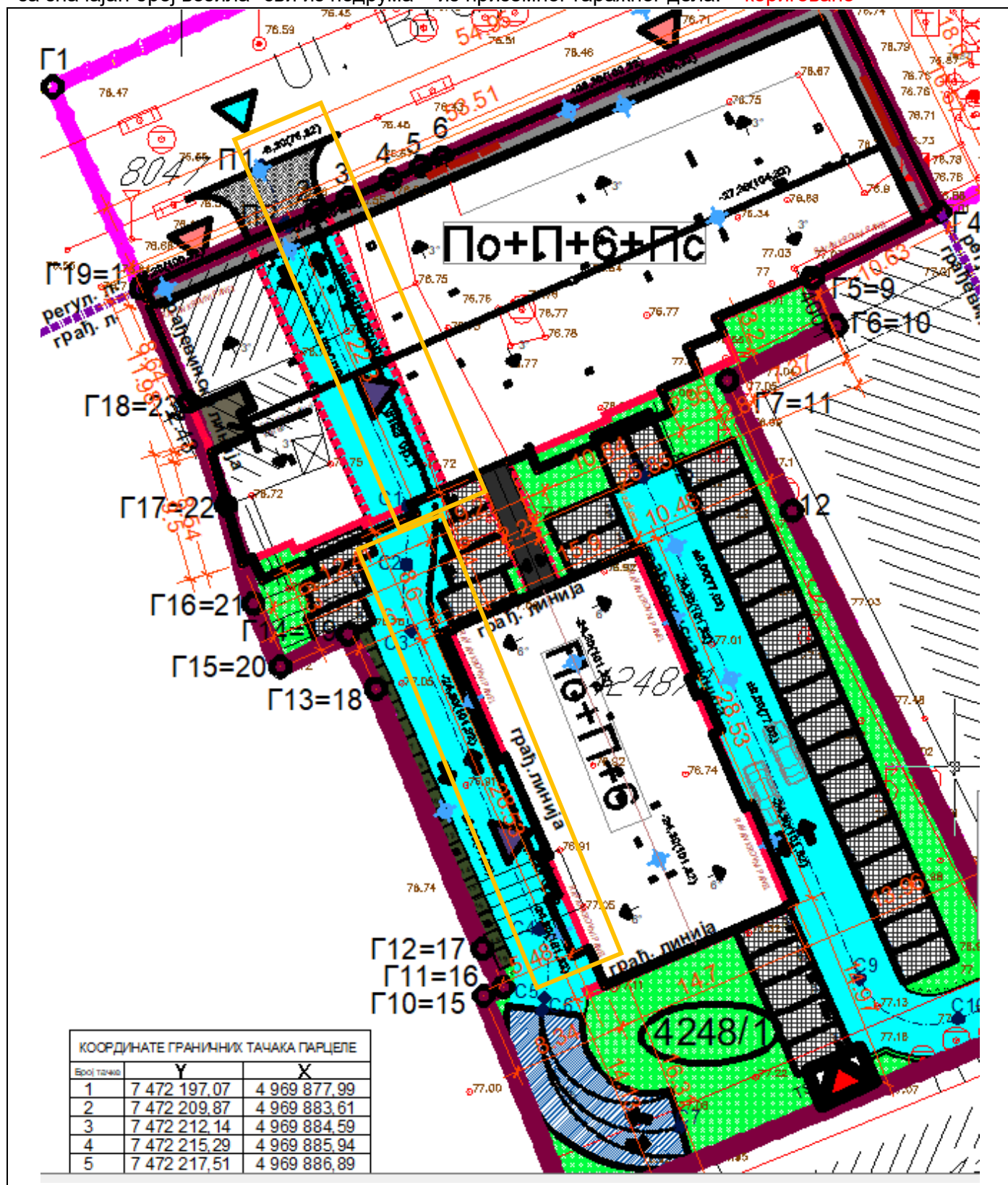


Деф. Удаљења ламеле 2 од суседног објекта. – **кориговано**

Деф. Да ли је рампа у приказаном делу покривена или отворена и у складу са тим је дати у легенди .Ако је отворена, не може бити нагиба 15%. – **кориговано**



За ламелу број 2 нема пешачке стазе, излаз је небезбедан јер се излази директно на саобраћајницу за значајан број возила- сви из подрума + из приземног гаражног дела! – **КОРИГОВАНО**



Саобраћајна површина између ламеле бр.2 и објекта на парцели бр.4252/1 је слепа, како се до исте долази, ако је преко пасажа, мора сагласност преко службености пролаза, допуна услова Урбанизма и промена обухвата УП-а. — **кориговано**

