

Studio 3

o a r h i t e k t o n s k i a t e l j e o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b, tel. 013 / 346-856

objekat :

**VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI
OBJEKAT spr. Po+P+2+Pk sa 1 poslovnim
prostorom i 16 stambenih jedinica**

lokacija :

Pančevo, ul. Braće Jovanovića br.7
kat.parc.top.br. **3982** K.O. Pančevo

investitor :

PAN BAU-MAX DOO

Pančevo, Bavaništanski put broj 31



**URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA POTREBE URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE
RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA**

br. objekta :

381

br. tehničkog dnevnika :

UP-11/2020

datum :

OKTOBAR 2020

overava :

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA POTREBE URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE,
kat.parc.broj 3982 K.O.PANČEVO,
ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA
u Pančevu , ul. Braće Jovanović broj 7
spratnost Po+P+2+Pk ; sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica

Investitor: PAN BAU-MAX DOO
Pančevo, ul. Bavaništanski put br.31

Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI
OBJEKAT spratnost Po+P+2+Pk ;
sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica

Lokacija Pančevo, ul. Braće Jovanović br.7
Kat.parcela top.br.3982 K.O.Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: UP- URBANISTIČKI PROJEKAT



Broj tehničke dokumentacije: UP – 11/2020
Mesto i datum: Pančevo, oktobar 2020

NAPOMENA:

Za predmetnu parcelu 3982 k.o. Pančevo, izdejstvovana je urbanistička potvrda br: V-15-350-176/19 od 25.10.2019 god. izdata od strane sekretarijata za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj u Pančevu, lokacijski uslovi br. ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 od 03.12.2019 , građevinska dozvola br. ROP-PAN-39369-CPI-3/2020 od 25.02.2020 , prijava početka radova br. ROP-PAN-39369-WA-5/2020 od 17.06.2020 god. za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+2+Pk sa 21 stambenom jedinicom.

Predmet ovog urbanističkog projekta je promena karaktera objekta, planirana je promena namene dela podrumске i prizemne etaže u poslovni prostor i formiranje višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+2+Pk sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica. Gabarit objekta ostaje ne promenjen , kao i bruto kvadratura, menja se broj stambenih jedinica i formira se nov poslovnog prostora u delu podruma i prizemlja.

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- REŠENJE O REGISTRACIJI
- REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
- IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE
- KOPIJA LICENCE ODGOVORNOG URBANISTE

2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE

- PROJEKTNII ZADATAK
- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA broj 953-1/2020-259 od 26.10.2020. godine
- PREPIS LISTE NEPOKRETNOSTI broj 5063 od 20.10.2020. godine
- KOPIJA PLANA VODOVA broj 956-01-303-15995/2020 od 20.10.2020. godine
- REŠENJE O DOZVOLI UKLANJANJA OBJEKATA broj V-15-351-22/2019 od 27.03.2019. godine
- TEHNIČKI USLOVI » ELEKTROVOJVODINA« za izradu Urbanističkog projekta broj: 8C.1.1.0.-D.07.15..215162-20 od 01.09.2020. godine i ia izradu tehničke dokumentacije broj: 8C.1.1.0.-D.07.15.-218182-20 OD 01.09.2020. godine
- TEHNIČKI USLOVI JKP » VODOVOD I KANALIZACIJA« broj: D-7727 od 16.07.2020. godine
- OBAVEŠTENJE broj: 03-106/2019-1/2 od 10.08.2020.godine o validnosti prethodno ishodovanog REŠENJA O USLOVIMA JP »URBANIZAM« i REŠENJA o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji i dogradnji saobraćajnog priključka broj ROP-PAN-39644-ISAW-3/2020
- TEHNIČKI USLOVI ZA ODRŽAVANJE ČISTOĆE JKP »HIGIJENA« broj 2678/2-2020 od 04.08.2020. godine
- TEHNIČKI USLOVI ZAVODA ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE- PANČEVO –Potvrda Zavoda da više nije nadležan za izdavanje uslova za datu lokaciju broj: 685/4 od 03.09.2020. godine
- OBAVEŠTENJE MINISTARSTVA UNUTRAŠNJIH POSLOVA, Sektor za vanredne situacije 09.22 broj: 217-11116/20-1 od 04.08.2020. godine
- SKICA OBELEŽAVANJA REGULACIJE
- KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
- URBANISTIČKA POTVRDA broj: V-15-350-176/19 od 25.10.2019. godine
- LOKACIJSKI USLOVI broj: ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 od 03.12.2019. i Rešenje broj: ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 od 30.12.2019. godine
- GRAĐEVINSKA DOZVOLA broj ROP-PAN-39369-CPI-3/2020 od 25.02.2020. godine - Potvrda o PRIJAVI POČETKA RADOVA broj ROP-PAN-39369-WA-5/2020 od 17.06.2020. godine

3.TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKATA
3. USLOVI IZGRADNJE (NAMENA, REGULACIJA I NIVELACIJA, PRISTUP LOKACIJI, NAČIN REŠENJA PARKIRANJA I DRUGI SPECIFIČNI USLOVI)
4. NUMERIČKI POKAZATELJI (POVRŠINE, INDEKS IZGRAĐENOSTI, INDEKS ZAUZETOSTI, SPRATNOST, VISINA, BROJ PARKING MESTA, PROCENAT ZELENIH POVRŠINA I DRUGI SPECIFIČNI USLOVI)
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
6. NAČIN SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA
7. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU
8. INŽINJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
10. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
11. MERE PROTIV POŽARNE ZAŠTITE
12. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA
13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA
14. HIDRAULIČKI PRORAČUN
15. FOTODOKUMENTACIJA

4.GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

1. Položaj parcele u odnosu na šire okruženje i grad Pančevo
2. Položaj parcele u odnosu na okruženje
3. Prikaz postojećeg stanja situacije sa granicama parcele

SITUACIONO REŠENJE , KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO, ODNOSNO PEJZAŽNO REŠENJE

4. Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno, odnosno pejzažno rešenje
5. Prikaz horizontalne projekcije nadzemnog gabarita objekta sa prikazom površina nad objektom, saobraćajnih i zelenih površina

PRIKAZ SAOBRAĆAJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

6. Prikaz saobraćajnog priključka i postojeće komunalne infrastrukture sa predlogom priključka na spoljnu mrežu

5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA (po posebnom sadržaju)

1 . OPŠTA DOKUMENTACIJA

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 odluka US, 50/2013-odluka, 98/2013-odluka US, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 68/19, 9/20 i dr.), Arhitektonski atelje "Studio 3", Pančevo, izdaje se :

REŠENJE

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO-TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE,
kat.parc.broj 3982 K.O.PANČEVO,
ZA PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-
POSLOVNOG OBJEKTA spratnosti Po+P+2+Pk,u ul. Braće Jovanović broj 7, Pančevo

INVESTITOR: PAN BAU-MAX DOO
Pančevo, ul. Bavaništanski put br.31

Za urbanistički projekat: Tamara Tasić, dipl.inž.arh.,
broj licence 200 1242 10





APR - Registar privrednih subjekata



5000026169350

Broj 611210415/2009

Datum 30.12.2009 godine
Beograd

Agencija za privredne registre, Registrator koji vodi Registar privrednih subjekata, na osnovu čl. 4. Zakona o agenciji za privredne registre (Službeni glasnik РС бр. 55/04), чл. 23. став 2. и чл. 25. Zakona o registraciji privrednih subjekata (Službeni glasnik РС бр. 55/04 и 61/05), rešavajući по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију предузетника, поднетиј од стране:

Име и презиме: Бојан Грубанов
ЈМБГ: 1705963860053

доноси:

РЕШЕЊЕ

Услови се захтев поднетијом јединственој регистрационој пријави. У Регистар привредних субјеката региструје се предузетник:

Оснивач-предузетник:

Име и презиме: Бојан Грубанов
ЈМБГ: 1705963860053
Адреса: Писта Драшковић 26, стан 10, Панчево, Србија

Пуно пословно име предузетника:

BOJAN GRUBANOV PR,
ARHITEKTONSKI ATELJE STUDIO 3,
PANČEVO, VLADIMIRA ŽESTICA 43 B

Панос: STUDIO 3

Пословно седиште: Владимира Жестића 43 Б, Панчево, Србија
Број и поштоманите: 26000 Панчево

Регистарски број/Матични број: 61436634

ЈМБГ доносилаца Пореске Управе РС: 104228310

Четврти обављања делатности: 30.12.2009 године
Претходна делатност: 74202 - Пројектовање грађевинских и других објеката

Облици обављања делатности: самосталан
Предузетник се региструје на: неодређено време

Контакт особа:
Телефон 1: (381 0)61 1197788

Образложење

Решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских објеката, предузетника BOJAN GRUBANOV PR, ARHITEKTONSKI ATELJE STUDIO 3, PANČEVO, VLADIMIRA ŽESTICA 43 B , 611 210415/2009 од 25.12.2009 - год., с обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02, 20/09), Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 540,00 динара одређена је у складу са чланом 7. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре РС (Службени гласник РС бр. 109/05).

Поука о првом делу:
Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
и преко Агенције за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

Регистарски број објеката плаћања доприноса Фонда ПНО: 3230662565

Na osnovu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 odluka US, 50/2013-odluka, 98/2013-odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19,37/19, 68/19, 9/20 i drugi) izdaje se :

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

U skladu sa PRAVILNIKOM O SADRŽINI, NAČINU I POSTUPKU IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG I URBANOG PLANIRANJE , izjavljujem da sam se pri izradi investiciono-tehničke dokumentacije pridržavala svih važećih propisa I 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 dokumentima - 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) u daljem tekstu "Plan", I na overenom katastarsko-topografskom planu u digitalnom format, izrađenom od strane Preduzeća za izvođenje geodetskih radova GEOVIZIJA iz Pančeva, na katastarskoj parceli 3982 k.o.Pančevo, u Pančevu.

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE,
kat.parc.broj 3982 K.O.PANČEVO,
ZA PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG
OBJEKTA spratnosti Po+P+2+Pk, u ul. Braće Jovanović broj 7, Pančevo

INVESTITOR: PAN BAU-MAX DOO
Pančevo, ul. Bavaništanski put br.31

Za urbanistički projekat:

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

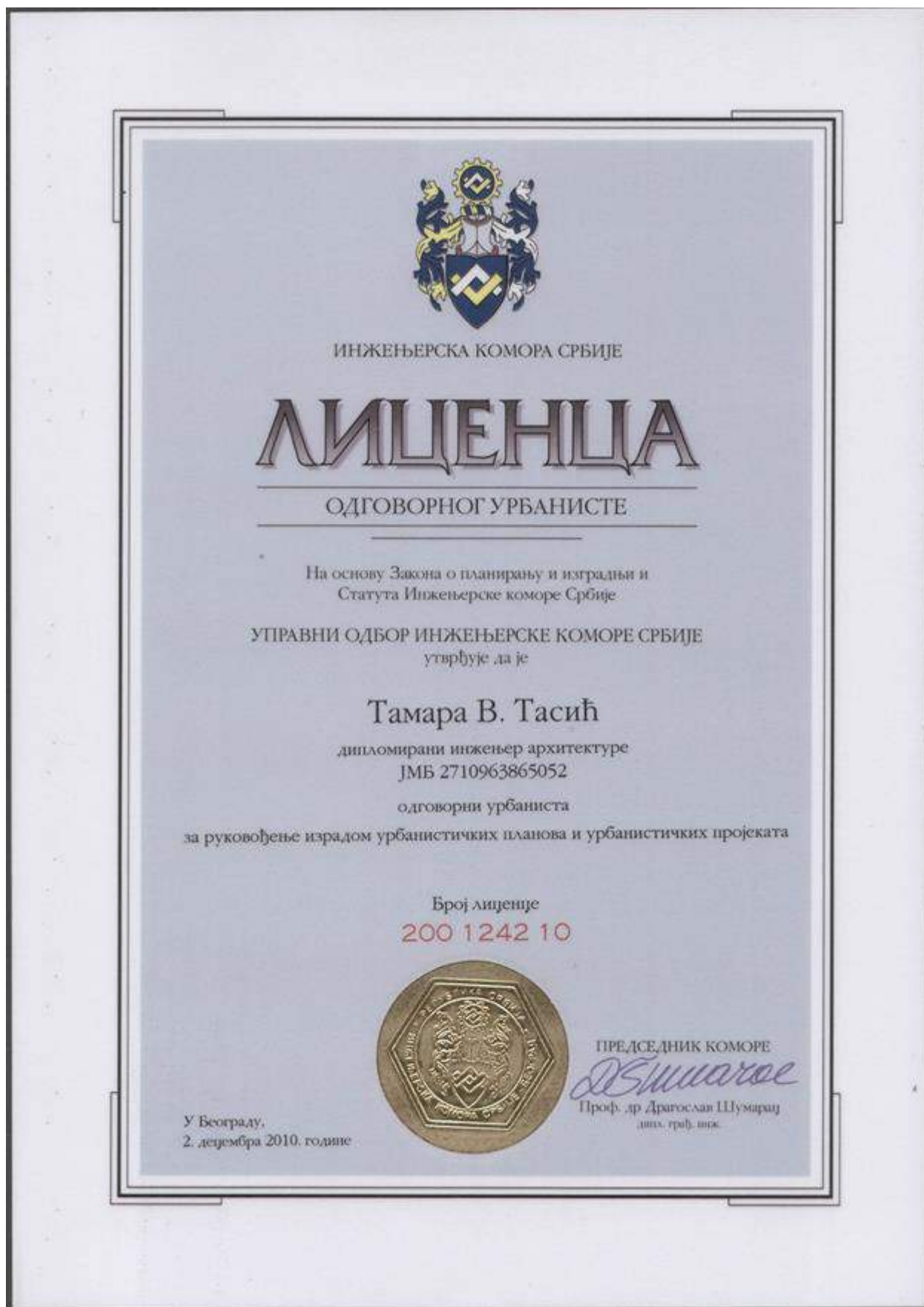
ODGOVORNI URBANISTA



Tamara Tasić dipl.ing.arh.

Mesto i datum:

Pančevo, oktobar 2020



2 . PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE

PROJEKTNI ZADATAK I ZAHTEV INVESTITORA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA POTREBE
URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE,
kat.parc.broj 3982 K.O.PANČEVO,
ZA PLANIRANU IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG
OBJEKTA spratnosti Po+P+2+Pk, u ul. Braće Jovanović broj 7, Pančevo
INVESTITOR: PAN BAU-MAX DOO
Pančevo, ul. Bavaništanski put br.31

Urbanističkim projektom obuhvatiti urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije, katastarske parcele broj 3982 k.o.Pančevo, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+2+Pk u Ulici Braće Jovanović broj 7.

Urbanistički projekat uraditi u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/12, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna i 25/18-ispravka tehničke greške,6/19) u daljem tekstu »Planu« Grada Pančeva i tehničkih uslova javno-komunalnih preduzeća.

Navedena lokacija je obuhvaćena 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). Katastarska parcela nalazi se u gradskom bloku broj 072 u zoni stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona strogi centra). Projekat raditi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke.

Gabaritne dimenzije višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta uklopiti sa kapacitetom parcele. Predviđena spratnost je Po+P+2+Pk (podrum + prizemlje + dva sprata + potkrovlje). Tavanaški prostor iznad potkrovlja se koristi za stanovanje kao duplex potkrovne etaže . U okviru parcele – objekta obezbediti parking mesta za svaku stambenu i poslovnu jedinicu , ukupno 16 parking mesta za stanove(1pm/1 stan) i 5 parking mesta za poslovni prostor, od čega dva parking mesto isplanirati za invalidna lica. Kolski pristup organizovanom parkiranju u objektu ostvariti kroz kolski prolaz i rampu.

Za vertikalnu komunikaciju sa svim etažama isprojektovati centralno ab stepenište i lift. Materijalizaciju i konstruktivni sistem objekta uraditi primenom kvalitetnih standardnih materijala. Za osnovne noseće elemente objekta predvideti AB konstrukciju i tavanicu od pune AB ploče. Krov projektovati sa drvenom krovnom konstrukcijom i krovnim pokrivačem od pocinkovanog plastificiranog lima.