Г ЛИСТ - Подаци о теретима и ограничењима

СТРАНА: 1

БРОЈ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ: 16496

Катастарска општина: ПАЊЕВО

Број парцеле	Број Згр.	Број Улага	Број посеб. дела	Начин коришћења посебног дела објекта	Опис терета односно ограничења Врста терета, односно ограничења и подаци о лицу на које се терет односно ограничење односи	Датум уписа	Трајање
4252/1					ПРЕУЗИМА СЕ ИЗ ЗКЊ.УЛ.7183 ДН.3212/07 ПР.24.08.2007. НА ОСНОВУ САГЛАСНОСТИ ОД 23.08.2007.Г. СБ.БР.12751/07 ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ КОЛСКОГ И ПЕШАЧКОГ ПРОЛАЗА ПРЕКО ПАРЦЕЛЕ 4252/1 У ШИРИНИ 3м У КОРИСТ СВАГДАШЊИХ ВЛАСНИКА ПАРЦЕЛЕ 4250/1 И 4251/2.	24.08.2007	
4252/1	1			Стамбено-пословна зграда	Забележка: Поднет је захтев за провођење промене број 952-02-6-111-1337/2020-УЛИС ПОСЕБНОГ ДЕЛА ЛОКАЛ 8.	10.01.2020	
4252/1	1	13	27	Стан	НА ОСНОВУ ПРЕСУДЕ 12П2.176-17 ОД 29.5.2017.Г.ОБЕРЕНА ОД ОСНОВНОГ СУДА У ПАЊЕВУ УСТАНОВЉАВА СЕ ПРАВО ДОЖИВОТНОГ ПЛОДОУЖИВАЊА СТОЈИТИ СНЕЖАНА, ПАЊЕВО, КАРАГОРЊЕВА 13	01.08.2017	
4252/1	1	13	10	Стан	НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ СБ.І БР.11194/2011 ОД 09.09.2011.ГОД. ОБЕРЕНЕ У ОСНОВНОМ СУДУ У ПАЊЕВУ, УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ИЗВЕРИНА БАНСКОЈА ХИПОТЕКА У КОРИСТ ПОВЕРЛИВА ТРАЈЕВИНСКО ИНДУСТРИЈСКО ПРЕДУЗЕЋЕ АУСТРУ-БАВ КОНСТРУКТОР АД ПАЊЕВО, ЦАРА ЈАЗАРА 15-У СТЕЧАЈУ, НА ОСНОВУ УГОВОРА О ПРОДАЈИ СТАНА (ЗАВОДНИ БР.453) ОД 08.04.2002.ГОД. СУДСКЕ ОБЕРЕ ПОТПИСА СБ.БР.7555/2006 ДАНА 09.06.2006.ГОД.ПРЕД.ОПШТИНСКОМ СУДУ У ПАЊЕВУ И АНЕКСА (ЗАВОДНИ БР.0156) ОД 27.02.2007.ГОД.СУДСКЕ ОБЕРЕ ПОТПИСА СБ.БР.5222/07 ДАНА 10.04.2007.ГОД.ПРЕД.ОПШТИНСКОМ СУДОМ У ПАЊЕВУ, ЗА ИЗНОС КУПОПРОДАЈНЕ ЦЕНЕ ОД 141.092.00ДМ, СА ОБАВЕЗОМ КУПЦА ДА КУПОПРОДАЈНУ ЦЕНУ ИСПЛАТИ У 360 МЕСЕЧКИХ РАТА, ТАКО ДА ЈЕ ВИСИНА МЕСЕЧНЕ РАТЕ ИЗНОСИ 392 ДМ, С ТИМ ДА ПОТРАЖИВАЊЕ ПРОДАВАЦА ПРЕМА КУПЦИМА НА ИМЕ КУПОПРОДАЈНЕ ЦЕНЕ СТАНА НА ДАН ОБЕРЕ ПОТПИСА НА СВОЈ ЗАЛОЖНОЈ ИЗЈАВИ ИЗНОСИ 48.603.22 ЕУР.	27.10.2011	
4252/1	1	13	17	Стан	Забележка да је упис извршен на основу уговора свереног код суда пре 1.септембра 2014.године	27.05.2020	
4252/1	1	15	15	Стан	Забележка: Поднет је захтев за провођење промене број 952-02-2612/2010-ПРИГОВОР.	20.10.2010	
4252/1	1	15	3	Стан	НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ СБ.БР. II/3 894/09 ОД 29.04.2009. УКЊИКУЈЕ СЕ ИЗВЕРИНА БАНСКОЈА ХИПОТЕКА ПРВОГ РЕДА ЗА ИЗНОС ОД 12.159,02 ЕУРА У ДИНАМСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ И ДРУГИМ УСЛОВИМА	29.04.2009	

* Напомена:

Постоји решење које није КОНАЧНО
09:54:31 05.06.2020

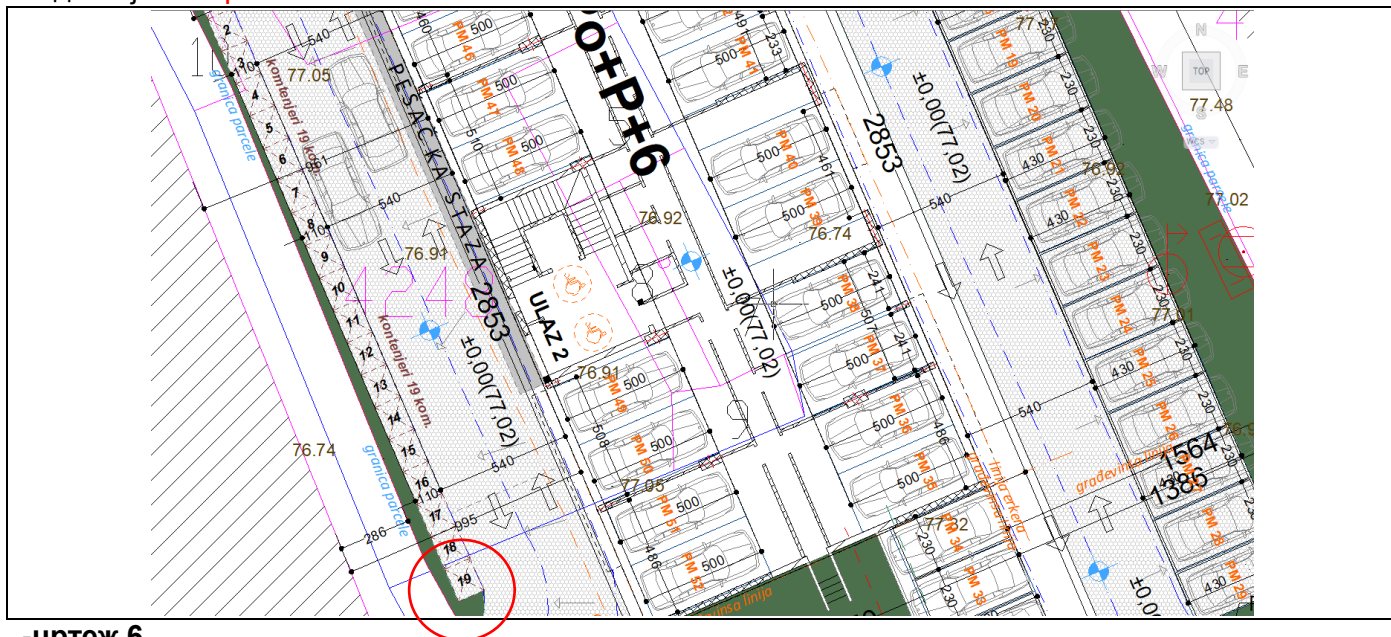
Тражени су нови услови из ЈП Урбанизма, са дефинисаним постојећим и планираним приступом. Све је допуњено и приказано у сви цртежима УП-а.

* Напомена:

Постоји решење које није КОНАННО
09:54:31 05.06.2020

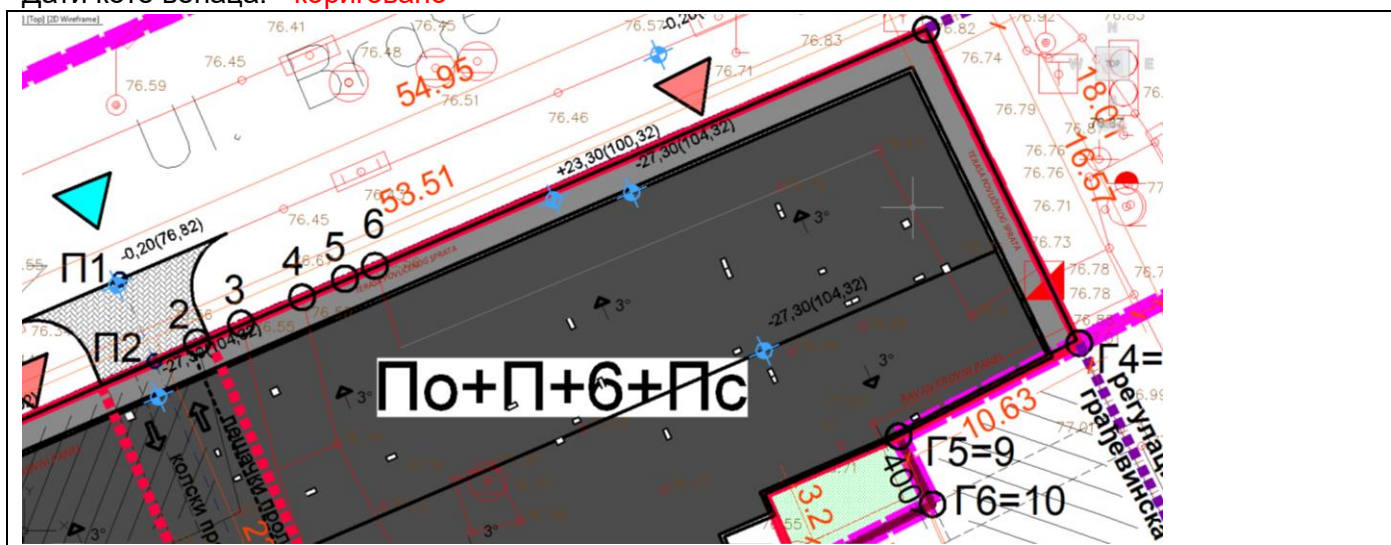
Тражени су нови услови из ЈП Урбанизма, са дефинисаним постојећим и планираним приступом. Све је допуњено и приказано у сви цртежима УП-а.

На цртежу се наводи 18 контејнера, а према условима Хигијене је потребно 19 контејнера, један недостаје! – **кориговано**

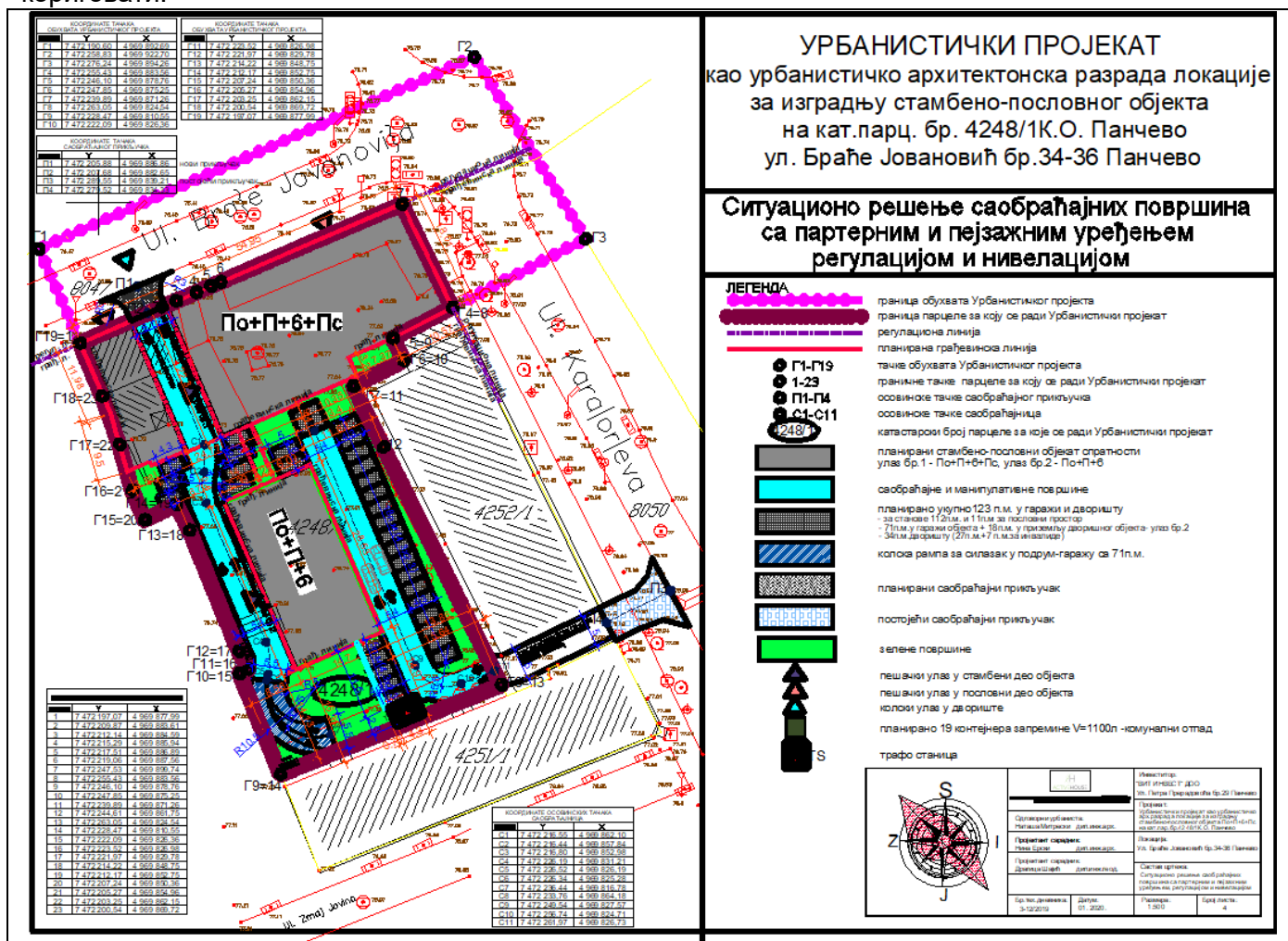


-цртеж 6

Дати коте венаца. - **кориговано**



*Све примедбе које су дате за цртеж бр. 4, а јављају се и у другим прилозима неопходно је кориговати!