INVESTITOR:



PAN BAU MAX DOO
Aleksandar Đorđijevski

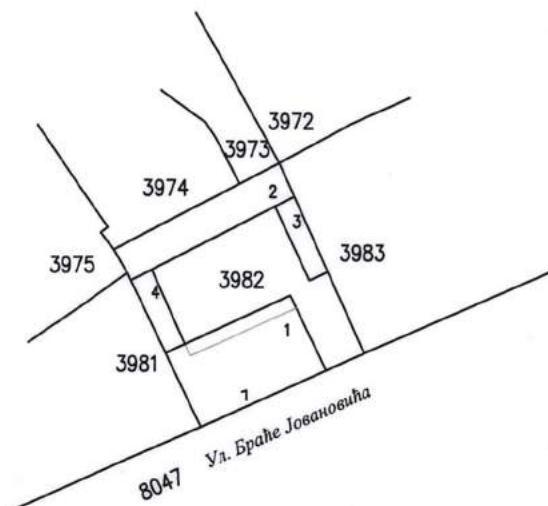
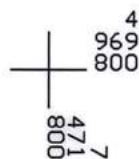
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19 Панчево
Број.....953-1/2020-259.....

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска општина.....Панчево.....

Катастарска парцела бр...3982.....

Размера 1:1000.....



Напомена:

Датум и време издавања

у.....Панчеву 26.10.2020..... година



Овлашћено лице

Анита Божиновић дипл.инж.геод.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5063

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.10.2020. 07:56:08

Број захтева: 952-1/2020-1739

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b9143c06-c3f2-4e13-984f-92f564ff8851
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	16.10.2020. 13:51
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	3982
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	647
Број листа непокретности:	5063

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	199

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ПАН БАУ-МАХ" ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 60
Матични број лица:	0000020914688
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА
Кућни број:	7
Кућни подброј:	
Површина m ² :	199
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	

Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	"ПАН БАУ-МАХ" ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 60
Матични број лица:	0000020914688
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5063

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.10.2020. 07:57:07

Број захтева: 952-1/2020-1739

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	a3975782-7071-4e4e-a819-76e985b5e438
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	16.10.2020. 13:51
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	3982
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	647
Број листа непокретности:	5063

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	116

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ПАН БАУ-МАХ" ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 60
Матични број лица:	0000020914688
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	116
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу: 1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: "ПАН БАУ-МАХ" ДОО

Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 60

Матични број лица: 0000020914688

Врста права: СВОЈИНА

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5063

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.10.2020. 07:57:55

Број захтева: 952-1/2020-1739

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b4723dfa-e5c9-4d20-810c-6ad6408bc58e
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	16.10.2020. 13:51
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	3982
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	647
Број листа непокретности:	5063

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	30

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ПАН БАУ-МАХ" ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 60
Матични број лица:	0000020914688
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	3
Назив улице:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	30
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:

"ПАН БАУ-МАХ" ДОО

Адреса:

ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 60

Матични број лица:

0000020914688

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5063

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.10.2020. 07:58:37

Број захтева: 952-1/2020-1739

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	d1d7cfb2-3a86-4a88-a4dc-afb5c4f68839
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	16.10.2020. 13:51
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	3982
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	647
Број листа непокретности:	5063

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	32

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ПАН БАУ-МАХ" ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 60
Матични број лица:	0000020914688
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	4
Назив улице:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	32
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу: 1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: "ПАН БАУ-МАХ" ДОО
Адреса: ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 60
Матични број лица: 0000020914688
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5063

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 20.10.2020. 07:59:17

Број захтева: 952-1/2020-1739

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	64bdfbdc-5139-4be4-9f9c-e8e9cd8cbd40
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	16.10.2020. 13:51
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	3982
Подброј парцеле:	0
Површина m ² :	647
Број листа непокретности:	5063

Подаци о делу парцеле

Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	270

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ПАН БАУ-МАХ" ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА 60
Матични број лица:	0000020914688
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

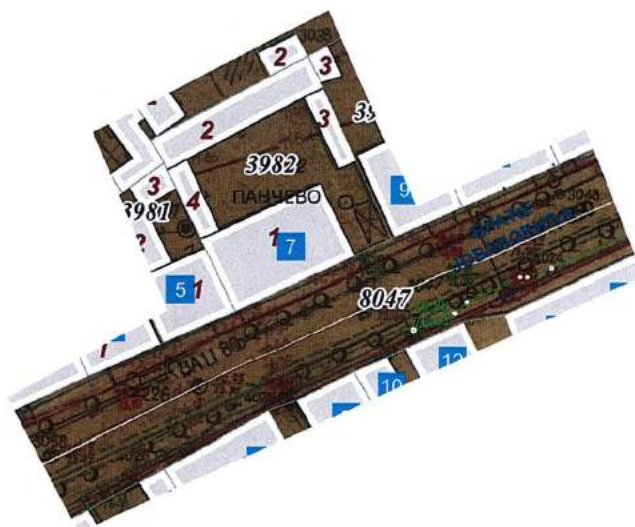
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-01-303-15995/2020

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

20.10.2020.године

Dijana Stanković
21.10.2020 8:19:35

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Бојан Ђурчевић, дипл. геод. инж.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ,
СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ
Број: V-15-351-22/2019
Дана, 27.03.2019. године
Трг Краља Петра I бр. 2-4
Тел.013/344 422

Градска управа – Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, решавајући по захтеву за издавање дозволе о уклањању објекта односно његовог дела који је поднело **ДОО "PAN BAU MAX" из Панчева, улица Лава Толстоја број 60** на основу члана 136. и члана 141. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016), члана 167. Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“ број 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 и 83/18), члана 60. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени Гласник РС“ број 72/2018) и члана 15., члана 36. и члана 37. Одлуке о градској управи града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 13/17), доноси следеће:

РЕШЕЊЕ

I

ДОЗВОЉАВА СЕ уклањање:

- породичног стамбеног објекта, спратности П, бруто површине 199 м2, нето површине 164.32 м2, уписаног у препису листа непокретности као објекат бр. 1.
- породичног стамбеног објекта, спратности П, бруто површине 116 м2, нето површине 101.09 м2, уписаног у препису листа непокретности као објекат бр. 2.
- помоћног објекта, спратности П, бруто површине 30 м2, нето површине 22.90 м2, уписан у препису листа непокретности као објекат бр. 3
- помоћног објекта, спратности П, бруто површине 32 м2, нето површине 21.15 м2, уписан у препису листа непокретности као објекат бр. 4

Објекти се налазе на катастарској парцели топ. бр.3982 К.о. Панчево, у Панчеву у улици Браће Јовановића број 7. Објекти су уписани у Препису листа непокретности број 5063 К.о. Панчево, издатим од стране Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Панчево 22.03.2019. године.

Инвеститор и извођач радова је дужан да приликом уклањања објекта предузме мере које је потребно спровести и обезбедити у циљу заштите имовине, лица и безбедности саобраћаја, а у складу са техничком документацијом – Пројектом уклањања објекта урађеним од стране архитектонског атељеа "Студио 3", број тех. Дневника 06/2019-RUŠ од фебруара 2019. године и Извештајем о извршеној техничкој контроли израђеним од стране Атељеа за пројектовање, инжињеринг и консалтинг "ArchiTec" Панчево, број техничке контроле ТК 4-02/2019 од фебруара 2019. године, а који чине саставни део овог решења.

Образложење

ДОО "PAN BAU MAX" из Панчева поднело је 25.02.2019. године Захтев за издавање дозволе о уклањању објекта наведених у диспозитиву овог решења.

Уз Захтев за издавање дозволе о уклањању објекта приложени су: Препис листа непокретности број 5063 К.о. Панчево, издат од стране Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Панчево од 22.03.2019. године као доказ о праву својине на објектима који су наведени у диспозитиву овог решења, као и техничка документација која се састоји од Пројекта уклањања објекта урађеног од стране архитектонског атељеа "Студио 3", број тех. Дневника 06/2019-RUŠ од фебруара 2019. године и извештаја о извршеној техничкој контроли израђеним од стране Атељеа за пројектовање, инжињеринг и консалтинг "ArchiTec" Панчево, број техничке контроле ТК 4-02/2019 од фебруара 2019. године

Обзиром да је уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта достављена документација прописана чланом 168. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 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 и 83/18) и члана 60. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени Гласник РС “ број 72/2018), Секретаријат је констатовао да је захтев оправдан и основан и одлучио као у диспозитиву овог решења, а на основу члана 134. Закона о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС" број 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 и 83/18).

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења дозвољена је жалба Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду у року од 15 дана од дана достављања. Жалба се предаје путем овог Секретаријата таксирана са 460,00 динара административне таксе.

ДОСТАВИТИ:

- 1 Доо "PAN BAU MAX ", Панчево
ул. Лава Толстоја бр. 60
2. грађевинска инспекција
3. писарница

С Е К Р Е Т А Р

Јасминка Павловић
дипл.правник



Огранак Електродистрибуција Панчево

Панчево, Милоша Обреновића 6, телефон +381 13 315 020, телефакс +381 13 335 004

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-215162-20

PAN BAU-MAX DOO

ЛАВА ТОЛСТОЈА бр. 60

26000 ПАНЧЕВО

Панчево, 01.09.2020

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 3982 на К.О. ПАНЧЕВО,), ПАНЧЕВО, БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋ 7

Поводом Вашег захтева, наш број 8С.1.1.0.-D.07.15.-215162-20, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу број (парцела бр. 3982 на К.О. ПАНЧЕВО,), ПАНЧЕВО, БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋ 7, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложу документацију, достављамо Вам следеће услове:

На приступачном месту у улазу или ајнфурту предметног објекта, за уградњу два ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-3, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 2000mm, висине 2000mm и дубине 235mm,) са смештеним бројилима за 16 - станова, 1 – лифт, 1- топлотна подстанца, 1- хидроцил, 1- заједничка пшотрошња, 1- гаража.

На приступачном месту у ајнфурту предметног објекта или на фасади предметног објекта, на регулационој линији са јавном површином, за уградњу ормана мерног места ПОММ-1 (ОММ за хидрант), предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm, са смештеним бројилом за хидрант пумпу.

На приступачном месту у ајнфурту предметног објекта или на фасади предметног објекта, на регулационој линији са јавном површином, за уградњу ормана мерног места ПОММ-4 (ОММ за пословни простор), предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 300mm, висине 600mm и дубине 235mm, са смештеним бројилом за пословни простор.

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П, предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45 степени.

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд

На погодном месту, непосредно уз новоуграђену КПК типа ЕВ-2П (за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-1П (за хидрант пумпу) , предвидети слободан простор (отвор у зиду) , димензија ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm .Угао савијања не сме бити већи од 45 степени.

На погодном месту, непосредно уз новоуграђену КПК типа ЕВ-2П (за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П (за пословни простор) , предвидети слободан простор (отвор у зиду) , димензија ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm .Угао савијања не сме бити већи од 45 степени.

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је од постојеће трафостанице 20/0,4kV/kV "ФОНД " до предметне парцеле, обезбедити коридор за изградњу подземног нисконапонског кабловског вода (са полагањем кабела потребне дужине, типа и пресека PP00-A 4x150mm²).

Такође, неопходно је предвидети следеће :

1. Предвидети коридоре за нисконапонску мрежу на предметној парцели 3982 К.О.Панчево. као и парцелама јавне површине бр. 8047, 4091/1 К.О.Панчево (улице Браће Јовановића) Нисконапонску мрежу извести кабловски.
2. Предвидети потребан број цеви Ø 110 (најмање по 1 цев)) за пролаз каблова испод бетонских површина на парцелама јавне површине 8047, 4091/1 К.О.Панчево. Предвидети потребан број цеви Ø 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод бетонских површина у делу из правца парцеле 8047 К.О. Панчево.
3. Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице и то са једне стране стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.
4. Напајање будућих потрошача предвидети кабловски, преко кабловских прикључних ормана КПК , који морају бити постављени на објекту будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
5. Кабловско напајање јавног осветљења остварити кабловима PP00 A 4x35mm² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.
6. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.
7. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm. Забрањено је градити објекте (зграде) изнад кабловских водова.

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

1. Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49Az 3x(1x150)mm².
2. Кабловска нисконапонска мрежа изводи се каблом PP00 A 4x150mm².
3. За трансформаторске станице типа 1x1000kVA предвидети простор минималне површине 35m², правоугаоног облика минималних димензија 6,3mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви Ф 110mm.

Приликом израде урбанистичког пројекта неопходно је уважити све законе и прописе а посебно прописе везане за паралелно вођење и укрштање електроенергетских водова са осталом инфраструктуром и прописе везане за међусобна растојања објеката.

Ови услови не садрже све потребне елементе за пројектовање и прикључење појединачних објеката. У складу са наведеним, локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходovati посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи.

Према Закону 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.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

 Директор огранка
мр Новак Савановић, дипл. ецц.

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

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



ЕПС
ДИСТРИБУЦИЈА

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-218182-20

PAN BAU-MAX DOO

ЛАВА ТОЛСТОЈА бр. 60

Панчево, 01.09.2020

26000 ПАНЧЕВО

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име PAN BAU-MAX DOO, ПАНЧЕВО, ЛАВА ТОЛСТОЈА бр. 60, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-147302/1-17 од 07.06.2017 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, (1 ТОПЛОТНА ПОДСТАНИЦА, 1 заједничка потрошња, 1 ПОСЛОВНИ ПРОСТОР, 1 ХИДРОЦИЛ, 1 ЛИФТ, 1 гаража, 1 ХИДРАНТ, 16 станова), ПАНЧЕВО, БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋ 7 парцела број 3982, 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 04.08.2020, обавештавамо Вас следеће :

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

Намена објекта: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ И ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

- На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту, Странка је у обавези да за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила, обезбеди простор ширине 2000mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

- На приступачном месту на фасади објекта, у ајнфурту или уз саму регулациону линију објекта са јавном површином, Странка је у обавези да за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, обезбеди простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

- На приступачном месту на фасади објекта, у ајнфурту или уз саму регулациону линију објекта са јавном површином, Странка је у обавези да за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-4 (за пословни простор) обезбеди простор ширине 600mm, висине 600mm и дубине 235mm.

- На приступачном месту на фасади објекта, у ајнфорту или уз саму регулациону линију објекта са јавном површином, Странка је у обавези да за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, обезбеди простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Φ 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

- На приступачном месту на фасади објекта, у ајнфорту или уз саму регулациону линију објекта са јавном површином, Странка је у обавези да за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за противпожарни прикључак - хидрант) обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

- На приступачном месту на фасади објекта, у ајнфорту или уз саму регулациону линију објекта са јавном површином, Странка је у обавези да за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант - противпожарни прикључак), обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Φ 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови за извођење прикључка: Странка је дужна да свој главни инсталациони кабал доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен. За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Φ 90mm. Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm².

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од превисоког напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4кV изведена је заштита од опасних напона додиром системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (заштита нуловањем). Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити водове максималног пресека одговарајућег типа сходно захтеваним одобреним снагама. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбедити четворожилни проводник типа NHXNH ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: посебан нисконапонски извод у ТС ФОНД

Опис прикључка до мерног места:

Урадити реконструкцију сабирница нисконапонског блока у ТС ФОНД тако да се летва извода која напаја јавну расвету измести и тима ослободи простор за формирање нове летве нисконапонског извода.

Изградити нисконапонски кабловски вод каблом пресека и типа РР00 -А 4x150mm² од ТС ФОНД до КПКЕВ-2П (за ОММ) на предметном објекту. КПКЕВ-2П и ормане мерног места , повезати каблом пресека и типа РР00 4x95mm². У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

КПКЕВ-2П и орман мерног места ПОММ4 (са полуиндиректном мерном групом и струјним мерним трансформаторима преносног односа 100/5А/А - за пословни простор), повезати каблом пресека и типа РР00 4x95mm². У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 100А. КПКЕВ-2П (за ПОММ-4) повезати са КПКЕВ-2П (за ОММ), каблом пресека и типа РР00 -А 4x70mm².

Поред новоуграђеног КПКЕВ-2П (за ОММ) уградити још један КПКЕВ-1П (за противпожарни прикључак-хидрант)
 КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х10мм².
 КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П (за ОММ), пре осигурача, каблом типа РР00-А 4х150мм².

Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, у ајнфурту, морају бити доступни 24 часа радницима ЕПС Дистрибуције. У случају постављања капије, она се мора налазити иза свих КПК тако да им се може приступити са улице.Странка је у обавези да се, пре рушења постојећих објеката, јави у просторије ЕПС Дистрибуција ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, како би поднела захтев за трајну одјаву и демонтажу свих постојећег бројила, постојећих прикључака и КПК ормана који су напајали предметне објекте

Опис мерног места:

- У улазу објекта или ајнфурту два (2) МОММ -9 и један (1) МОММ-3 , који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

- На фасади предметног објекта,уз регулациону линију са јавном површином, или у ајнфурту, ОММ типа ПОММ-4 (за пословни простор) са полуидиректном мерном групом и струјним мерним трансформаторима преносног односа 100/5А/А.