Eventualno, odvođenje kanalizacionih otpadnih voda ako se pojave u podrumskoj etaži rešavaju se prepumpavanjem na uličnu kanalizaciju.
-za саобраћајницу се наводи ширина приступног пута 6,05, а у УП-у је на једном месту и у Условима 6,0, а на једном месту 5,50м-ускладити са условима!!!
Dopunjeno STRANA 12 TEKST IDR-a Obezbeđena je dvosmerni pristup podzemnoj garaži koji ima širinu 5.5m prisrupni put 6m (ulica za dvosmerni saobraćaj). Preko te ulice nema pešačkog saobraćaja već se pešački saobraćaj odvija preko untrasnje komunikacije stepeništa i lifta. Sobzirom da je parcela individualnog karaktera i saobraćaj nije javni i nema konstantne frekfencije automobila, sto je slucaj na javnom saobraćaju, dvosmerni pristup objektu zadovoljava širinu za potrebe sobračaja.

-ЕПС –навести на који начин се решава трафостаница.
Dopunjeno STRANA 3 i 14 TEKST IDR-a Novi priključci koji se predviđaju za novi objekat se ostvaruju izgradnjom nove trafostanice koja se postavlja na predmetnoj parceli a sve prema uslovima EPS-a. Položaj trefostanice dat u grafičkom prilogu.

-``Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.`` ``На угаоним парцелама дозвољена је изградња 1 етаже више од оне која је дозвољена, за зонуу којој се објекат налази, уз услов да на тој додатној етажи нису дозвољени никакви испусти.``Сходно томе дефинисати дозвољену висину објекта и уписати их у табелу!

Prepravljeno u smislu spusten ceo objekat u visinama koje je plan odredio

-У табели ускладити нагиб крова
Dopunjeno STRANA 6 TEKST IDR-a Krovni panel 3stepeni i 6 stepeni padapada

-У обрачун заузетости додати и манипулативне и саобраћајне површине.

-У обрачун заузетости додати и манипулативне и саобраћајне површине.
Dopunjeno STRANA 6 TEKST IDR-a - Bruto površina prizemlja 1.584,15m ² (51,66%) - Površina pod pešačkim, manipulativnim i saobraćajnim površinama 868,85m ² (28,34%) 2453,00m ² (80,00%) - Zelena površina na parceli 613,00 m ² (20,00%) UKUPNO: 3066,00 m2 100,00 % POVRŠINA PARCELE: 3066,00 m2

* У складу са Планом дефинисати и дозвољену спратност/висину за обе ламеле објекта.Ово усагласити и у УП-у , као и у свим пратећим прилозима ИДР-а.

Prepravljeno u smislu spusten ceo objekat u visinama koje je plan odredio

Пројекат архитектуре

-У решење одговорног пројектанта додати све измене ЗОПИ после 145/14 закључно са бр.9/20,

Dopunjeno **STRANA 9 TEKST IDR-a**

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, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 77/15, 83/2018, 31/2019, 37/2019 I dr, 9/2020,) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeni glasnik RS", br. 73/2019) kao:

-У складу са преиспитаним висинама у складу са Планом кориговати спратност објекта тако што ће се дефинисати спратност уличног дела-ламела1 и дворишног-ламела 2. Ово кориговати на свим местима на којима се наводи спратност!

Dopunjeno na svim mestima gde se pojavljuje ime obejkat i gde se navodi njegova spratnost

-У технички опис додати димензије свих ГМ/ПМ у складу са прописима, као и дим. Места за особе са инвалидитетом.Како се на цртежима приказују паркинзи са наткриљем, то је потребно описати у тексту!

Dopunjeno **STRANA 12 TEKST IDR-a**

Parking mesta i garaže koja su obezbeđenja u podzemnoj etaži , u prizemnoj etaži i u dvorištu su u skladu sa propisima za upravno parkiranje gde su minimalne dimenzije 230cm x 480cm kao i minimalne dimenzije parkiranja sa natriljenjem 230cm x 430cm.

НАПОМЕНА:Како се у УП-у и ИДР-у појављују неусаглашени подаци, неопходно је извршити усаглашавање свих података у свим деловима наведеног УП-а.

Граф.прилози ИДР -а

Напомена:ИДР мора у свему бити у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58 од 13. јуна 2012, 74 од 26. августа 2015, 82 од 28. септембра 2015.)

dopunjeno

Ситуација 1

-додати прикључке у легенду, додати у легенду границу парцеле , као и границу обухвата у складу са усвојеним решењем саобраћајног прикључка/прикључака,

Dopunjeno

дати падове терена и саобраћајница,

Dopunjeno

решити приступ трафостаници (не може преко паркинга)

Dopunjeno pešački pristup preko untrasnje komunikacije

,недостаје један контејнер према условима,

Dopunjeno

уписати коте са удаљењима од границе парцеле и суседних објеката.

Dopunjeno

ускладити димензије гаражних боксова у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова-чл.3,

prepravljeno na situaciji i na osnovi podruma

такође је потребно дефинисати пешачки приступ до улаза у ламелу 2 који мора бити безбедан у односу на колски приступ.

Dopunjeno i obelezen pesacki pristup uz objekat – ulaz 2

Коте дати у истим мерама или свуда у метрима или у цм. Саобраћајна површина између ламеле бр.2 и објекта на парцели бр.4252/1 је слепа, како се до исте долази, ако је преко пасажа, мора сагласност преко службености пролаза, допуна услова Урбанизма и промена обухвата УП-а.

Dopunjeno , obezbedjen vlasniski list sa sl. Pravo prolaza, sve kote su u santimetrima, na kotama gde se posajvljuje tacka to je oznaka da je preko 1000cm.

Ситуација 2

- све као и на ситуацији1које се понављају.С обзиром на димензије објекта, зар не би требало поставити дилатацију између ламела 1 и 2?!

dopunjeno

Tehnički nepotrebno raditi dilataciju, Podrumska etaža pokazuje da nigde ne prelati granicu susednih parcela

Ситуација 3

Поред коте слемена, уписати и коте кровног венца.Обликовно ламела бр.2 није решена као повучени спрат, те је потребно кориговати или препројектовати завршну етажу.

Dvorišni strana objekta je projektovana kao jedna etaža niže odnosno ukinut je povučeni sprat

Dopunjeno

Подрум

– уписати висинске коте подрума код оба степеништа,

dopunjeno

-Зграда нема пратеће станарске оставе ни у подруму ни у тавану(Правилник 82/15) чл.22 (само 8 остава за 112 станова!?).

Prema propisu nije potrebno obezbediti ostavu za svaki stan, formirane su ostave po etazama

U objektu je formirano ukupno 45 ostava + 89 garaža

-просторија Z4-пумпа нема приступ-додати,

Dopunjeno-ulaz preko otvora u podu iz kolskog prolaza (otvor u podu u vidu šahte)

Приземље

-Уписати висинске коте на локалима,

Dopunjeno

као и на местима улаза у ламеле,

dopunjeno

просторије О1 и О2 немају улазна врата-додати,

dopunjeno- formirani otvori – vrata iz kolskog prolaza

-До ламеле бр.2 нема пешачког пролаза, приказани начин је небезбедан за пешаке који излазе директно на колску саобраћајницу, саобраћајница у приземљу нема приступ до улице.

Dopunjeno Dopunjeno i obelezen pesacki pristup uz objekat – ulaz 2 – Situacija, parterno resenje , osnova prizemlja

Спрат/ови

-Искотирати основне димензије свих просторија на ламели 1, уписати висинске коте за сваку основу, коте дати у истим мерним јединицама или у м1 или у цм.

Dopunjeno na svim etazama, sve kote su u santimetrima, na kotama gde se posajvljuje tacka to je oznaka da je preko 1000cm.

-Светларник: Ка светларнику не може бити оријентисана спаваћа соба чл.12.Правилника ..., 82/15.Такође висина парапета мора пратити удаљења, из приложеног могуће је само предвидети отворе са парапетима на мин.висина од 160цм, а не како је предвиђено-исправити на свим основама

Dopunjeno, na svim etazama je podugnut parapet na toj strani i soba br.6 je postala ostava.

-Искотирати удаљења од задње границе парцеле код ламеле 1 према постојећем објекту у Карађорђевој улици и ка школском дворишту.

Dopunjeno u situacijama

-Ширине дневних и спаваћих соба, површине просторија у складу са структуром станова према Правилнику 82/15.

Dopunjeno na svim etazama ili ukinuta soba pa stan je dobio novi naziv u smislu kategorije po velicini stana

-Дефинисати линију кретања на степеницама.

Dopunjeno na svim etazama

-На сваком другом спрату у легенду у обрачун површина уписати пасарелу, коју треба рачунати у површину објекта.

Površina pasarele je obracunata kroz površine zajedničkog prostora – hodnika ULAZA 2

ПС

-По дефиницији из Плана повучени спрат је завршна етажа увучена за мин.1,5м у односу на линију објекта, што у овом случају није испоштовано, постоје прекиди код четири стана ка улици.Висина пода терасе-венца и слемена према Плану износи 4,0м , а овде је знатно већа.Ако се ЗЗСК сагласио са решењем које није у складу са Планом, онда то мора бити јасно дефинисано кроз њихове услове. У овом случају објекат има 2Пс.

-Код ламеле 2 се не приказује Пс, већ нека врста класичног поткровља-нема повлачења ни са једне стране објекта. Сходно томе, као и на раније изнете параметре у погледу дозвољене висине, треба препројектовати и у складу са новим решењем обележити висину ламеле 2.

PREPRAVLJENO

Пресек 1-1

Ако је рампа наткривена, она се у пресеку види скоро до висине првог спрата.

-Уписати висинске коте на спратовима.

Напомена: Све наведено уписати и на осталим пресецима.

Dopunjeno

Фасаде

У складу са Планом приказати изглед ламеле 2 у смислу висине и обликовања завршне етаже.

Dopunjeno i dodate jos dve fasade

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Опште примедбе

- наведена спратност не одговара приказаној спратности у графичким прилозима,исправити у свим деловима ИДР-а,

prepravljeno

- висина објекта није усаглашена са планом /23,50м висина венца и 27,50м висина слемена/; прибављеним Условима Завода за заштиту споменика културе Панчево,број 1214/2 од 04.11.2019. године „ висина објекта одређена је дозвољеном висином у важећем плану»,а то је већ наведена 23,50м висина венца и 27,50м висина слемена,

Prepravljeno

- повучени спрат,у обликовном смислу, не може имати две етажу,

Prepravljeno

- део предметног објекта,Улаз бр. 2,у складу са Правилима грађења важећег плана: „ Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално спрат ниже (од око 2.5 до 4м ниже) у односу на главни објекат, са одговарајућим висинама слемена и венца. тј. *максимална дозвољена висина дворишног крака објекта, када се он гради на Г и П, је једна етажа ниже од*

уличног објекта. **Примењује се само за изградњу јавних објеката. (односи се на део одлуке под бр.7.)“ ,треба да има нижу спратност од пројектоване. ???**

-део објекта, Улаз бр. 2, који има засебан габарит и волумен, нема елементе карактеристичне за повучени спрат,

Prepravljeno

-потребно је прибавити Услове Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Панчева,

Dopunjeno

0-Главна свеска

0.4 ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

-ускладити са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршња контроле техничке докуменатације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС” број 73/19; у даљем тексту: Правилник) ,

Dopunjeno STRANA 9 TEKST IDR-a

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, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 77/15, 83/2018, 31/2019, 37/2019 I dr, 9/2020,) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ("Službeniglasnik RS", br. 73/2019) kao:

0.5.- ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ

-у рубрици у којој се наводе кат. парцеле на којима се врши прикључење на комуналну инфраструктуру, навести и парцелу јавне површине на којој се врши прикључење на комуналну инфраструктуру,

Dopunjeno STRANA 3 TEKST IDR-a tekst glasi:

k.p. 8047 K.O.Pančevo
(ul.B.Jovanovića)
k.p. 8050 K.O.Pančevo
(ul.Karađorđeva)

- дати укупну вредност % заузетости на предметној парцели,

Dopunjeno STRANA 6 TEKST IDR-a

- Bruto površina prizemlja 1.584,15m² (51,66%)