- На фасади предметног објекта,уз регулациону линију са јавном површином, или у ајнфурту, ПОММ-1 (за хидрант - противпожарни прикључак) који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Размештај мерних и заштитиних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.стру ја (A)	
МОММ-9:станови						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
МОММ-9:станови, топлотна подстанца, заједничка потрошња						
1	станови	7	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
2	ТОПЛОТНА ПОДСТАНИЦА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
3	заједничка потрошња	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
МОММ-3:лифт, хидроцил, гаража						
1	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	гаража	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
3	ХИДРОЦИЛ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
ПОММ-4						
1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	1	60	НВО	100	ПИМГ
	Укупно ком:	23				

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

Бројила активне енергије треба да буду најмање класе 1, односно индекс класе В, 3х230/400V, 5А, а реактивне електричне енергије најмање класе 3. Класа тачности уређаја за мерење вршног оптерећења мора бити најмање класе 1. Класа тачности струјног мерног трансформатора мора да буде најмање класе 0.5.

Бројило мора имати функцију чувања обрачунских података у периоду не краћем од 12 обрачунских периода и модул за даљинско читавање.

Мерни уређаји који се уграђују треба да буду оверени и пломбирани од стране овлашћене организације, а њихове прикључне везе морају бити прегледне и пломбиране, у складу са законом и другим прописима.

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

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

- **Израде идејног решења за изградњу објекта**

5. Ови Услови не ослобађају странку прибављања **Одобрења за прикључење**, у којем 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
e-mail адреса: office @ vodovodpa.rs



ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д- 7727
Панчево, 16. 07. 2020. год.

Инвеститор: Pan Bau-Max doo, Улица Лава Толстоја бр. 60
Место градње: Панчево, Улица Браће Јовановића бр. 7

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за промену намене дела стамбеног објекта у изградњи у пословни простор и 16 стамбених јединица укупне спратности По+Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 3982 к.о. Панчево, Улица Браће Јовановића бр. 7

На основу захтева (наш број Д-5875 од 3.08.2020, године и допуне захтева Д-6295 од 12.08.2020.) који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за промену намене дела стамбеног објекта у изградњи у пословни простор и 16 стамбених јединица укупне спратности По+Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 3982 к.о. Панчево, Улица Браће Јовановића бр. 7, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији у улици Браће Јовановића постоји градски водовод од полиетиленских цеви пречника Ø100, фекална канализација од ПВЦ цеви пречника Ø250 и атмосферска канализација од пластичних цеви пречника Ø400 (ситуација дата у прилогу).
- Инвеститор је уз захтев доставио:
 - пројекат хидротехничких инсталација (ПГД -01-12/2019) одговорно лице пројектанта Александар Ђорђевић, одговорни пројектант Бојан Грубанов, дипл.инж.арх. који је урађен за изградњу објекта По+П+2+Пк са 21 стамбеном јединицом на кат. парц. 3982 к.о. Панчево;
 - техничке услове издате од стране ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево Д-1161/1 од 26.02.2019. год. а који дефинишу услове прикључања објекта По+П+2+Пк са 21 стамбеном јединицом;
 - „старо стање“ по издатој грађевинској дозволи за изградњу објекта По+П+2+Пк са 21 стамбеном јединицом и „ново стање“ за исхођење техничких услова за урбанистички пројекат у циљу пренамене дела простора у нивоу подрума и приземља у пословни простор које садржи ситуациони приказ објекта, основу приземља, изометрију санитарне и хидрантске водоводне мреже и пресеке канализационе инсталације.

Водовод:

- Увидом у достављену документацију утврђено је да водомерни шахт остаје на првобитној локацији (на 1,5 метара од регулационе линије), с тим да је неопходно предвидети шахт већих димензија, с обзиром да је за пословни простор предвидео засебан водомер. Ово значи да је потребно да се део предвиђен за подрумски простор а у оквиру колског прилаза одвоји за водомерни шахт.
- Инвеститор није у достављеној документацији доказао да ли му је након пренамене простора неопходан већи пречник водоводног прикључка од пречника датог за првобитни објекат. Ово значи да је неопходно да хидраулички докаже неопходност измене пречника, све у складу са правилима струке. Положај водомерног шахта остаје не промењен.

- Водомер за санитарну потрошњу у водомерном шахту задржати као главни водомер, са припадајућим вентилима, од којег би се водили разводи ка главним вертикалама објеката, са огранцима за појединачне водомере. Појединачне водомере поставити у водомерни орман непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне). Није дозвољено постављање водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара, максимално дозвољена количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s.

Фекална канализација:

- У складу са достављеним предлогом решавања одвођења отпадних и атмосферских вода и Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода Града Панчева („Сл. гласник РС“ бр. 23/18) прикључење објекта извршити преко ревизионог шахта чији је положај дефинисан у ситуацији датој у приложеној документацији. Ово значи да је део простора предвиђеног за подрум потребно предвидети за прикључни шахт. Забрањено је прикључање преко цевне ревизије.
- Пројектант је дужан да предвиди оптималан начин прикључења, односно да у односу на дубину градске фекалне канализације утврди да ли ће бити могуће гравитационо прикључење или преко црпне станице (црпна станица се мора налазити на парцели инвеститора, трошкови изградње, набавке и одржавања нису у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево) Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не сме се директно прикључити на канализацију, већ преко посебне црпне станице чије је одржавање у надлежности Инвеститора.

Атмосферска канализација:

Инвеститор није предвидео прикључање објекта на атмосферску канализацију. Мишљења смо да пројектна документација треба да се измени/допуни овом инсталацијом, односно да Инвеститор пројектном да документацијом треба да предвиди и повезивање објекта на атмосферску канализацију.

На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за израде Урбанистичког пројекта за промену намене дела стамбеног објекта у изградњи у пословни простор и 16 стамбених јединица укупне спратности По+Пр+2+Пс на кат. парцели топ. бр. 3982 к.о. Панчево, Улица Браће Јовановића бр. 7 је 8.246,00 динара (без ПДВ-а).

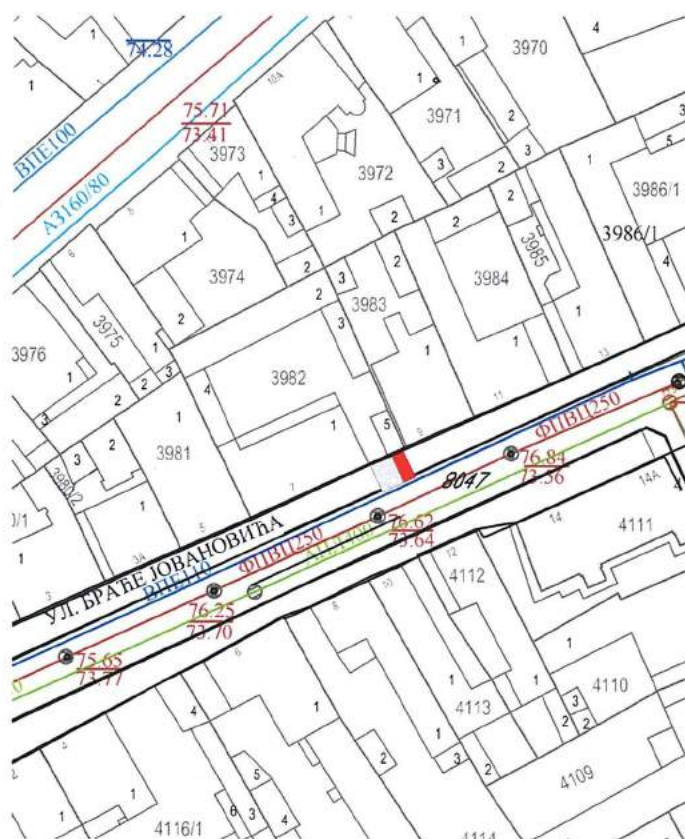
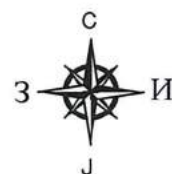
Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне и канализационе мреже.

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

Директор:
Александар Радуловић, дипл. грађ. инж.



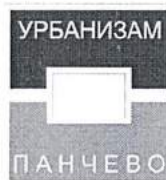
СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Легенда:

- Постојећи саобраћајни прикључак
- Проширење саобраћајног прикључка

Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	05.02.2020.
Обрадила	Љубица Марић, инж.геод.



ЈП „Урбанизам“, Панчево
Број: 03-106/2019-1/2
Панчево 10.08.2020. год.

Д.О.О. „Pan Bau Max“ Панчево
Баваништански пут 31
Панчево

Предмет: Обавештење у вези са Вашим Захтевом од дана 31.07.2020. године.

Поводом Вашег Захтева за дефинисање нових услова односно давање потврде о валидности претходних услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног и пословног објекта у улици Браће Јовановића 7 у Панчеву, на кат.парцели бр.3982 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем:

Дана 14.02.2020. године, ЈП „Урбанизам“ Панчево издало је Решење о условима бр. 03-41/2020, а за потребе изградње саобраћајног прикључка у улици Браће Јовановића на кат.парцели 8047 К.О. Панчево, а за кат.парцелу 3982 К.О. Панчево.

Како сте у посебном поступку исходовали Решење бр. ROP-PAN 39644-ISAW-3/2020, које сте нам доставили у прилогу и којим се одобрава извођење радова на реконструкцији и доградњи саобраћајног прикључка испред кућног броја 7 у улици Браће Јовановића у Панчеву, потребно је да се у свему придржавате издатих услова ЈП „Урбанизам“ Панчево број 03-41/2020 од 14.02.2020. године, као и издатог одобрења за извођење радова бр. ROP-PAN 39644-ISAW-3/2020, а имајући у виду да сте у Вашем допису навели да се неће мењати положај трасе саобраћајног прикључка.

С поштовањем,

Руководилац службе за управљање и безбедност саобраћаја
на јавним и некатегорисаним путевима: Дамир Јовановић дипл.инж.саобр.

Директор



Славе Бојаџиевски, 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
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.direkcija.pancevo.rs e-mail: e-posta@direkcija.pancevo.rs

Наш број: 2678 / 2 - 2020
Панчево, 04. 08. 2020.год.
Ваш број: ИДР-20-07 / 2020

„PAN BAU MAX“ DOO
Улица Баваништански пут број 31
Панчево

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 Браће Јовановића бр. 7, Панчево

Катастарска парцела топографски број: 3982 КО Панчево.

Површина парцеле: $P = 647.00m^2$

Површина објекта: $P = 3060.64m^2$

Врста интервенције: **Изградња новог стамбено-пословног објекта са гаражом По+П+2+Пк**

Намена објекта: **Промена намене дела стамбеног објекта у изградњи у пословни простор и 16 станова**

Класификација делова стамбено-пословног објекта са подземном гаражом претежне категорије В

I- Стамбени део: Категорија објекта: **В**

Класификациона ознака: **112222 - Стамбене зграде са више од 3 стана преко 2000m²**

II-Пословни простор за терцијалне делатности: Категорија објекта: **В**

Класификациона ознака: **123002- Зграде за трговину на велико и мало од 400 - 2000 m²**

III- Подземна гаража: Категорија објекта: **Б**

Класификациона ознака: **124210-Самосталне гараже (надземне и подземне) и паркиралишта**

**Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА
СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ЧВРСТОГ ОТПАДА НА ИМЕ ИНВЕСТИТОРА: „PAN BAU
MAX“ DOO, Улица Баваништански пут број 31, Панчево, за потребе израде Урбанистичког
пројекта и прибављања локацијских услова за вишепородични стамбено-пословни
објекат са подземном гаражом у ул. Браће Јовиновића број 7, Панчево**

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

Инвеститор је у обавези да при изради пројектне документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле. Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле (за зграде до 6 и преко 6 станова / пословних јединица) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4м×1,1 м²м.

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 Јавног комуналног предузећа, а о чистоћи тих простора, односно просторија стара се Скупштина станара зграде.

2.1.2. ПРИЛАЗНИ ПУТ: За зграде до 6 и преко 6 станова/пословних јединица и комплексе различитих намена унутар којих улазе возила ЈКП „Хигијене“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, у свим временским условима, за возила следећих карактеристика - дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; међусовинско растојање 5,7 m, 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:

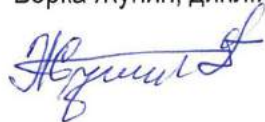
- „Комунални отпад корисници складиште у контејнере, канте за отпад или у пластичне вреће“ (чл.11 став 1);
- „Код колективног начина становања у стамбеним зградама, у стамбеним, односно пословним објектима, са укупно највише шест станова, односно највише шест пословних локала - простора, комунални отпад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

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

За предметни вишепородични стамбено-пословни објекат са подземном гаражом из важећих законских аката проистиче обавеза инвеститора да набави 3 (три) контејнера V=1100 lit. за стамбени део објекта и 1 (један) контејнер V=1100 lit за пословни простор, за привремено складиштење чврстог комуналног отпада до одвожења, као и обавеза да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

Обрадила:
Борка Жунић, дипл.инж. маш.



Директор
ЈКП „Хигијена“ Панчево



Александар Стевановић, мастер инж.грађ



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: 685/4

Дана: 03.9.2020.

П а н ч е в о

„PAN BAU MAX" д.о.о. Панчево, Лава Толстоја бр. 60

На захтев бр. 685 од 31.7.2020. године и допуне захтева бр. 685/3 од 18.8.2020. године, странке „PAN BAU MAX" д.о.о. Панчево, Лава Толстоја бр. 60, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву доноси

ПОТВРДУ

С обзиром на то да на самом предметном простору предвиђеном за изградњу урбанистичког пројекта за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк, на адреси, ул. Браће Јовановића бр.7, на катастарској парцели бр. 3982 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,

са становишта заштите културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, за израду урбанистичког пројекта за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк, на адреси, ул. Браће Јовановића бр. 7, на катастарској парцели бр. 3982 К.О. Панчево, инвеститор није у обавези да прибави посебне услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Како су за објекат на адреси Браће Јовановић бр. 7 у Панчеву, на катастарској парцели бр. 3982 К.О. Панчево, издати услови за израду урбанистичког пројекта бр. 192/2 од 22.02.2020. године, у којима постоји ставка која се односи на намену објекта, а гласи „намена објекта може бити јавна, стамбена, пословна или мешовита“, истим условима је дефинисана и максимална висина објекта. Наведени услови су издати по основу евидентираниог добра под претходном заштитом у смислу члана 29. Закона о културним добрима.

У складу са чланом 29. став 1. Закона о културним добрима, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, дана 01.6.2017. године евидентирао старо језгро града Панчева, а и улицу Браће Јовановић у Панчеву као део истог, као градитељску целину са архитектонским и историјским вредностима - добро које ужива претходну заштиту, у складу са чланом 36. Закона о културним добрима. Имајући у виду да је од 01. јуна 2020. године истекао законски рок од три године (рачунајући од дана евидентирања) за

утврђивање за непокретно културно добро, Завод више није надлежан за издавање услова за наведену адресу.

Напомена

Инвеститору и извођачу радова скрећемо пажњу на законску обавезу из члана 109. става

1. Закона о културним добрима који гласи:

„Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен”.

Вршилац дужности директора



Гроздана Миленков

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Документацији
3. Архиви

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
09.22 број : 217-11116/20-1
Датум : 04.08.2020. године.
ПАНЧЕВО
/ПМ/

"Pan Bau-Max", д.о.о,
ул. Лава Толстоја, бр. 60.
Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за промену намене дела стамбеног објекта у изградњи, укупне спратности По+П+2+Пк, у пословни простор са 16 стамбених јединица, у Панчеву, ул. Браће Јовановића, бр. 7, на катастарској парцели топ. број: 3982 К.О Панчево.