- Površina pod pešačkim, manipulativnim i
saobraćajnim površinama 868,85m² (28,34%)

2453,00m² (80,00%)

- Zelena površina na parceli 613,00 m² (20,00%)

UKUPNO: 3066,00 m² 100,00 %

POVRŠINA PARCELE: 3066,00 m²

- наведена спратност не одговара приказаној у графичким прилозима,

Dopunjeno na svim mestima gde se pojavljuje naziv i prepravljeno i uskladjeno

- како је 5% од наведених 123 више од планираних 6 паркинг места за инвалидна лица, исправити пројектовани број паркинг места за инвалидна лица,

Dopunjeno STRANA 6 TEKST IDR-a

broj parking mesta:

- 123 mesta za automobile od kojih je za :

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+6+Ps

- * 71 GARAŽA u podzemnoj garaži
- * 18 GARAŽA u prizemlju objekta - ulaz 2
- * 34 parking mesta u dvorištu

- Ukupno ima 112 stanova - svaki stan 1 parking mesto
- Predviđeno je ukupno 11 parking mesta za poslovni prostor
- ukupno mesta potrebno za automobile 123
- predviđeno je ukupno 7 parking mesta za invalide (5%)

Broj parking mesta usvojen na osnovu obracuna da za 70m2 poslovnog prostora obezbeđuje se 1 (jedno parking mesto), ukupno poslovnog prostora u objektu ima 765,21m2.

Usvojeno ukupno 11 parking mesto.

Namena Poslovnog prostora – kozmetički salon i saloni lepote

-наведени нагиб крова усагласити са означеним у графичким прилозима,

Dopunjeno STRANA 6 TEKST IDR-a i na crtezima

Krovni panel 3stepeni i 6 stepeni padapada

1-Пројекат архитектуре

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Обзиром на величину и комплексност објекта, текстуални део пројекта је потребно допунити у погледу информација које се односе на:

-објаснити урбанистички концепт, као тему УП-а, /тип објекта у смислу функционидања и повезаности његових делова, саобраћајни прикључак, интерне саобраћајнице колске и пешачке, начин пешачког приступа улазу бр. 2, начин паркирања, приступ ватрогасних возила, одвоз смећа, приступ планираној ТС, удаљеност објекта од граница парцеле и од објеката на суседним парцелама/ и концепт архитектонског решења / спратност објекта, његову намену, облик крова, габарите, усаглашеност са амбијентом, традицијом, суседним објектом на који се надовезује и затвара урбанистичку целину, а све у смислу Услови Завода за заштиту споменика културе Панчево/,

Dopunjeno STRANA 12 TEKST IDR-a

OPIS OBJEKTA

Objekat je Stambeno poslovni i ima spratnost od Po+P+6+Ps do Po+P+6 , odnosno postoje dva ulaza koji su povezani međusobno staklenom pasarelom na svaka dva sprata. Objekat u celini je jedna objekat sa dva ulaza. Saobraćajni priključak je iz ul. Braće Jovanovića širine 6,0m i sa postojećeg priključka iz ul. Karađorđeva preko parcele 4252/1 K.O. Pančevo gde postoji službenost prava prolaza. Parkiranje je obezbeđeno u podrumskoj etaži , dvorištu i u prizemlju dela zgrade gde je Ulaz 2. Pristup ulazu 2 je preko dvorišta koji je uz objekat do ulaznih vrata Ulaza 2. Odvoz smeća je planiran da vozilo za odnošenje smeća uđe do kontejnera prako kolskog prolaza iz ul. Braće Jovanovića i na tom istom prolazu izađe, obezbeđen je dovoljan broj kontejnera za smeće. Pristup planiranoj trafostanici je sa manipulativnog prostora na parceli do ulaznih vrata u trafostanicu. Objekat ima ravan neprohodni krov i dobijena je saglasnost na visinu objekat od Zavo da za zaštitu spomenika Pančevo.

Agregat koji se nalazi na parceli je za potrebe rezervnog napajanja za sistem stabilnog gašenja požara za podzemnu garažu. To je uređaj koji se postavlja u dvorištu i aktivira se automatski i postavlja se na zelenoj površini i obezbeđen je transparentnom žicom

- ТЕХНИЧКИ ОПИС:

- описати постојеће стање објеката на парцели у складу са чланом 38, став 2. Правилника,
Нема постојећих објеката

- дати податке о потребним капацитетима комуналне инфраструктуре у складу са чланом 38, став 1. Правилника ,

Dopunjeno STRANA 13 i 14 TEKST IDR-a

VODOVOD I KANALIZACIJA

Potrebana priključna cev Ø120, vodomera Ø100, potrebno 116 vodomera.

Potrebno 116 vodomera (112 stanaova + 2 poslovnog prostora)

Priključak vode iz ulice B.Jovanovića I Karađorđeva.

Potrebna priključna na kanalizacionu mrežu, priključna cev Ø200 . iz ulice Brće Jovanovića i Priključak Ø200 iz ulice Karađorđeva.

Potrebna priključna na kišnu kanalizaciju Ø200. Na ulicu Braće Jovanovića i Ø200 na ul. Karađorđeva.

Eventualno, odvođenje kanalizacionih otpadnih voda ako se pojave u podrumskoj etaži rešavaju se prepumpavanjem na uličnu kanalizaciju.

TT PRIVOD

Telefonska instalacija je predviđena u svim stanovima Stambenog objekata.

Potrebno je obezbediti dva priključka telefonske instalacije za svaku stambenu jedinicu I za svaku poslovnu jedinicu.

ELEKTRODISTRIBUTIVNA I ENERGETSKA MREŽA

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+6+Ps

Ukupno 135 Priključka na elektroinstalacije

Novi priključci koji se predviđaju za novi objekat se ostvaruju izgradnjom nove trafostanice koja se postavlja na predmetnoj parceli a sve prema uslovima EPS-a. Položaj trefostanice dat u grafičkom prilogu.

Grejanje na struju, na individualne toplotne pumpe vazduh-voda, za svaki stan po jedna, maksimalne električne snage 4kW, odnosno toplotne snage 8kW. Potrebno je ugraditi za svaki stan i poslovni prostor po jednu jedinicu—ukupno 115 jedinica vazduh – voda monoblokova.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA

Predviđeno je 19 kontejnera zapremine 1,1 m³ – po jedan za svakih 6 stambenih jedinica. Položaj posuda za prikupljanje komunalnog otpada je prikazan na Situaciji. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 11 x (1,6 x 1,5m). Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

- наводи се потребан број паркинг места-123, уз давање критеријума за њихов прорачун / 112 за 112 станова и 11 за 765,21м² пословног простора/.Наведени број паркинг места је тачан.

Кориговати навод да су пројектована 3 слободна паркинг места, који је дат без образложења

Dopunjeno – izmenjeno STRANA 6 i 11 TEKST IDR-a

broj parking mesta:

- **123 mesta za automobile od kojih je za :**

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+P+6+Ps

* 71 GARAŽA u podzemnoj garaži

* 18 GARAŽA u prizemlju objekta - ulaz 2

* 34 parking mesta u dvorištu

- Ukupno ima 112 stanova - svaki stan 1 parking mesto

- Predviđeno je ukupno 11 parking mesta za poslovni prostor

- ukupno mesta potrebno za automobile 123

- predviđeno je ukupno 7 parking mesta za invalide (5%)

Broj parking mesta usvojen na osnovu obracuna da za 70m² poslovnog prostora obezbeđuje se 1 (jedno parking mesto), ukupno poslovnog prostora u objektu ima 765,21m².

Usvojeno ukupno 11 parking mesto.

Namena Poslovnog prostora – kozmetički salon i saloni lepote

- у делу КОНСТРУКЦИЈА наводи се да се кровна плоча води као „коси кров“, потребно је исправити,

Dopunjeno – izmenjeno **STRANA 12 i 13 TEKST IDR-a**
KONSTRUKCIJA

Osnovni noseći elementi objekta su zidovi armiranog betona, armirano-betonski stubovi i ploče koji se oslanjaju na armiranobetonsku temeljnu ploču. Svi ostali zidovi su od opekarskih elemenata i zidaju se u produžnom malteru 1:2:6. Pri betoniranju se mora postići MB 40, a za armaturu se zahteva GA 240/360, RA400/MA500. Krovna ploča se vodi kao ravan krov sa svim potrebnim slojevima za zaštitu od kiša i sunca. Objekat je fundiran na temeljnoj ploči. Urađen je elabora geomehanike tla gde je temeljna ploča sračunata sa zadovoljavajućom nosivošću tla od 250.0 Kn/m².

-у вези са испитивањем носивости тла, „Елаборат о геолошким условима изградње прилаже се за парцеле за које је потребно вршити геолошка истраживања, према прописима којима се уређују геолошка истраживања. Инвеститор је дужан да инжињерско-геолошка истраживања која се изводе ради дефинисања инжињерско-геолошких услова изградње, као и других карактеристика геолошке средине за потребе изградње објекта пријави органу локалне самоуправе надлежном за послове урбанизма у складу са чланом 32. и 33. Закона о рударству и геолошким истраживањима(“Службени гласник РС” бр.101/15 и 95/18-др.закон)”

Dopunjeno – izmenjeno **STRANA 12 i 13 TEKST IDR-a**
KONSTRUKCIJA

Osnovni noseći elementi objekta su zidovi armiranog betona, armirano-betonski stubovi i ploče koji se oslanjaju na armiranobetonsku temeljnu ploču. Svi ostali zidovi su od opekarskih elemenata i zidaju se u produžnom malteru 1:2:6. Pri betoniranju se mora postići MB 40, a za armaturu se zahteva GA 240/360, RA400/MA500. Krovna ploča se vodi kao ravan krov sa svim potrebnim slojevima za zaštitu od kiša i sunca. Objekat je fundiran na temeljnoj ploči. Urađen je elabora geomehanike tla gde je temeljna ploča sračunata sa zadovoljavajućom nosivošću tla od 250.0 Kn/m².

-у делу ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА се наводи да на парцели постоје прикључци за водовод и канализацију без коментара о њиховом даљем третману,

Објешњено у нумеричкој документацији

VODOVOD I KANALIZACIJA

Potrebana прикључна цев Ø120, водомер Ø100, потребно 116 водомера.

Potrebno 116 водомера (112 станаова + 2 пословног простора)

Прикључак воде из улице В.Јовановића I Карађорђево.

Potrebna прикључак на канализациону мрежу, прикључна цев Ø200 . из улице Браће Јовановића и Прикључак Ø200 из улице Карађорђево.

Potrebna прикључак на кишну канализацију Ø200. На улици Браће Јовановића и Ø200 на ул. Карађорђево.

Eventualno, одвођење канализационих отпадних вода ако се појаве у подрумској етажи решавају се препумпавањем на уличну канализацију.

1.5. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

-у делу ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА дато је више информација него у ТЕХНИЧКИ ОПИС-у, наводе се „прикључци за потребе заједничке централне топле воде“, потребно је објаснити, навести у којој улици се остварује прикључак на комуналну инфраструктуру,

1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- СИТУАЦИЈА:

- означити север,

Postoji

- котне бројеве дати у некој од јединица метричког система,

Dopunjeno sve je dato u CM-santimetrima

sve kote su u santimetrima, na kotama gde se posajvljuje tacka to je oznaka da je preko 1000cm.

- допунити легенду у вези са примењеним ознакама и шрафурама; дати одговарајућу табелу са ознакама просторија у приземљу објекта,

Dopunjeno – dopunjene situacije tabela data u osnovi prizemlja

- котирати удаљења објекта од граница парцеле, посебно најмања удаљења;

Dopunjeno na svim situacijama

- приказати контуре суседних вишепородичних објеката и котирати удаљења предметног објекта у односу на њих,

- означити улазе у објекат и степеништа /приказана су степеништа којима се ступа директно на зелену површину/; нису приказане бетонски тротоари непосредно уз објекат,

Dopunjeno- postoji deo ravnog trotoara pre pristupa na zelenu povrstinu, a trotoar nije formiran jer je to zelena površina u obliku zardinjere visine od 60cm

- није приказан пешачки приступ до Улаза бр. 2,

Dopunjeno - i obelezen pesacki pristup uz objekat

- приказати ограду нацртану у ПРЕСЕКУ 1-1

Dopunjeno na situacijama i parternom resenju

- колски приступ из Ул. Карађорђево иде преко кат. парцеле бр.4252/1 КО Панчево која је остало земљиште, те је потребно дати појашњење у вези права пролаза преко наведене парцеле; овај приступ се не помиње у прибављеним Условима ЈП “Урбанизам” Панчево, ни у текстаалмом делу ИДР-а; пројектован излаз са предметне парцеле и пролаз кроз постојећи ајнфорт се не «гађају»,

Dopunjeno

- ако агрегат запрема део површине парцеле, означити његову припадајућу површину на одговарајући начин или дати објашњење,

Dopunjeno dato objasnjenje u situaciji 1

- приказати приступ планираној ТС,

Dopunjeno dato objasnjenje u situaciji 1

ОСНОВЕ:

- допунити легенду на сваком цртежу у вези са примењеним ознакама и шрафурама,

Dopunjeno

- дати котне бројеве у некој од јединица метричког система,

Dopunjeno - na kotama gde se posajvljuje tacka to je oznaka da je preko 1000cm.