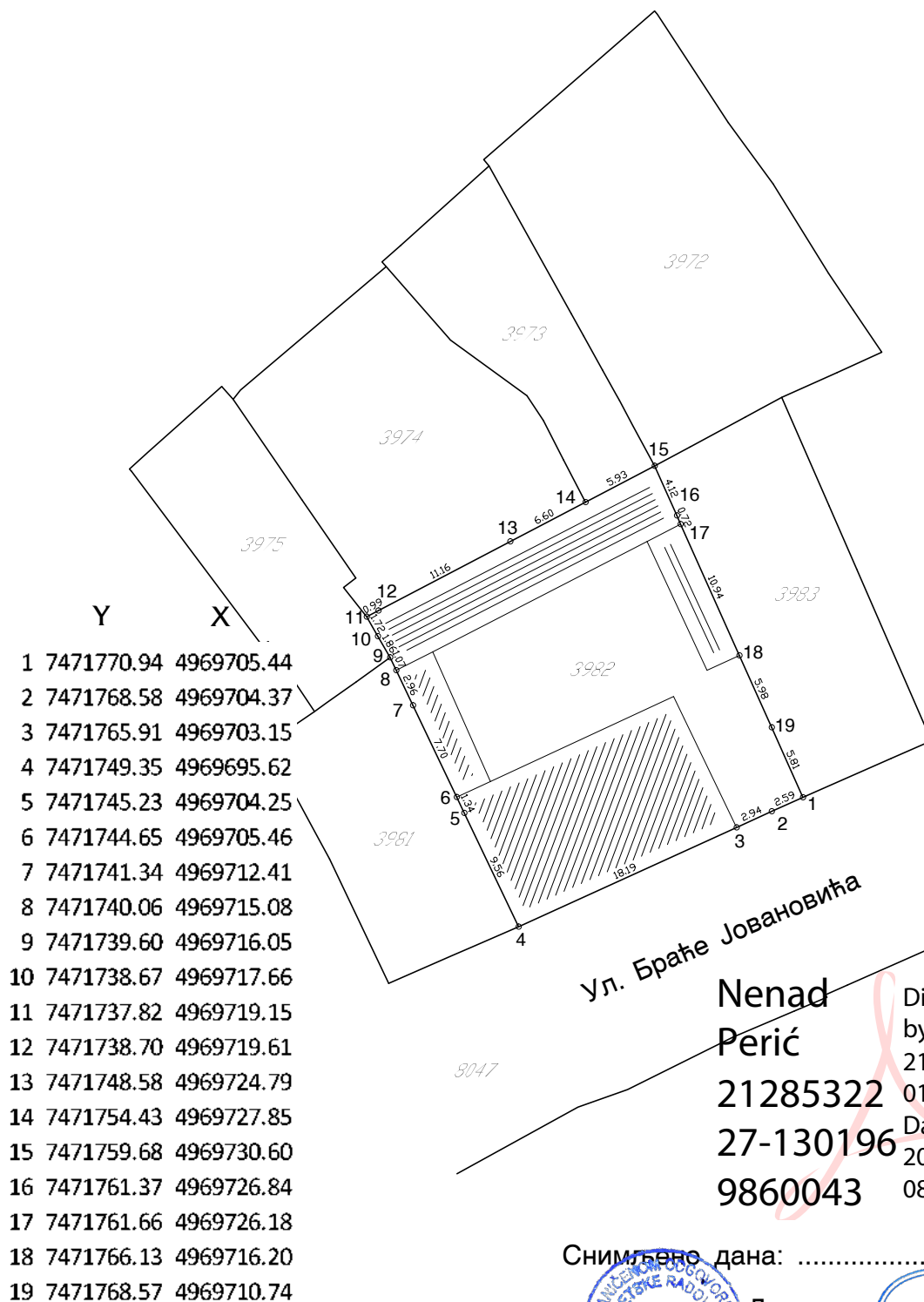
ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 31.07.2020. године, поднет од стране "Pan Bau-Max", д.о.о, ул. Лава Толстоја, бр. 60, Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 03.08.2020. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за промену намене дела стамбеног објекта у изградњи, укупне спратности По+П+2+Пк, у пословни простор са 16 стамбених јединица, у Панчеву, ул. Браће Јовановића, бр. 7, на катастарској парцели топ. број: 3982 К.О Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 31.07.2020. године, поднетог од стране "Pan Bau-Max", д.о.о, ул. Лава Толстоја, бр. 60, Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 03.08.2020. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за промену намене дела стамбеног објекта у изградњи, укупне спратности По+П+2+Пк, у пословни простор са 16 стамбених јединица, у Панчеву, ул. Браће Јовановића, бр. 7, на катастарској парцели топ. број: 3982 К.О Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 320,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС" бр. 43/03, 51/03-испр., 61/05, 101/05-др.закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-усклађени дин. изн., 55/12- усклађени дин. изн., 93/12, 47/13- усклађени дин. изн., и 65/13- усклађени дин. изн.-др.закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017 и 3/2018 – испр. и 50/2018 - усклађени дин. изн. и 95/18 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019 и 90/2019 – испр.).

3. **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**
потпуковник полиције
Ненад Калашић


Ситуациони план са елементима
за обележавање објекта
парц.топ.број 3982



Ул. Брате Јовановића

Nenad
Perić

21285322
27-130196
9860043

Digitally signed
by Nenad Perić
2128532227-13
01969860043
Date:
2019.04.23
08:50:24 +02'00'

Снимљено дана: 2019 год.



Директор:

Ненад Перич / дипл. инж. геод.



КО ПАНЧЕВО

Катастарско-топографски план

парцела број 3982



— Катастарско стање

— Фактичко стање

Nenad Perić
212853222
7-13019698
60043

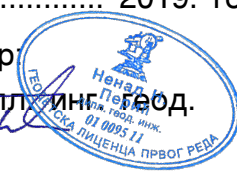
Digitally signed
by Nenad Perić
2128532227-130
1969860043
Date: 2019.04.23
08:49:41 +02'00'

Снимљено дана: 30.01. 2019. год



Директор

Ненад Перич, дипл. инж. геод.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ И
СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ
Број: V-15-350-176/19
Панчево, 25.10.2019. године
Трг краља Петра I бр. 2-4
телефон 013/308-905

Aleksandar
Đorđijevski
339865-150
7982860025

Digitally signed by
Aleksandar
Đorđijevski
339865-150798286
0025
Date: 2019.11.06
12:57:24 +01'00'

Градска управа града Панчева – Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, решавајући по Захтеву за потврђивање Урбанистичког пројекта, који је поднео инвеститор „Pan Bau Max“ ДОО из Панчева, израђен од стране „Pan Bau Max“ Панчево, на основу члана 63. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“ број 72/2009 и 81/2009 – исправка, 64/2010–УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013–УС, 50/2013–УС, 98/2013–УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19–др.закон), одржане јавне презентације урбанистичког пројекта у трајању од 7(седам) дана, почев од 05.07.2019.год., Извештају Комисије за планове града Панчева са 285.седнице одржане 30.08.2019.год., на основу члана 30. 33. и 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 18/16 и 95/18), члана 15. и члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева („Сл. лист града Панчева“ бр. 13/17) издаје се:

ПОТВРДА

Потврђује се да УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ на кат.парцели бр.3982 К.О.Панчево, ул.Браће Јовановића 7, Панчево, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, По+Пр+2+Пк, израђен од стране „Pan Bau-Max“ ДОО, за инвеститора „Pan Bau-Max“ ДОО из Панчева, **није у супротности са:**

- Планом генералне регулације Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка , 20/14-измене и допуне, 19/18-измене и допуне, 25/18-исправка и 6/19-исправка)

Одговорни урбаниста је Тамара Тасић, дипл.инж.арх. број лиценце 200 1242 10, главни пројектант Идејног решења је Бојан Грубанов, дипл.инж.арх. број лиценце 300 3540 03.

Пре потврђивања наведеног урбанистичког пројекта, Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај Градске управе Панчева, је организовао јавну презентацију Урбанистичког пројекта, у складу са чланом 63. став 2. Закона, у згради Градске управе града Панчева, Трг Краља Петра I, број 2-4 у Панчеву, у просторијама Секретаријата, у трајању од 7 дана, почев од 05.07.2019. године.

Комисија за планове је на 285. седници одржаној 30.08.2019.године разматрала Урбанистички пројекат.

Комисија се једногласно изјаснила да се после исправки по примедбама, Урбанистички пројекат може потврдити.

На основу Извештаја са мишљењем Комисије за планове града Панчева са 285. седнице Комисије од 30.08.2019.године и исправљеног Урбанистичког пројекта по примедбама Комисије, овај Секретаријат, на основу члана 63.став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“ број 72/2009 и 81/2009 – исправка, 64/2010–УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон), **издаје Потврду** да је УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ на кат.парцели бр.3982 К.О.Панчево, ул.Браће Јовановића 7, Панчево, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, По+Пр+2+Пк, израђен од стране „Pan Bau-Max“ DOO, за инвеститора „Pan Bau-Max“ DOO из Панчева, урађен у складу са важећом планском документацијом.



Секретар

Јасминка Павловић, дипл.правник

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

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

Број: ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019

Датум :03. 12. 2019. год.

Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа Панчево – Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај у Панчеву, решавајући по захтеву који је поднело „PAN BAU MAX“ доо из Панчева, Ул. Лава Толстоја бр. 60, путем пуномоћника Александра Ђорђевијевог из Панчева, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а, ст. 5 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, 83/18, 31/19 и 37/19-др.), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр. 35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 68/19), Правилника садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке докуменатације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“ број 73/19), као и чл. 15. и чл. 36. Одлуке о Градској управи града Панчева («Сл.лист града Панчева» бр. 13/17), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14, 19/18,25/18 и 6/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу вишепородичног стамбеног објекта,
 спратности По+П+2+Пк /подрум+приземље+2спрата+поткровље/,
 на кат. парцели број 3982 К.О. Панчево, Ул. Браће Јовановића бр. 7.**

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА И ЛОКАЦИЈИ

Број катастарске парцеле и назив	3982 КО к.о. Панчево
Површина катастарске парцеле	647,00м²
Место градње	Панчево
Улица и број	Ул. Браће Јовановића бр. 7.

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Намена објекта	Становање
Класификациони број	112222 - Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана као што су стамбени блокови у којима су станови намењени за стално становање, преко 2000,00м² или П+4+Пк (Пс)
Категорија	Б

НАПОМЕНА:

У складу са одредбама важећег урбанистичког плана, Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево, урађен је Урбанистички пројекат као урбанистичко-архитектонска разрада локације на кат. парцели број 3982 К.О. Панчево, Ул. Браће Јовановића бр. 7, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк

/подрум+приземље+2спрата+поткровље/, (у даљем тексту УП),израђен од стране Архитектонског атељеа "Studio B" из Панчева, одговорни пројектант је Грубанов Бојан дипл. инж. арх, лиценца бр. 300 3540 03., за који је издата Потврда бр. V-15-350-176/2019 дана 25.10.2019. године од Секретаријата за урбанизам,грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај Градске управе града Панчева. УП је рађен за инвеститора „PAN BAU MAX“ доо из Панчева, Ул. Лава Толстоја бр. 60.

Уз захтев, подносилац захтева је доставио Идејно решење за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк на кат. парцели бр. 3982 к.о. Панчево (у даљем тексту: ИДР), бр. техничке документације ИДР-01-05/19 од маја 2019. године, које је израдио Архитектонски атеље "Studio B" из Панчева, одговорни пројектант је Грубанов Бојан дипл. инж. арх, лиценца бр. 300 3540 03.

ИДР је,у складу са чланом 15,став 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке докуменатације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС" број 72/18) саставни део УП-а.

3. УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

-стамбеног вишепородичног објекта

3060,64м²

4. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

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

5. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Катастарске парцела број 3982 К.О. Панчево се налази у ЗОНИ СТАНОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА ,у блоку 068, у зони центар.

6.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У складу са достављеним УП-ом и ИДР-ом, пројектована је изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пс /подрум + приземље + 2 спрата + поткровље/, са 21 стамбеном јединицом.Предметни објекат има директан приступ путем планираног саобраћајног прикључка на јавну површину у Ул. Браће Јовановић/ кат. парцела бр. 8047 к.о. Панчево/. Ширина колског прикључка износи 5,00м.Предвиђено је грејање на струју.

Одредбама Плана је дефинисано да је најмања површина грађевинске парцеле 250м², док је најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији 9,00м.

Предметна кат. парцела има површину 647,00м² и ширину према регулацији 23,72м.

6.1. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА ЗЕМЉИШТУ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПРЕМА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА И ОБЈЕКТИМА

6.1.1. Регулациона и грађевинска линија

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 објекта у површине јавне намене.

Спољна грађевинска линија према регулацији

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

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

6.1.2. Однос према суседним парцелама и објектима

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада (ужи центар / шири центар).

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

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

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

У складу са достављеним УП-ом и ИДР-ом, предметни вишепородични стамбени објекат је двострано узидани објекат у односу на бочне границе грађевинске парцеле, постављен на регулациону линију према Ул. Браће Јовановић и на удаљености од 4,00 м до 5,27м од задње границе парцеле.

6.1.3. Темељи

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

6.1.4. Грађевински елементи, испади на објекту

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 задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља. Ни један испуст не сме угрожавати приватност суседног објекта.

У складу са достављеним УП-ом и ИДР-ом, испади на уличној фасади су пројектовани 1,20м у поље, на висини већој од 3,00м, укупно заузеће површине предње фасаде је 31,23%. Укупно заузеће површине задње фасаде је 18,68%.

6.2. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Зона центра, за блок 068:

- Максимално под објектима (Из) = 90% површине парцеле

У складу са достављеним УП-ом и ИДР-ом, индекс заузетости на парцели износи укупно 82,67%.

6.2.1. Уређење зелених и слободних површина парцеле:

Минимално под зеленим незастртим површинама = 10%

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

У складу са достављеним УП-ом и ИДР-ом, на парцели је планирано 17,33% под зеленим површинама.

6.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ:/

6.4. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА:/

6.5.НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

6.5.1.Кота приземље

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.

У складу са достављеним УП-ом и ИДР-ом,кота приземља објекта је подигнута 0,20м у односу на коту приступне улице и у односу на коту околног терена.

6.5.2. Висина надзетка

У складу са достављеним УП-ом и ИДР-ом,пројектована је висина надзетка од 2,00м.

6.5.3.Пад кровних равни и одводњавање

Површинске воде се одводе са кровова објеката према улици и према дворишту.

Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршиће се путем олучних вертикала.

У складу са достављеним ИДР-ом,пројектован је кос реломљени двоводни кров нагиба у доњем стрмијем делу од 33°,односно у горњем делу 9°.Површинске воде се одводе са крова објекта према улици и према дворишту.

6.5.4. Спратност и висина објекта

Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена:Број етажа важи само као орјентациони параметар.

У складу са достављеним ИДР-ом, пројектована спратност По+П+2+Пк /подрум + приземље + 2 спрата + поткровље /,висина слемена је 14,31м од коте терена, а висина венца је 10,17м у односу на коту приступне улице и у односу на коту околног терена.

Пројектована висина слемена и венца предметног објекта је одређена Условима Завода за заштиту споменика културе Панчево, број 192/2 од 22.02.2019. године и једнака је висина слемена и венца објекта на углу Улица Димитрија Туцовића и Браће Јовановић (кућам Дуде Бошковића-споменик културе).

6.6. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови оgrade 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 а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

6.7.ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

Приступе објектима обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.

Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објеката (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.).

У складу са потврђеним УП-ом, приказан је директан приступ предметном објекту путем планираног саобраћајног прикључка на јавној површини у Ул. Браће Јовановић /кат. парцела бр. 8047 к.о. Панчево/. Ширина колског прикључка износи 5,00м.

6.8.ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица,

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.

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5 / 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

Укупан број планираних паркинг места на парцели је 21,од чега су два за особе са отежаним кретањем.Сва паркинг места су у гаражи,у подруму објекта постављена као управна паркинг места са интерном саобраћајницом ширине 5,40м. 12 од 21 паркинг места су пројектована у ТТС систему паркирања који подразумева да се два возила по висини паркирају на једном паркинг месту.

7. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Технички услови надлежног предузећа за газдовање инсталацијама чине саставни део Решења о локацијској дозволи:

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- ЈП "Урбанизам" Панчево бр. 03-106/2019 од 15.03.2019. године,
- Стручно мишљење Одељења за саобраћај Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај Градске управе града Панчева бр. V-17-344-сл/2019 од 03.06.2019. год. у вези решења саобраћаја на кат. парцели број 3982 к.о. Панчево

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

-ЈКП "Водовод и канализација" Панчево бр.: Д-1161/1 од 26.02.2019. године,
- Електродистрибуција Панчево бр. 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-63049-19 од 18.03.2019. године и 8Ц. 1.1.0 -Д.07.15. -364999 -19 од 21.11.2019. године,
- ЈКП "Хигијена „Панчево бр.541/2-19 од 12.02.2019. године.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

8.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ: /

8.2. САНИТАРНА ЗАШТИТА: /

8.3. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

-У свему према условима МУП-а Р.С. - Сектор за ванредне ситуације у Панчеву 09.23 број: 217-3002/19-1 од 27.02.2019. године и 09.22 број: 217-17402/19-1 од 15.11.2019.године ,запримљени кроз систем ЦИС дана 27.11.2019. године.

8.4. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

- У свему према Условима Завода за заштиту споменика културе Панчево, број 192/2 од 22.02.2019. године и Мишљење Завода за заштиту споменика културе Панчево, број 192/4 од 24.05.2019. године,

8.5. СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ,ОДЕЉЕЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНСПЕКЦИЈЕ

8.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:

Стамбене зграде са десет и више станова,јавне и пословне зграде морају се пројектовати, градити и дограђивати, тако да се свим особама,а посебно особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметано кретање и приступ у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС" бр. 22/15).

8.7. Објекат мора бити пројектован у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова(Сл.гласник Р.С.бр.58/12 и 74/15) и осталим подзаконским актима.

9. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА:

Увидом у Копију плана број: 952-04-111-18057/2019 од 14.11.2019. године и Препис листа непокретности број:5063 к.о. Панчево,бр. бр. 952-04-111-18057/2019 од 14.11.2019. године

издатих од РГЗ-Служба за катастар непокретности Панчево, на кат. парцели број 3982 К.О. Панчево постоји изграђена породична стамбена зграда бр. 1 који је објекат преузет из земљишне књиге и породична стамбена зграда бр.2. који је објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, помоћне зграде бр. 3. и бр. 4. које су објекти изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката. УП-ом је приказано да се сви постојећи објекти уклањају уз сагласност надлежног секретаријата Градске управе Панчево.

10. МОГУЋЕ И ОБАВЕЗУЈУЋЕ ФАЗЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОЈЕКТА

У случају да се изградња објекта врши у фазама, односно етапама, исто се дефинише пројектом за грађевинску дозволу и пројектом за извођење.

11. ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

Пројекат за грађевинску дозволу израђује се у складу са чланом 118 а Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС» 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, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон), Правилником садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке докуменатације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС" број 73/19) и осталим подзаконским актима.

Елаборат о енергетској ефикасности прилаже се уз пројекат за грађевинску дозволу за зграде за које је, према прописима којима се уређује енергетска ефикасност, прописана израда елабората енергетске ефикасности.

12. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ УСЛОВИМА.

У СЛУЧАЈУ ФАЗНЕ ИЗГРАДЊЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ПОСЛЕДЊЕ ФАЗЕ, ИЗДАТ У СКЛАДУ СА ОВИМ УСЛОВИМА.

13. ТРОШКОВИ ПОСТУПКА

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова израду локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 6.309,00 динара.

ОБАВЕЗУЈЕ се подносилац захтева да трошкове РГЗ Панчево и трошкове прибављања услова носиоцима јавних овлашћења уплати у законом прописаном року на жиро рачуне наведене у рачунима о наплати трошкова који су кроз ЦИС достављени директно подносиоцу захтева.

14. Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/17, 1/18, 18/18, 29/18 и 34/18).

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против ових услова може се поднети приговор Градском већу града Панчева, у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се предаје путем ЦИС-а таксиран са 420,00 дин. административне таксе.

СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић, дипл. правник

Јасминка Павловић
483702200-10029
75395509

Digitally signed by Jasminka Pavlović
483702200-1002975395509
DN: c=RS, l=Pancevo, o=08331537
GRADSKA UPRAVA PANČEVO,
ou=101049012 Administracija,
cn=Jasminka Pavlović
483702200-1002975395509
Date: 2019.12.04 12:59:41 +01'00'

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО – ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ,
СТАМБЕНО – КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ
Број : ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019
Панчево, 30.12.2019. год.
Трг Краља Петра I бр. 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај, по службеној дужности у предмету за исправку грешке у Локацијским условима, на основу члана 136., 140., 141. и 144 Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“ бр. 18/19), члана 3. ст. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 68/19), чл. 15. и 36. Одлуке о Градској управи града Панчева («Сл.лист града Панчева» бр. 13/17) доноси следеће

РЕШЕЊЕ

У Локацијским условима број ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 од 3.12.2019.године за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк (подрум + приземље + 2 спрата + поткровље) на кат.парц. бр. 3982 к.о.Панчево, у Панчеву у ул. Браће Јовановића бр.10, у тачки 2, Класа и намена објекта у табеларном приказу погрешно је наведена категорија објекта, те се наведена грешка исправља и категорија „Б“ замењује се категоријом „В“.

У свим осталим елементима предметни локацијски услови број ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 од 3.12.2019.године остају непромењени.

Ова исправка има правно дејство од дана од ког правно дејство имају донети локацијски услови.

Образложење

У локацијским условима број ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 од 3.12.2019.године за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк (подрум + приземље + 2 спрата + поткровље) на кат.парц. бр. 3982 к.о.Панчево, у Панчеву у ул. Браће Јовановића бр.10, у тачки 2, Класа и намена објекта у табеларном приказу погрешно је наведена категорија објекта, те је надлежни орган у складу са чланом 144 Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“ бр. 18/19) и чланом 3. ст. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 68/19) донео решење као у диспозитиву.

У свим осталим елементима предметни локацијски услови број ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 од 3.12.2019.године остају непромењени.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

Против овог решења допуштена је жалба Градском већу града Панчева у року од 8 дана од дана достављања. Жалба се предаје путем овог Секретаријата таксирана са 460,00 динара адм. таксе.

СЕКРЕТАР
Јасминка Павловић

Jasminka Pavlović
483702200-1002975395509
2019.12.30 09:47:49 +01'00'

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ,
СТАМБЕНО - КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ
БРОЈ: ROP-PAN-39369-CPI-3/2020
Панчево, 25.02.2020.године
Трг краља Петра I бр. 2-4
тел. 013/308-905

Градска управа - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, решавајући по захтеву за издавање грађевинске дозволе, који је поднео **"PAN BAU-MAX" Д.О.О.** из **Панчева**, Ул. Лава Толстоја бр.60, путем пуномоћника Александра Ђорђијевог из Панчева, на основу члана 136. 140. и 141. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС" бр.18/16), члана 134. став 2. и члана 135. 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 - др.закон и 9/20), чланова 16.-23. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр.68/19) и чланова 15. 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр.13/17), доноси:

РЕШЕЊЕ О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ДОЗВОЉАВА СЕ "PAN BAU-MAX" Д.О.О. из Панчева, као инвеститору, изградња:

- вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк /подрум+приземље+2спрата+поткровље/, категорија В, класификациони број 112222, неправилне основе максималних габаритних димензија 22.30м x 24.26м, висине објекта - слемена Н=14.31м, укупне бруто површине Пбруто=3060.64м², укупна нето површина објекта Пнето=2533.99м², на катастарској парцели број 3982 К.О. Панчево, укупна површина парцеле износи 647.00м², у Панчеву, Ул. Браће Јовановића бр.7.

Укупан број планираних паркинг места на парцели је 21, од чега су два за особе са отежаним кретањем. Сва паркинг места су у гаражи, у подруму објекта постављена као управна паркинг места са интерном саобраћајницом ширине 5.40м. 12 од 21 паркинг места су пројектована у ТТС систему паркирања који подразумева да се два возила по висини паркирају на једном паркинг месту.

Укупна предрачунска вредност радова износи 151.685.318,00 динара.

Саставни део овог решења су:

* Локацијски услови бр. ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 од 03.12.2019.године и Решење бр. ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 од 30.12.2019.године;

* Допринос за уређивање грађевинског земљишта обрачунат у износу од **8.553.368,62 динара**, који треба уплатити на рачун бр. **840-74153884-29**, по моделу 97, са позивом на број **97-226-108007604**, прималац: Град Панчево, сврха уплате: Допринос за уређивање грађевинског земљишта, у складу са пријавом инвеститора о регулисању накнаде за грађевинско земљиште на захтеву од 18.02.2020.године, којим је инвеститору признато право на умањење у износу од 40% на име једнократног плаћања;

* Извод из пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк /подрум+приземље+2спрата+поткровље/, на катастарској парцели топ. бр.3982 К.О. Панчево, у Панчеву, Ул. Браће Јовановића бр.7, пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, број техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђијевић, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03,

* Пројекат за грађевинску дозволу за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк /подрум+приземље+2спрата+поткровље/, на катастарској парцели топ. бр.3982 К.О. Панчево, у Панчеву, Ул. Браће Јовановића бр.7, пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, број техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђијевић, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03, који се састоји од:

0. Главне свеске, број техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, пројектант пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђијевић, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03,

1. Пројекта архитектуре, број техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, пројектант пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђијевић, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03,

2/1. Пројекта конструкције, пројектант "DEFAULT" Д.О.О. Предузеће за инжењеринг, пројектовање и извођење радова, Београд, Устаничка 128а, одговорно лице пројектанта Михајло Самарџић, број техничке документације: PGD-104/2019 од децембра 2019.године, одговорни пројектант дипл.инж.грађ. Михајло Р. Самарџић, број лиценце 301 7171 04,

3. Пројекта хидротехничких инсталација, пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђијевић, бр. техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03,

4. Пројекта електроенергетских инсталација, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр. 78, бр. техничке документације: EN 78/19-ПГД, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

5. Пројекта телекомуникационих и сигналних инсталација, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: TiS 78/19-ПГД, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

5.1. Пројекта унутрашњих ТТ инсталација, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: TiS 78/19-ПГД, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

5.2. Пројекта интерфонске инсталације, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: TiS 78/19-ПГД, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

5.3. Пројекта стабилни систем дојаве угљен монооксида, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: 78/19 СО, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

6/1. Пројекат машинских инсталација /пројекат путничког лифта/, пројектант "SPB BIRO" Д.О.О. Београд, Пожешка 72, број дела пројекта: 154/19, одговорни пројектанти дипл.инж.маш. Сидра Љ. Бојовић, број лиценце 333 0192 03 и дипл.инж.ел. Александар Р. Ђорђевић, лиценца број 350 K153 11,

6/2. Пројекта машинских инсталација /пројекат принудне вентилације/, пројектант Биро за пројектовање, инжењеринг и маркетинг "SOLAR" Панчево, Савска бр.1, бр. техничког дневника PGD-828, одговорно лице пројектанта Милан Митрић, одговорни пројектант дипл.инж.маш. Милан А. Митрић, број лиценце 330 5203 03,

6/3. Пројекат паркинг парформе, пројектант "SPB BIRO" Д.О.О. Београд, Пожешка 72, број дела пројекта: 159/19, одговорни пројектанти дипл.инж.маш. Сидра Љ. Бојовић, број лиценце 333 0192 03 и дипл.инж.ел. Александар Р. Ђорђевић, лиценца број 350 K153 11,

* Елабората енергетске ефикасности, број техничке документације: ЕЕ 01-12/2019, пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђевићевски, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 381 0958 13,

* Елаборат заштите од пожара, израђивач Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: 2019-PR-PA 164, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, овлашћено лице дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

* Техничка контрола, коју је извршио Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг "Archi Tec" из Панчева, ул. Вељка Петровића бр. 5А/7, број техничке контроле: 20/12, одговорно лице Срђан М. Кирић, вршиоци техничке контроле су:

- за пројекат архитектуре: дипл.инж.арх. Срђан М. Кирић, лиценца број 300 K838 11,
- за пројекат конструкције: дипл.инж.грађ. Бранислав А. Нешић, лиценца број 311 3080 03,
- за пројекат хидротехничких инсталација: дипл.инж.арх. Срђан М. Кирић, лиценца број 300 K838 11,
- за пројекат електроенергетских инсталација: дипл.инж.ел. Драго Ј. Бергинц, лиценца број 350 A569 04,
- за пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација: дипл.инж.ел. Драго Ј. Бергинц, лиц. бр. 350 A569 04,
- за пројекат путничког лифта: дипл.инж.маш. Душан Р. Ранковић, лиценца број 333 F725 03 и дипл.инж.ел. Драго Ј. Бергинц, лиценца број 350 A569 04,
- за пројекат машинских инсталација /пројекат принудне вентилације/: дипл.инж.маш. Драгослав Милић, лиценца број 330 2241 03,
- за пројекат паркинг платформе: дипл.инж.маш. Душан Р. Ранковић, лиценца број 333 F725 03 и дипл.инж.ел. Драго Ј. Бергинц, лиценца број 350 A569 04.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од **три године** од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола. Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од **пет година** од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола, осим за објекте из чл. 133. овог Закона и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Инвеститор је дужан да 8 /осам/ дана пре почетка грађења објекта пријави органу који је издао грађевинску дозволу почетак извођења радова.

Рок завршетка грађења почиње да тече од дана подношења пријаве почетка грађења објекта.

Извођач радова је дужан да овом органу достави изјаву о завршетку израде темеља са геодетским снимком изграђених темеља, као и изјаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу, одмах по завршетку те фазе изградње.

За прикључење објекта на комуналну инфраструктуру инвеститор је у обавези да прибави решење о одобрењу извођења радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

По завршетку изградње објекта, поступак за прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру /водоводну, електроенергетску, саобраћајну и др./, инвеститор покреће подношењем захтева кроз ЦИС, уз достављање доказа о плаћању накнаде, односно таксе за прикључење објекта на одговарајућу инфраструктуру.

Образложење

"PAN BAU-MAX" Д.О.О. из Панчева, као инвеститор, путем пуномоћника Александра Ђорђевићевског из Панчева, поднели су захтев, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк /подрум+приземље+2спрата+поткровље/, на катастарској парцели топ. бр.3982 К.О. Панчево, у Панчеву, Ул. Браће Јовановића бр.7, заведен под бр. ROP-PAN-39369-CPI-3/2020 од 18.02.2020.године, а према Пројекту за грађевинску дозволу и Локацијским условима.

Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи инвеститор је поднео следећу документацију:

* Извод из пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк /подрум+приземље+2спрата+поткровље/, на катастарској парцели топ. бр.3982 К.О. Панчево, у Панчеву, Ул. Браће Јовановића бр.7, пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, број техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђевићевски, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03,

* Пројекат за грађевинску дозволу за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк /подрум+приземље+2спрата+поткровље/, на катастарској парцели топ. бр.3982 К.О. Панчево, у Панчеву, Ул. Браће Јовановића бр.7, пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, број техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђевићски, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03, који се састоји од:

0. Главне свеске, број техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, пројектант пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђевићски, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03,

1. Пројекта архитектуре, број техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, пројектант пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђевићски, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03,

2/1. Пројекта конструкције, пројектант "DEFAULT" Д.О.О. Предузеће за инжењеринг, пројектовање и извођење радова, Београд, Устаничка 128а, одговорно лице пројектанта Михајло Самарџић, број техничке документације: PGD-104/2019 од децембра 2019.године, одговорни пројектант дипл.инж.грађ. Михајло Р. Самарџић, број лиценце 301 7171 04,

3. Пројекта хидротехничких инсталација, пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђевићски, бр. техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03,

4. Пројекта електроенергетских инсталација, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр. 78, бр. техничке документације: EN 78/19-ПГД, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

5. Пројекта телекомуникационих и сигналних инсталација, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: TiS 78/19-ПГД, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

5.1. Пројекта унутрашњих ТТ инсталација, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: TiS 78/19-ПГД, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

5.2. Пројекта интерфонске инсталације, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: TiS 78/19-ПГД, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

5.3. Пројекта стабилни систем дојаве угљен монооксида, пројектант Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, ул. Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: 78/19 СО, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, одговорни пројектант дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

6/1. Пројекат машинских инсталација /пројекат путничког лифта/, пројектант "SPB BIRO" Д.О.О. Београд, Пожешка 72, број дела пројекта: 154/19, одговорни пројектанти дипл.инж.маш. Сиди Љ. Бојовић, број лиценце 333 0192 03 и дипл.инж.ел. Александар Р. Ђорђевић, лиценца број 350 К153 11,

6/2. Пројекта машинских инсталација /пројекат принудне вентилације/, пројектант Биро за пројектовање, инжењеринг и маркетинг "SOLAR" Панчево, Савска бр.1, бр. техничког дневника PGD-828, одговорно лице пројектанта Милан Митрић, одговорни пројектант дипл.инж.маш. Милан А. Митрић, број лиценце 330 5203 03,

6/3. Пројекат паркинг парформе, пројектант "SPB BIRO" Д.О.О. Београд, Пожешка 72, број дела пројекта: 159/19, одговорни пројектанти дипл.инж.маш. Сиди Љ. Бојовић, број лиценце 333 0192 03 и дипл.инж.ел. Александар Р. Ђорђевић, лиценца број 350 К153 11,

* Елабората енергетске ефикасности, број техничке документације: ЕЕ 01-12/2019, пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђевићски, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 381 0958 13,

* Елаборат заштите од пожара, израђивач Пројектни биро и услуге "AL&SA" Комненић Стеван предузетник, Панчево, Милоша Требињца бр.78, бр. техничке документације: 2019-PR-PA 164, одговорно лице пројектанта Комненић Стеван, овлашћено лице дипл.инж.ел. Комненић Стеван, број лиценце 350 1826 03,

* Техничка контрола, коју је извршио Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг "Archі Тес" из Панчева, ул. Вељка Петровића бр. 5А/7, број техничке контроле: 20/12, одговорно лице Срђан М. Кирић, вршиоци техничке контроле су:

- за пројекат архитектуре: дипл.инж.арх. Срђан М. Кирић, лиценца број 300 К838 11,
- за пројекат конструкције: дипл.инж.грађ. Бранислав А. Нешић, лиценца број 311 3080 03,
- за пројекат хидротехничких инсталација: дипл.инж.арх. Срђан М. Кирић, лиценца број 300 К838 11,
- за пројекат електроенергетских инсталација: дипл.инж.ел. Драго Ј. Бергинц, лиценца број 350 А569 04,
- за пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација: дипл.инж.ел. Драго Ј. Бергинц, лиц. бр. 350 А569 04,
- за пројекат путничког лифта: дипл.инж.маш. Душан Р. Ранковић, лиценца број 333 F725 03 и дипл.инж.ел. Драго Ј. Бергинц, лиценца број 350 А569 04,
- за пројекат машинских инсталација /пројекат принудне вентилације/: дипл.инж.маш. Драгослав Милић, лиценца број 330 2241 03,
- за пројекат паркинг платформе: дипл.инж.маш. Душан Р. Ранковић, лиценца број 333 F725 03 и дипл.инж.ел. Драго Ј. Бергинц, лиценца број 350 А569 04.

* Решење Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, број: V-15-351-22/2019 од 27.03.2019.године о уклањању стамбених и помоћних објеката на катастарској парцели топ. бр.3982 К.О. Панчево,

* Пуномоћје којим инвеститор "PAN BAU-MAX" Д.О.О. из Панчева, овлашћује Александра Ђорђевићског из Панчева, за подношење захтева,

* доказ о уплаћеној административној такси за доношење решења, републичкој административној такси и накнади за Централну евиденцију.

У складу са чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за поступање по поднетом захтеву и утврдио да:

- је у складу са чланом 134. став 2. Закона о планирању и изградњи, надлежан за поступање по захтеву обзиром да се захтев подноси за издавање решења којим се одобрава изградња објекта који није одређен чланом 133. истог Закона и обзиром да се поднети захтев односи на катастарској парцели топ. бр.3982 К.О. Панчево,

- је као подносилац захтева за издавање решења о грађевинској дозволи наведен "PAN BAU-MAX" Д.О.О. из Панчева, који има уписано право својине на земљишту, на катастарској парцели топ. бр. 3982 К.О. Панчево,

- је захтев поднет у прописаној форми и садржи све прописане податке у складу са чланом 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

- је уз захтев приложена горе наведена документација прописана чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чл. 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем,

- су уз захтев приложени доказ о уплати прописаних такси, односно накнада и накнаде за Централну евиденцију. Такса у износу од 5.950,00 динара за подношење захтева и издавање решења наплаћена је уз захтев на основу Закона о републичким административним таксама, накнада у износу од 5.000,00 динара за Централну евиденцију наплаћена је у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге послове које пружа Агенција за привредне регистре и такса надлежног органа у износу од 1.050,00 динара у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре.

- су подаци наведени у Изводу из пројекта Извод из пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк /подрум+приземље+2спрата+поткровље/, на катастарској парцели топ. бр.3982 К.О. Панчево, у Панчеву, Ул. Браће Јовановића бр.7, пројектант "PAN BAU MAX" Д.О.О. из Панчева, ул. Лава Толстоја бр.60, број техничке документације: PGD-01-12/2019 од децембра 2019.године, одговорно лице пројектанта Александар Ђорђевић, главни пројектант дипл.инж.арх. Бојан С. Грубанов, лиценца број 300 3540 03, у складу са издатим Локацијским условима бр.ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 од 03.12.2019.године и Решење бр. ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 од 30.12.2019.године, са техничким условима прикупљеним у поступку исходавања локацијских услова а који су саставни део локацијских услова.

У складу са чланом 19. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, надлежни орган је службеним путем прибавио доказ о одговарајућем праву на земљишту, Препис листа непокретности број: 5063 К.О. Панчево, бр. 952-04-111-2560/2020 од 24.02.2020.године, издат од стране РГЗ - СЗКН Панчево. На основу прибављеног Препис листа непокретности број: 5063 К.О. Панчево, орган је у складу са чланом 20. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, утврдио да подносиоц захтева, "PAN BAU-MAX" Д.О.О. из Панчева, има уписано право својине на земљишту, на катастарској парцели топ. бр. 3982 К.О. Панчево.

Надлежни орган је извршио је обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта у складу са пријавом инвеститора о регулисању накнаде за грађевинско земљиште на захтеву од 18.02.2020.године инвеститору је признато право на умањење у износу од 40% на име једнократног плаћање на основу члана 16. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Панчева" бр.19/17, 1/18, 18/18, 29/18 и 34/18), те му је допринос за уређивање грађевинског земљишта обрачунат у износу од 8.553.368,62 динара.

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи, надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за изградњу и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитао веродостојност документације која је достављена. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант, вршилац техничке контроле и инвеститор.

С обзиром да је инвеститор уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднео документацију прописану чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, у складу са чл. 16.-22. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, решено је као у диспозитиву.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења допуштена је жалба Покрајинском Секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај у Новом Саду у року од 8 дана од дана достављања. Жалба се предаје путем ЦИС-а, преко првостепеног органа, таксирана са 440.00 динара административне таксе.

СЕКРЕТАР

Јасминка Павловић, дипл. правник

Jasminka Pavlović
483702200-1002975395509
2020.02.25 16:35:47 +01'00'

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО – ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ,
СТАМБЕНО – КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ
Број: ROP- PAN-39369-WA-5/2020
Панчево, 17.06.2020. год.
Трг Краља Петра I бр. 2-4
Телефон: 013/30-88-30

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај у Панчеву, поступајући по пријави почетка извођења радова, коју је поднео **PAN BAU-MAX доо из Панчева, путем пуномоћника Александра Ђорђевићског**, на основу чл. 30. и 33 ЗУП-а («Сл. гласник РС» бр.18/16 и 95/18 – аутентично тумачење), члана 148. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 09/2020) чл. 31. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр. 68/19), чл. 15. и члана 36. и члана 37. Одлуке о градској управи града Панчево (Сл.лист града Панчево бр. 13/17), издаје :

ПОТВРДУ

Потврђује се инвеститору PAN BAU-MAX доо из Панчева пријава радова на изградњи вишепородичног стамбеног објекта, спратности По+П+2+Пк, укупне нето површине 2533,99м² на катастарској парцели топ.бр. 3982 к.о. Панчево, поднета дана 16.06.2020. године.

Инвеститор је извршио пријаву радова на основу правноснажног Решења Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћаја Градске управе града Панчева број ROP-PAN-39369-CPI-3/2020 од 25.2.2020. године.

Уз пријаву почетка извођења радова инвеститор је доставио:

- доказ о уплати прописане административне таксе за подношење пријаве и доказ о плаћеној накнади за Централну евиденцију.
- овлашћење за Александра Ђорђевићског
- решење о одобрењу извођења радова број ROP-PAN-39369-CPI-3/2020 од 25.2.2020. године.
- потврду о правоснажности решења
- потврду о уплати доприноса за уређивање грађевинског земљишта бр.IV-12-401-3/2020-53 од 11.6.2020.године.

Чланом 11. Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (Сл.лист града Панчева бр. 19/17, 01/18, 18/18, 29/18 и 34/18) допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте, подземне етаже објекта високоградње.

Надлежни орган је у складу са чланом 32. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, утврдио да је уз захтев за пријаву радова достављена документација прописана чланом 148. Закона о планирању и изградњи и чланом 31.Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, те је издала потврду о почетак извођења радова.

Почетак извођења радова је 24.6.2020. године, а рок завршетка је 24.6.2021. године.

С Е К Р Е Т А Р
Јасминка Павловић
дипл. правник

Jasminka Pavlović 2020.06.17
483702200-10029 10:08:23
75395509 +02'00'

3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama čl. 60,61 i 62. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 68/19, 9/20), 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.

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953-1/2020-259 od 26.10.2020.god., kopiji katastarskog plana vodova zavedenim pod brojem 956-01-303-15995/2020 god. i prepisu lista nepokretnosti br. 5063 K.O.Pančevo od 20.10.2020.god.

Predmetna parcela ima sledeće podatke

- broj parcele: 3982
- vrsta zemljišta: gradsko građevinsko zemljište
- oblik svojine: privatna svojina
- nosioc prava na zemljištu: PAN BAU MAX doo, obim udela1/1

Urbanistički projekat se izrađuje na zahtev investitora, kao urbanističko-tehnički dokument za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

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

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celine 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12- ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena I dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19). Pod tačkom B3.1.: Zone i lokacije za dalju razradu, za lokacije za izgradnju višeporodičnih objekata predviđena je razrada Urbanističkim projektom.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela top. br.3982 KO Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku br.072 u zoni stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona strogi centar)- zemljište ostale namene.

Kat. parcela top.br. 3982 KO Pančevo se sa svoje zadnje severo zapadne strane graniči sa kat.par.top. br. 3974; 3975; 3973 KO Pančevo u dnu ; sa bočne jugo zapadne strane se graniči sa k.p.top. br. 3975; 3981 KO Pančevo, a sa bočne severo istočne strane se graniči sa k.p. br.3983 KO Pančevo. Sa ulične odnosno jugo istočne strane se graniči sa ulicom Braće Jovanović tj.kat.parc.br.8047 k.o.Pančevo.

Na osnovu važeće planske dokumentacije, predmetna parcela - kat. parcela top.br. 3982 KO Pančevo, definisana je tačkama 1 - 19, čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu:

KOORDINATNE TAČKE
PARCELE ZA KOJU SE RADI UP

1	7471770.94	4969705.44
2	7471768.58	4969704.37
3	7471765.91	4969703.15
4	7471749.35	4969695.62
5	7471745.23	4969704.25
6	7471744.65	4969705.46
7	7471741.34	4969712.41
8	7471740.06	4969715.08
9	7471739.60	4969716.05
10	7471738.67	4969717.66
11	7471737.82	4969719.15
12	7471738.70	4969719.61
13	7471748.58	4969724.79
14	7471754.43	4969727.85
15	7471759.68	4969730.60
16	7471761.37	4969726.84
17	7471761.66	4969726.18
18	7471766.13	4969716.20
19	7471768.57	4969710.74

Površina katastarske parcele br. 3982 iznosi 6,47 a.

Zahvaćeno područje u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele br.8047- tj. deo susedne javne saobraćajnice Ulice Braće Jovanović, koja naleže na predmetnu građevinsku parcelu. Granica obuhvata urbanističkog projekta data je u grafičkom prilogu br. 1.3 i definisana je tačkama 1,15,11,4,20,21 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

Površina obuhvata urbanističkog projekta iznosi 848,73 m2.

KOORDINATNE TAČKE
OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

1	7471770.94	4969705.44
4	7471749.35	4969695.62
11	7471737.82	4969719.15
15	7471759.68	4969730.60

ŠIRI OBUHVAT

20	7471752.89	4969687.85
21	7471774.46	4969697.70

3. USLOVI IZGRADNJE

(namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi)

Urbanistički projekat parcele urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije celina 1 širi centar (zona šireg centra) u Pančevu u daljem tekstu »Planom«.
- uslova i rešenja pribavljenih od nadležnih organizacija i organa
- podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa
- projektnog zadatka investitora

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«.

Za 4 objekta od kojih su 2 stambena objekta i 2 pomoćna objekta koji su zatečeni na kat.par. 3982 K.O. Pančevo, urađen je projekat uklanjanja objekata, br. teh. dnevnika 6/2019 RUŠ, urađenog od strane arhitektonskog ateljea STUDIO 3, i koji je sastavni deo Rešenja br. V-15-351-22/2019 kojim je dozvoljeno uklanjanje objekata na kat.par. br.3982 K.O. Pančevo.

Na katastarskoj parceli top.br.3982 k.o.Pančevo, planirana je izgradnja jednog višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+2+Pk sa 16 stambenih jedinica i 1 poslovnim prostorom.

Predmetna kat.parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu. Površina građevinske parcele prema prepisu lista nepokretnosti iznosi 647,00 m². Širina građevinske parcele prema regulaciji ka ulici Braće Jovanović iznosi 23,72m, a ka zadnjoj granici parcele se širi na 24,68m.

Parcela je pravougaonog oblika(trapezasta), orijentisana ka prednjoj regulacionoj liniji. Stambeno-poslovni objekat je postavljen na regulacionoj liniji kat.parc. 3982 KO Pančevo kao objekat u neprekinutom nizu, na granici sa bočnim kat.parcelama br. 3981; 3983 K.O.Pančevo. Građevinska linija stambeno-poslovnog objekta je I regulaciona liniju. Dubinja objekta je 22,30m. Udaljenje objekta od zadnje granice parcele je od minimalnih 4.04 m u severozapadnom delu na međi sa katastarskim parcelama 3975; 3974 k.o.Pančevo do 5.27m u severoistočnom delu na međi sa katastarskim parcelama 3973; 3983 k.o.Pančevo.

Upuštanja delova objekta u površine javne namene je u svemu prema pravilima iz planske dokumentacije.

Na bočnim fasadama, prema susednim parcelama 3981 i 3983 K.O. Pančevo, nisu predviđeni otvori, osim prozora pomoćnih prostorija (kuhinja, toalet, kupatilo, garderob) na visini parapetnog zida min 1.6 m u polusvetlarniku koji je uvučen 1.5 m.

Polusvetlarnici sa obe strane objekta počinju od prve etaže gde je i obezbeđen pristup polusvetlarniku radi održavanja, dok je na granici sa susednom parcelom i kalkanskog zida od 2,00m iznad kote sprata, što je u skladu sa »Planom«.

Na fasadama nema ispusta u vidu erкера. Ispusti su predviđeni na uličnoj fasadi u vidu terasa koje su prepuštene 1.2 m, na visini većoj od 3.00m. Na dvorišnoj fasadi predviđeni su ispusti u vidu terasa koje su u jednom delu prepuštene 58,0cm, radi poštovanja udaljenosti od susedne parcele minimalnih 4,0m.

Na prednjoj i zadnjoj fasadi objekta, su predviđeni otvori stambenih prostorija.

Planirani objekat ne prelaze granicu susedne parcele, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisanih pravila.

Svi ispadi i erkeri su na visini većoj od 3,0m (oko 3,46m) u odnosu na kotu terena.

Ulični front na regulaciji jugoistočni prema ulici Braće Jovanović je širine parcele preko 10,0m(23,72m), na zadnjoj dvorišnoj jugoistočnoj fasadi širina je oko 24,26m, bočne fasade-dubina objekta, jugozapadna i severoistočna fasada su 22,30m.

Ukupna površina ulične jugoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 191,73m². Ukupno površina zauzeća ispada na uličnoj fasadi iznosi 31,23 m², što je 16,28 % zauzeća (u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40%)

Ukupna površina dvorišne severozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 194,50 m². Ukupno površina zauzeća ispada na dvorišnoj fasadi iznosi 47,07 m², što je 24,20% zauzeća (Za ispade prema zadnjem dvorištu max.dozvoljeno 30%)

Idejnim rešenjem za izgradnju višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta ispoštovana su sva navedena ograničenja u »Planu« što se tiče ispada građevinskih elemenata na objektu

Lođe i terase uz susedne granice parcele i one koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m imaju polutransparentnu oblogu od leksana prema bočnim granicama h min =2,20m, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata.

Nivelacija lokacije u uličnom delu je u blagom nagibu gde se primećuje visinska razlika u krajnjoj desnoj tački objekta (76.74m n.v.) i krajnjoj levoj tački objekta (76.40m n.v.). Kota prizemlja objekta (76.84m n.v.) je viša 20cm od kote pristupa (76.64m n.v.), nulta kota je u desnom uglu ulice koja je pod blagim nagibom (76.74m n.v.) u svemu prema uslovima.

Krov je dvovodan sa nagibom od 33%, sa prelomom u jednom delu blizu slemena gde nagib krova prelazi u 9%. Sve u svrhe zadovoljavanja prethodno navedenih uslova poštovanja visina slemena i venca. Površinske vode se odvođe prema ul. Braće Jovanović i prema dvorištu, u zelenu površinu.

Kota slemena je na +15.50 m (92.24 m n.v.)

Kota venca je na +11.50 m (88.24 m n.v.)

Saobraćajni pristup objektu je predviđen iz javne saobraćajnice, ul. Braće Jovanović, kat.par.br 8047 K.O. Pančevo, sa jugoistočne strane objekta, gde je planirana površina dogradnje saobraćajnog priključka definisana osovinski, koordinatnim tačkama 1 i 2, čije su numeričke vrednosti prikazane na grafičkom prilogu, Situacija sa planom nivelacije (crtež br 1.4).

Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m., a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parceli top.br. 8047 K.O. Pančevo. Saobraćajni priključak se izvodi betonskim kolovoznim zastorom.