- котирати просторије приказане у основама,

Dopunjeno na svim osnovama date osnovne kote,

- ПРИЗЕМЉЕ

- котирати удаљења објекта од граница парцеле, посебно најмања удаљења;

Допунјено -

- означити улазе у објекат и степеништа, означити унутрашња степеништа на прописан начин,
Допунјено

- није приказан пешачки приступ до Улаза бр. 2,

Допунјено

- просторије 01 и 02 немају обезбеђен приступ, а просторија 02 ни означен улаз у просторију,

Допунјено

- ТИПСКИ СПРАТ, ПОВУЧЕНИ СПРАТ И ПОВУЧЕНИ СПРАТ ГОРЊИ НИВО

- котирати удаљења отвора на фасадама предметног објекта од граница парцеле, посебно најмања удаљења;

Допунјено

- означити нивелацију,

Допунјено

- означити унутрашња степеништа на прописан начин,

Допунјено

- парпети отвора у светларнику треба да су мин. 1,60м,

Допунјено на свим етажама где је светларник

- стамбене просторије /спаваћа соба/ не могу се осветљавати из светларника,

Допунјено – исправљено и оставу

- на свим основама означити положај пасарела,

Допунјено - означено

- пасарела угрожава интиму станова из Улаза бр. 1 чији се прозори налазе у близини пасареле,

Planirano zamućeno staklo koje se otvara samo na kip ili ventus radi prirodne ventilacije

- ПОВУЧЕНИ СПРАТ мора да буде увучен за мин. 1,50м у односу на фасадну раван објекта у континуитету, односно не могу се пројектовати еркери на нивоу повученог спрата/,

Prepravljeno-iskotirano

ПОЈМОВНИКОМ важећег плана се дефинише да „Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса»,

Prepravljeno

- котирати димензију за коју је пројектован-увучен повучени спрат,

dopunjeno

- ПОВУЧЕНИ СПРАТ ГОРЊИ НИВО, повучени спрат, у обликовног смислу, не може имати још једну етажу,

Prepravljeno

ПРЕСЕЦИ:

- висина објекта није усаглашена са планом /23,50м висина венца и 27,50м висина слемена/; прибављеним Условима Завода за заштиту споменика културе Панчево, број 1214/2 од 04.11.2019. године „ висина објекта одређена је дозвољеном висином у важећем плану», а то је већ наведена 23,50м висина венца и 27,50м висина слемена,

Prepravljeno

- висина објекта се рачуна од коте приступног тротоара,

Допунјено

- обележити нивелацију по свим нивоима објекта,

Допунјено

ИЗГЛЕДИ:

- да би се створила комплетна слика о изгледу објекта,потребно је дати свих шест фасада, колико их има,

Dopunjeno ima ukupno 6 fasada

- висина објекта није усаглашена са планом , ни са Условима Завода за заштиту споменика културе Панчево,како је наведено у предходном ставу,

Prepravljeno

- висина венца 23,43м /+ 0,2м/ означена у пресеку се не слаже са висином означеном у изгледу 23,3м0 /+ 0,2м/,

Dopunjeno

- висина објекта се рачуна од коте приступног тротоара,

Dopunjeno

- обележити нивелацију по свим нивоима објекта,

Dopunjeno

-“Улична фасада Ул. Карађорђева“ није коректно приказана,део објекта који је на регулацији треба приказати уз фасаду постојећег објекта у Ул Карађорђевој на који се предметни објекат надовезује;фасаду дворишног дела објекта приказати засебно са контуром пресека дела објекта на регулацији према Ул. Бр. Јовановића,

- на дворишној фасади Улаза бр. 1. нацртати контуру суседног објекта из Ул Карађорђевог,цртеж није усаглашен,у погледу отвора са цртежима основа,

Dopunjeno – uradjene 6 fasade objekta

ПРИМЕДБЕ НА УП

- Тачка 1.-погрешно наведен назив зоне у којој се налази предметна парцела, **кориговано**

- Тачка 3.-смисао навода да парцела неће бити ограђивана са задње стране парцеле није јасан,потребно је дати појашњење сврхе не ограђивања предметне парцеле.Напомиње се да је навод ирелевантан с обзиром да власници суседних парцела имају право да ограде своје парцеле;потребно је предвидети сепаратор масти пошто је планирано одвођење воде са интерних саобраћајних површина на зелену површину **кориговано**

- Тачка 4.- исправити наведен % заузетости од 51,66%, **кориговано**

- исправити навод у вези броја паркинг места који се односи на пословни простор /потребно је 11 за 765,21м² пословног простора, уместо 8 како се наводи/ и на број паркинг места за инвалидна лица /како је 5% од наведених 123 више од планираних 6 паркинг места/,

- Тачка 6.- водни услови се неће прибављати,обзиром да се објекат прикључује на постојећу водоводну и канализациону комуналну инфраструктуру, **кориговано**

- део ГРЕЈАЊЕ - исправити да се објекат,према условима ЈКП „Грејање“ Панчево, може прикључити на дистрибутивни гасоводни систем ЈП „Србијагас“ и дефинисати начин грејања у објекту; наводе се Услови ЈКП „Грејање“, Панчево,а приложени су само Услови ЈП „СРБИЈАГАС“, Нови Сад, РЈ „Дистрибуција“, Панчево, **кориговано**

- Тачка 13.-део КРОВНИ ПОКРИВАЧ – кров са нагибом од 1% дефинисати као „раван кров“. **кориговано**

С Е К Р Е Т А Р

Јасминка Павловић, дипл. правник