Saobraćajni priključak omogućava ulaz u podzemnu garažu preko pristupne rampe (nagiba 15%) širine 3.00 m priključkom na interni saobraćajni system-umutrašnja saobraćajnica širine 5,40m koji je takođe po nagibom I koji omogućava pristup 21-om parking mestu (16 predviđenih za stambene jedinice i 5 parking mesta za poslovni prostor (u skladu sa planom)).

Saobraćajni priključak projektovan je u svemu prema Saobraćajno - tehničkim uslovima za izgradnju saobraćajnog priključka, izdatih od strane JP "Urbanizam", Pančevo broj 03-41/2020 od 14.02.2020. godine, za koje je ishodovano Rešenje o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji i dogradnji saobraćajnog priključka broj ROP-PAN-39644-ISAW-3/2020 od 09.06.2020. godine, a koje prema Obaveštenju JP "Urbanizam" Pančevo broj 03-106/2019-1/2 od 10.08.2020. godine ostaje validno. Odnosno, potrebno je da se u svemu pridržavamo i vodimo Uslovima i ishodovanom Rešenju o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji i dogradnji saobraćajnog priključka.

KOORDINARNE TAČKE PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

	Y	X
1	7471772.01	4969696.58
2	7471768.48	4969704.32

*Planirano pod objektom (Iz) = 82,67 % površine parcele; max 90% po Planu.
Planirano pod zelenim nezastrtim površinama = 17,33 %, od čega oko 10% pokriveno drvećem (visokim rastinjem); po Planu min 10 % zelenih površina*

Namena	Površina bruto prizemlja u m ²	Indeks zauzetosti u %	Dozvoljen indeks zauzetosti u %
Objekat	534.89	82.67	90
Zelena površina	112.11	17.33	min 10%

Kat. parcele br. 3982 K.O. Pančevo je uglavnom pravougaona parcela(trapezasta). Dozvoljena spratnost je uz uličnu regulaciju bloka 072 u kojem se nalazi, odnosno dozvoljen je orijentacioni broj etaža P+2+Pot (Ps,M) maksimalna visina slemena 15,50m, a venca 11,50m.

VISINA SLEMENA KROVA je planirana od 15,50m.

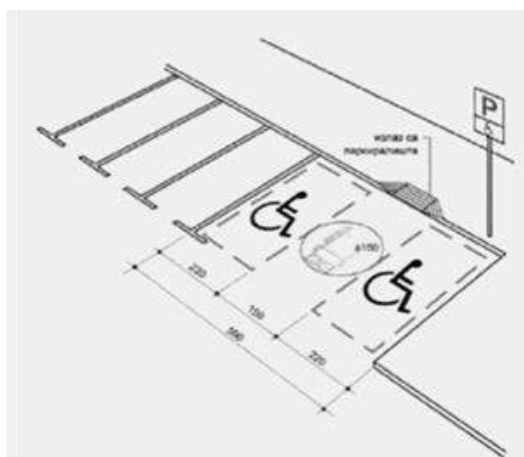
VISINA VENCA je planirana 11,50m.

U višeporodičnom stambeno-poslovnom objektu Po+P+3+Pk, idejnim rešenjem je predviđeno 16 stambenih jedinica i 1 poslovni prostor. Kolski pristup organizovanom parkiranju u objektu ostvaruje kroz kolski prolaz.

Stacionarni saobraćaj na parceli rešen je u skladu sa normativom 1PM/1Stambena jedinica, čime je planirano 21 parking mesto, 16 za stambene jedinice, od kojih su dva planirana kao parking mesta za invalide i preostalih 5 parking mesta za poslovni prostor.

Parking mesta su predviđena za putnička vozila sa upravnim parkiranjem a dimenzije mesta su za PM 1, 2, 3, 6, 20 i 21 su 4.80m x 2.30m; dimenzije za PM 19 je 2.70mx5.50m; PM 4 i 5 su mesta predviđena za invalide, dimenzija 2.30x4.80m svako mesto sa zajedničkim prostorom između dva parking mesta širine 150,0cm (šema parkiranja je prikazana na priloženoj slici); parkiranje za PM 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 i 18 su predviđeni TTS sistemi za parkiranje 2 vozila na jednom parking mestu, gde je osnovna dimenzija parking mesta 5.00x2.30m. Specifikacija kosih pit sistema je prikazana na crtežu br.18 IDR-a.

Kolovozna – saobraćajna površina za manipulaciju je širine 5.40m.



parking za invalidna lica

Uslovi i način obezbeđenja prostora za parkiranje vozila rešena i svemu prema Planu:

- stanovanje 1PM / 1 stambena jedinica – 16 parking mesta
- administracija 1PM / 60 m² neto površina – 1 parking mesto
- trgovina 1PM / 50 m² prodajnog prostora – 2 parking mesta
- magacinski prostor PM / 300 m² – 2 parking mesta

Predmetni višeporodični stambeno-poslovni objekat ima 16 stambenih jedinica i poslovni prostor i projektovan je u skladu sa "Planom".

Objekat ima zaseban pešački ulaz u prizemlje objekta pored kolskog ulaza. Vertikalna komunikacija po etažama se ostvaruje liftovskim postrojenjem i unutrašnjim trokrakim AB stepeništem.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

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

1. Prostorna organizacija sagledana je sa aspekta korišćenja ekoloških i prostornih prednosti koje parcele pružaju, a u cilju formiranja kvalitetnog ambijenta za život korisnika.

2. Najmanja dozvoljena površina građevinske parcele u stambenoj zoni sa kompatibilnim namenama 250,00m², a ovde je 647,00m²

3. Najmanja širina parcele u ovoj zoni je 9,00m a ovde je 23,72 m

4. SPRATNOST OBJEKTA

Maksimalna dozvoljena spratnost objekata P+2+Pot (Ps,M) važi samo kao orijentacioni parametar, maksimalna visina slemena 15,50m, a venca 11,50m Planirana spratnost objekta je Po+P+2+Pk,

VISINA SLEMENA KROVA je planirana od 15,50m.

VISINA VENCA je planirana 11,50 m.

5. NAJVEĆI DOZVOLJENI STEPEN ZAUZETOSTI PARCELE

Dozvoljen stepen zauzetosti iznosi 90%, na predmetnoj parceli je 82,67%.

Minimalan procenat pod zelenim nezastrtim površinama je 10%, ovde je ostvaren 17,33% (112,11m²).

6. PARKING MESTA

U okviru objekta obezbeđeno je ukupno 21 mesta za parkiranje, za planiranih 16 stambenih jedinica (1pm/1 stan) od čega su dva planirana- projektovano za invalidna lica + 5 parking mesta za poslovni prostor.

7. PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA

Ukupna bruto kvadratura višeporodičnog stambenog objekta :

▪	<i>Podrum</i>	<i>541,26 m²</i>
▪	<i>Prizemlje</i>	<i>534,89 m²</i>
▪	<i>I Sprat</i>	<i>550,63 m²</i>
▪	<i>II Sprat</i>	<i>538,37 m²</i>
▪	<i>Potkrovlje I nivo</i>	<i>538,37 m²</i>
▪	<i>Potkrovlje II nivo</i>	<i>357,12 m²</i>
	<i>Ukupno:</i>	<i>3060,64 m</i>

Br.	ETAŽA	POSLOVNI PROSTOR (m ²)	STAMBENI PROSTOR (m ²)	STAMBENO- POSLOVNI OBJEKAT(m ²)
		NETO	NETO	BRUTO
1.	podrum/garaža	132,75	324,60	541,26
2.	prizemlje	391,99	73,46	534,89
3.	I sprat	/	461,56	550,63
4.	II sprat	/	459,81	538,37
5.	potkrovlje	/	457,27	538,37
6.	duplexi	/	277,42	357,12
UKUPNO:		524,74	2054,12	3060,64

UKUPNO OBJEKAT	NETO	2578,86	BRUTO	3060.64
----------------	------	---------	-------	---------

NAPOMENA: Sve prikazane površine su orjentacione sa tačnošću +- 10%

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama planiran je travnjak sa niskom vegetacijom. Planira se i sadnja visoke vegetacije na preko 10% zelene površine (oko 12,00 m²). Zelene površine predstavljaju važan segment uređenja uz objekte koji se planiraju, značajan i kao mesto odmora i neophodan elemenat prirode. Zelene površine uz objekte planiraju se kao cvetni i travnati parter. Sve zelene površine zatraviti smešom trava otpornom na gaženje.

6. NAČIN SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

Za predmetni objekat planiran je saobraćajni priključak na kat.par.8047 K.O. Pančevo (Ul. Braće Jovanovića) a u svemu prema Saobraćajno-tehničkim uslovima za rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnog priljučka za kat.par.br. 3982 K.O. Pančevo izdatim od JP "Urbanizam" Pančevo, broj 03-41/2020 od 14.02.2020. god i Rešenja o odobrenju izvođenja radova na rekonstrukciji i dogradnji saobraćajnog priključka broj ROP-PAN-39644-ISAW-3/2020 od 09.06.2020. godine, čija je validnost potvrđena Obaveštenjem JP "Urbanizam" Pančevo broj 03-106/2019-1-2 od dana 10.08.2020. godine.

Novoprojektovanim saobraćajnim priključkom povezuje se garažni prostor koji je pozicioniran u podrumu objekta i okviru koga je planirano 21 parking mesto. Pristup parking mestima je obezbeđen nadrkivenom rampom.

Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m. a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parceli top.br. 8047 K.O. Pančevo. Saobraćajni priključak se izvodi betonskim kolovoznim zastorom.

Trasa saobraćajnih priključka definisana je koordinatama osovinskih tačaka.

KOORDINATNE TAČKE PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

	X	Y
1	7471772.01	4969696.58
2	7471768.48	4969704.32

7. 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 imaoća javnih ovlašćenja koji će se koristiti u postupku izdavanja lokacijskih uslova u okviru objedinjene procedure, osim vodnih, 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

Prema pribavljenoj kopiji plana vodova službe za katastar nepokretnosti Pančevo i uslovima javnih i komunalnih preduzeća, u Ulici Braće Jovanović nalaze se instalacije vodovoda i kanalizacije, atmosferska, TT i elektroinstalacija .

Priključenje planiranog objekta na navedene instalacije prikazano je u grafičkom prilogu broj UP 1.6.

Predviđeni su priključci na sledeće infrastrukturne mreže:

Priključak na mrežu Elektrodistribucije Pančevo

Uslovi koje priključak treba da zadovolji su

- napon na koji se priključuje objekat: 0.4 kV
- faktor snage: iznad 0.95

Mesto vezivanja priključka na sistem:

Predmetni objekat na distributivni sistem električne energije, neophodno je priključiti na postojeću trafostanicu 20/0,4kV/kV „FOND“ postavljanjem koridora za izgradnju podzemnog niskonaponskog kablovskog voda (sa polaganjem kabela potrebne dužine, tipa i preseka PP00-A 4x150 mm²).

Opis priključka do mernog mesta:

Na pristupačnom mestu u ulazu ili ajnfortu, ugradiće se dva ormana mernog mesta MOMM-9 i jedan orman mernog mesta MOMM-3, sa smeštenim brojilima za 16- stanova, 1-lift, 1-toplotna podstanica, 1-hidrotil, 1-zajednička potrošnja, 1-garaža, kao i orman mernog mesta POMM-1 sa smeštenim brojilom za hidrant pumpu i orman mernog mesta POMM-4 sa smeštenim brojilom za poslovni prostor.

Kablovska priključna kutija za stambeni deo objekta biće tipa EV-2P sa dve kablovske cevi Ø 110 mm smeštena bliže stambenom ulazu, neposredno uz nju biće priključna kutija tipa EV-1P za hidrant pumpu sa ugradnom ceví Ø 110 mm i kablovska priključna kutija tipa EV-2P za poslovni prostor sa dve kablovske cevi Ø 110 mm.

Sve prema uslovima „EPS Distribucije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo, broj: 8C.1.1.0.-D.07.15.-218182-20 od 01.09.2020. i 8C.1.1.0.-D.07.15.-215162-20 od 01.09.2020. godine.

Planirano: 16 brojila od 16A/11,04kW za stanove

1 brojilo od 16A/11,04kW za zaj.potrošnju

1 brojilo od 16A/11,04kW za garažu

1 brojilo od 25A/17,25kW za lift

1 brojilo od 25A/17,25kW za hidrotil

1 brojilo od 25A/17,25kW za toplotna podstanica

1 brojila od 25A /17,25kW za hidrotil –požarni

1 brojilo od 100A/60kW za poslovni prostor

UKUPNO 23 kom, mernih i zaštitnih uređaja (brojila).

(koji će biti smešteni u ajnfort prolazu, planirano mesto postavljanja brojila je prikazano u graf.prilogu UP 1.6)

Priključak na instalacije vodovoda i kanalizacije

Objekat će se priključiti na postojeću gradsku infrastrukturnu mrežu u Ul. Braće Jovanovića. Sve prema Uslovima nadležnog organa grada Pančevo.

Priključenje na vodovodnu mrežu

Objekat će se priključiti preko novog vodovodnog priključka 2,5" i vodomernog šahta u kome će biti smeštena tri glavna vodomera 2" (sa minimalnim očitavanjem od 0,5lit) za sanitarnu vodu, protivpožarnu (hidrantsku) mrežu i poslovni objekat ¾", a sve prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. U okviru objekta u podrumskom delu je neophodno montirati „hidrotil“ zbog obezbeđenja potrebnog pritiska u unutrašnjoj hidrantskoj mreži na koji će se takođe priključiti i razvod sanitarne vode.

Prema uslovima nadležnog JKP «Vodovod i Kanalizacija» Pančevo neophodno je u objektu sa unutrašnjom hidrantskom mrežom, postaviti postrojenje za podizanje pritiska (hidrotil).

Priključenje na kanalizacionu mrežu

Objekat je spratnosti Po+P+2+Pk sa zajedničkom garažom u podrumu. Parcelu priključiti na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka Ø200 sa padom 2% što zadovoljava projektovani oticaj. Za objekat je neophodno izgraditi glavni revizionni šaht unutar objekta. Odvođenje otpadnih voda iz mokrih čvorova rešice se priključenjem na kanalizacione vertikale. Vertikale se prihvataju horizontalnim razvodom Ø150- Ø200 sa padom 2%, koji se vodi ispod plafona u podrumu. Pre prodora za izlazak iz objekta u kolski prolaz, postaviti kaskadu sa zatvorenom revizijom, tako da izlazna dubina bude 50cm ispod kote terena. U revizionim šahtovima u kolskom prolazu, takođe postaviti zatvorene revizije. Vertikale u objektu se završavaju na krov u odgovarajućom plastificiranom ventilacionom glavom prečnika 125 mm. U podrumu i to u prostoriji za smeštaj „hidrotila“ potrebno je izvesti muljni šaht (svetli otvor 50cmx50cm – dubina

50cm) sa muljnom pumpom kako je dato na grafičkom prilogu. Muljni šaht će prihvatiti kanalizacioni odvod od podnih slivnika i točćih mesta u podrumu.

Instalacije vodovoda i kanalizacije

Sanitarni razvod odvojiti od hidrantskog posle hidrocila i montirati nepovratne ventile na svaki vod. Postaviti u stepenišnom prostoru dve glavne vertikale. Protivpožarna (2,5"-2") i sanitarna (2"-6/4"). Na sanitarnu vertikalu priključiti kontrolne vodomere (1/2") za svaki stan po etažima. Kontrolne vodomere postaviti u posebne niše, a razvod do stanova (3/4") raditi u podu (košuljici) do određenog mokrog čvora. Uz vodomere montirati propusne ventile zbog demontaže vodomera i kako bi se moglo isključiti svako kupatilo ponaosob bez zatvaranja cele vertikale. Sav razvod koji se vodi vidno, termički izolovati "plamaflexom". Kompletan razvod sanitarne vode raditi od polipropilenskih vodovodnih cevi i fitinga odgovarajućeg prečnika, dok se hidrantski razvod radi od čelično-pocinkovanih cevi. U objektu je neophodno obezbediti unutrašnju hidrantsku mrežu sa neophodnim pritiskom na najvišem hidrantu od 2,5 bara i ukupni minimalni proticaj za gašenje požara od 10l/sec za istovremeni rad unutrašnjih i spoljnih hidranata (ulični). Usvojeno je postrojenje za podizanje pritiska u objektu sa proticajem od 5l/sec jer ulična vodovodna mreža na koju će se izvršiti priključenje objekta, poseduje spoljne (ulične) hidrantie na rastojanju manjem od 80m od objekta, tako da se u ovoj kombinaciji postiže neophodna količina vode za gašenje od 10l/sec. U stambenom objektu će se postaviti hidrantska vertikala sa hidrantima raspoređenim na svakom etažu počevši od podruma do poslednjeg etaža.

Priključak hidrocila izvesti iza glavnog vodomera i obavezno ostaviti bajpas oko njega. Postrojenje montirati u prostoriju sa zidovima otpornim prema požaru najmanje 2h i vratima otpornim minimum 1,5h. Takođe je poželjno obezbediti prirodnu ili veštačku ventilaciju prostorije da bi se izbeglo orošavanje cevi. Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja i uslovljeni su zahtevima unutrašnje hidrantske mreže. Potreban napor postrojenja je $H=25m$, a potreban proticaj $Q=5l/sec$. Neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXHX Fe180/E90 5x6mm² sa nezavisnim napajanjem.

Kanalizacionu mrežu raditi od plastičnih (PVC) kanalizacionih cevi datog prečnika. Prilikom montaže, strogo voditi računa o padovima, naznačenim u projektu. Od muljne pumpe izvesti potis Ø30 od elastičnog creva do horizontalnog odvoda ispod plafona podruma. Priključenje izvesti fazonskim komadom orijentisanim na gore, kako ne bi došlo do povratnog preliivanja u potis.

Priključak na Atmosferska kanalizacija

Odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina vršiće se putem olučnih vertikala i dalje u atmosfersku kanalizaciju, s toga će u daljoj razradi tehničke dokumentacije biti predviđen priključak na istu.

Termoenergetska infrastruktura - grejanje

Grejanje je planirano na električnu energiju.

Priključak na telekomunikacionu mrežu /

Komunalni otpad

Prema uslovima JKP „Higijena“ Pančevo broj 2678/2-2020 od 04.08.2020.godine treba obezbediti dovoljan broj kontejnera i to 1 kontejner od 1,1m³ za 6 i više stambenih jedinica. Za svakih dodatnih 1-6 stambenih jedinica treba obezbediti još po jedan kontejner od 1,1m³, ukupno 3 komada za stambeni deo i 1 kontejner za poslovni proctor. Ukupno 4 komada. Investitor je dužan da obezbedi selektivni način prikupljanja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.glasnikRS br.36/09 88/10i 14/16) član 43 - odnosno u skladu sa lokalnim planom jedinice lokalne samouprave.

Za sakupljanje i evakuaciju otpada koristiće se kontejneri, standardnih dimenzija i zapremine 1.1 m³. Urbanističkim projektom je određeno mesto i broj kontejnera (4 komada) tako da je omogućeno ravnomerno i optimalno korišćenje istih. Prostori za smeštaj kontejnera su sa čvrstom, betonskom ili asfaltnom podlogom i sa propisanim manipulativnim pristupima sa kolske saobraćajnice i pešačke staze. Njihova pozicija je na pristupačnom mestu i obezbeđena su klizna vrata kako bi njihovo iznošenje bilo olakšano.

U prizemnoj etaži je obezbeđenja prostorija za održavanje zgrade, prostor gde će biti odložen kompletan sanitarni pribor sa jednim točućim mestom.

Za 17 stambenih jedinica predviđeni su kapaciteti (3 kontejnera zapremine 1,1m) za evakuaciju smeća . Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera (3 komada) u dvorišnom delu parcele naspram ajnfort prolaza. Prostori za smeštaj kontejnera su na betonskoj podlozi i pristupa se sa unutrašnje saobraćajnice i betonske podloge.

OPŠTA PRAVILA ZA INFRASTRUKTURNE SISTEME

Prilikom izgradnje infrastrukturnih sistema, voditi računa o međusobnim rastojanjima i ukrštanjima. Trase koje su date u grafičkom prilogu UP 1.6 , mogu se izmestiti u skladu sa glavnim projektom predmetne infrastrukture ukoliko je to neophodno, pod uslovom da ne ugrožava objekte i druge infrastrukturne sisteme.

Ukoliko se ukaže potreba, trase mogu biti i nadzemne i mogu se voditi po objektima uz poštovanje važećih zakona i propisa. Postojeći infrastrukturni sistemi se po potrebi mogu rekonstruisati ili dograditi. Rekonstrukcija se može vršiti u istoj trasi ili paralelno sa postojećom instalacijom pod uslovom da ne ugrožava ostalu infrastrukturu.

8. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Kao podloga za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehanički elaborat za lokaciju ili koristiti postojeće podatke za predmetnu lokaciju. Geomehaničkim elaboratom utvrdiće se parametri za fundiranje objekta. 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.

Fundiranje objekta je planirano na armirano betonskim trakastim temeljima i temeljnoj ploči.Osnovni noseći elementi objekta su armirano-betonska zidna platna, grede, stubovi i AB puna ploča, koji se projektuju u svemu prema važećim propisima za tu

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

9. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata Investitor-Projektant je u obavezi da se pridržava svih dobijenih uslova kao i tehničkih normativa i pravilnika za tu vrstu radova. U skladu sa definicijom iz člana 3 Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. glasnik RS br. 135/04,36/09,36/09-dr.zakon,72/09-dr.zakon, 43/11- US), stanovanje ne spada u aktivnosti koje bitno utiču na životnu sredinu, odnosno koje zagađuju životnu sredinu. Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća. Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Predviđeno je grejanje na struju. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine

10. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U skladu sa Zahtevom podnetim Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, za izdavanje prethodnih uslova za izradu Urbanističkog projekta, a prema izdatoj POTVRDI broj 685/4 od 03.09.2020. godine, na samoj lokaciji nema utvrđenih nepokretnih kulturnih dobara, niti evidentiranih lokaliteta sa arheološkim sadržajem, sa stanovišta zaštite kulturnih dobara kao i dobara koji uživaju prethodnu zaštitu, Investitor nije u obavezi da pribavi posebne Uslove za izvođenje predmetnih radova od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Mere zaštite kulturnih dobara

Investitoru i izvođaču radova, skrećemo pažnju na član 109.stav 1.Zakona o kulturnim dobrima, koji propisuje da ukoliko se 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 na član 110.Zakona o kulturnim dobrima, na osnovu kojeg je investitor dužan da obezbedi sredstva za zaštitna iskopavanja i istraživanja, kao i za čuvanje, publikovanje i izlaganje dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova.

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.

11. MERE PROTIV POŽARNE ZAŠTITE

Objekat je projektovan kao višeporodični stambeno-poslovni objekat – Po+P+2+Pk; Pbruto = 3060,64m²: te kao takav svrstan je u kategoriju "V" i podleže uslovima Ministarstva unutrašnjih poslova – sektor za vandredne situacije (objekti preko 2000 m² ili Pr+4+Pk).

Prilikom izrade UP Ministarstva unutrašnjih poslova –sektor za vandredne situacije ne izdaje uslova, već uslove zaštite od požara i eksplozije za izradu planskih dokumenata kao dopis zaveden pod brojem 09/22 broj 217-11116/20-1 od 04.08.2020. godine .

Svi parametri iz UPa su podložni izmenama ukoliko to bude bilo u svrhu PPZ-a. Objekat je projektovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br.111/09, 20/15;87/2018 i 22/19); od materijala otpornih na požar prema standardima i normativima koji regulišu ovu oblast.

12. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Obavezno je poštovanje Pravilnika 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.22/15). Neophodno je obezbediti prilaze svim javnim objektima i površina u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba ne većeg od 5% i minimalne širine 90cm. Takođe predviđeno je 2 parking mesta za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom dimenzija 590cmx480cm (220cm za svako vozilo +150cm zajedničkog proširenja).

Termička zaštita

U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada, neophodna je izrada Elaborata EE u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (Sl.glasnik RS br.61/2011) i pribavljanja Sertifikata o energetske svojstvima zgrada u skladu sa Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada (Sl.glasnik RS, br.69/2012). Za planirani višespratni stambeni objekat socijalnog stanovanja potrebno je proračunati energetske efikasnost za II (drugu) klimatsku zonu.

Seizmička zaštita

Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visoko gradnje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Objekte predvideti za VIII stepen seizmičnosti.

13. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

NAPOMENA:

Za predmetnu parcelu 3982 k.o.Pančevo, izdejstvovana je urbanistička potvrda br:V-15-350-176/19 od 25.10.2019 god. izdata od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj u Pančevu, lokacijski uslovi br. ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 od 03.12.2019 , građevinska dozvola br. ROP-PAN-39369-CPI-3/2020 od 25.02.2020 , prijava početka radova br. ROP-PAN-39369-WA-5/2020 od 17.06.2020 god. za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+2+Pk sa 21 stambenom jedinicom.

Predmet ovog urbanističkog projekta je promena karaktera objekta, planirana je promena namene dela podrumске i prizemne etaže u poslovni prostor i formiranje višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+2+Pk sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica. Gabarit objekta ostaje ne promenjen , kao i bruto kvadratura, menja se broj stambenih jedinica i formira se nov poslovnog prostora u delu podruma i prizemlja.

Predmet projektno teh.dokumentacije- urbanističkim projektom obuhvaćena je izgradnja

VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG objekta, spratnosti Po+P+2+PK (podrum + prizemlje + dva sprata + potkrovlje) sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica sa potrebnim pratećim prostorima. Projektovan gabarit je pravougaonog oblika, max dimenzija od oko 23,72m x 22,30m.

Izgradnja je planirana na kat. parcela br.3982 k.o.Pančevo, u ulici Braće Jovanović br.7, u Pančevu. Investitor je doo »Pan BAU MAX« iz Pančeva.

Projekat je urađen na osnovu Plana generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12- ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna i 25/18-ispravka tehničke greške,6/19) i tehničkih uslova imalaca javnih ovlašćenja- javno-komunalnih preduzeća.

OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Predmetna lokacija je pozicionirana u okviru celine 1- širi centar prema Planu generalne regulacije grada Pančeva ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12 - ispravka, 1/13 - ispravka, 24/13 - ispravka, 20/14 i 19/18 izmena i dopuna i 25/18-ispravka tehničke greške). Na predmetnoj parceli su zatečena 4 objekta od kojih su 2 stambena objekta i 2 pomoćna objekta. Navedeni objekti na kat.par.br. 3982 K.O. Pančevo su srušeni prema Rešenju br. V-15-351-22/2019 izdato od strane Gradske uprave, Sekretarijat za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, koje je izdato na osnovu Zahteva za uklanjanje objekta (V-15-351-22/2019).

Ukupna bruto površina objekata koja je srušena je 377m²

VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

Izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta planirana je u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/12, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 I 19/18-izmena I dopuna I 25/18-ispravka tehničke greške,6/19) u daljem tekstu »Planu« Grada Pančeva i tehničkih uslova javno-komunalnih preduzeća kao i poštovanju 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, 83/2018,31/19, 37/19,68/19 i dr.9/20).

Objekat je isprojektovan kao objekat u neprekinutom nizu od međe do međe, građevinska linija je regulaciona liniju.

U okviru stambeno-poslovnog objekta planirano je 16 zasebnih stambenih jedinica za koje je predviđeno 16 parking mesta (od kojih je 2 planirano za invalidna lica) i 1 poslovni prostor koji se proteže delom u nivou podruma i delom u prizemlju i za njega je obezbeđeno 5 parking mesta u garaži.

Kolski i pešački ulaz u objekat su obezbeđeni kao nezavisni jedan od drugog. Ulaz u stambeni deo je sa ulice krou ulazni hodnik, vertikalna komunikacija sa ostalim etažama se ostvaruje unutrašnjim stepeništem i liftovskim postrojenjem.

Podrumskoj etaži se pristupa iz zajedničkog stepenišnog prostora u prizemlju ili kroz kolsku rampu, planiran je ispod celog prizemlja . Ukopan je u odnosu na kotu terena od 2,30-2,80m. U podrumskoj etaži je planirano parkiranje za sva vozila, prostorije za hidrocil ispod stepeništa, step.prostor I lift I zaseban deo pomoćnog poslovnog prostora (magacini, garderoberi, komore, teretna platforma, čajna kuhinja I dr.). Čista visina podrumskih prostorija podruma iznosi oko 2,30-2,80m.

U prizemlju su predviđene zajedničke prostorije – prilaz, vetrobran, stepenište , lift, rampa za ulaz u garažu I zasebni poslovni prostor sa prostorom za trgovinu, kancelarije-administracija I magacinski prostor). Čista visina u prizemlja iznosi oko 3,30m.

Na I, II spratu su predviđena po pet stambenih jedinica, sve su jednostrano orjentisane . Dva stana na I spratu imaju izlaz u polusvetlarnik iz garderobera za čišćenje istog. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, kupatilo, kuhinja sa dnevnim boravkom i trpezarijom, spavaće sobe(zavisni od structure) , garderober I vešeraj. Čista visina stambenih prostorija na spratovima iznosi oko 2,65m.

Potkrovnna etaža je koncipirana kao duplex etaža, sa 6 stambenih jedinica koji su jednostrano orjentisani. Svaki stan ima u duplexu spavaći blok sa kupatilom. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, kupatilo, kuhinju sa dnevnim boravkom I trpezarijom, spavaće sobe(zavisni od strukture), garderober I vešeraj. Čista visina stambenih prostorija u potkrovlju iznosi od visine nadzitka do 2,65m u duplexu je od 1,50m do 2,50m.

Maksimalna dozvoljena visina, kota slemena je 15,50m. Projektovani objekat ima visinu kote slemena oko 15,50m, što zadovoljava ovaj zahtev.Kota venca potkrovnne etaže je 11,50m, što zadovoljava uslov iz planu gde je max 11,50m dozvoljeno.

Upuštanja delova objekta u površine javne namene je u svemu prema pravilima iz planske dokumentacije.

Na bočnim fasadama, prema susednim parcelama 3981 i 3983 K.O. Pančevo, nisu predviđeni otvori, osim prozora pomoćnih prostorija (kuhinja, toalet, kupatilo, gardrober) na visini parapetnog zida min 1.6 m u polusvetlarniku koji je uvučen 1.5 m. Polusvetlarnici sa obe strane objekta počinju od prve etaže gde je i obezbeđen pristup polusvetlarniku radi održavanja, dok je na granici sa susednom parcelom i kalkanskog zida od 2,00m iznad kote sprata, što je u skladu sa »Planom«.

Na fasadama nema ispusta u vidu erкера. Ispusti su predviđeni na uličnoj fasadi u vidu terasa koje su prepuštene 1.2 m, na visini većoj od 3.00m. Na dvorišnoj fasadi predviđeni su ispusti u vidu terasa koje su u jednom delu prepuštene 58,0cm, radi poštovanja udaljenosti od susedne parcele minimalnih 4,0m.

Na prednjoj i zadnjoj fasadi objekta, su predviđeni otvori stambenih prostorija.

Planirani objekat ne prelaze granicu susedne parcele, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisanih pravila.

Svi ispadi i erkeri su na visini većoj od 3,0m (oko 3,46m) u odnosu na kotu terena.

Ulični front na regulaciji jugoistočni prema ulici Braće Jovanović je širine parcele preko 10,0m(23,72m), na zadnjoj dvorišnoj jugoistočnoj fasadi širina je oko 24,26m, bočne fasade-dubina objekta, jugozapadna i severoistočna fasada su 22,30m.

Ukupna površina ulične jugoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 191,73m². Ukupno površina zauzeća ispada na uličnoj fasadi iznosi 31,23 m², što je 16,28 % zauzeća (u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40%)

Ukupna površina dvorišne severozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 194,50 m². Ukupno površina zauzeća ispada na dvorišnoj fasadi iznosi 47,07 m², što je 24,20% zauzeća (Za ispade prema zadnjem dvorištu max.dozvoljeno 30%)

Lođe i terase uz susedne granice parcele i one koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m imaju polutransparentnu oblogu od leksana prema bočnim granicama h min =2,20m, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata.

Krov je dvovodan sa nagibom od 33%, sa prelomom u jednom delu blizu slemena gde nagib krova prelazi u 9%. Sve u svrhe zadovoljavanja prethodno navedenih uslova poštovanja visina slemena i venca. Površinske vode se odvođe prema ul. Braće Jovanović i prema dvorištu, u zelenu površinu.

Kota slemena je na +15.50 m (92.24 m n.v.)

Kota venca je na +11.50 m (88.24 m n.v.)

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

Idejnim rešenjem za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta ispoštovana su, sva navedena ograničenja u »Planu« što se tiče izgradnje višeporodičnih stambenih objekata.

U skladu sa Zahtevom podnetim Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, za izdavanje prethodnih uslova za izradu Urbanističkog projekta, a prema izdatoj POTVRDI broj 685/4 od 03.09.2020. godine, na samoj lokaciji nema utvrđenih nepokretnih kulturnih dobara, niti evidentiranih lokaliteta sa arheološkim sadržajem, sa stanovišta zaštite kulturnih dobara kao i dobara koji uživaju prethodnu zaštitu, Investitor nije u obavezi da pribavi posebne Uslove za izvođenje predmetnih radova od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

U cilju poštovanja starog gradskog duha i stvaranje prepoznatljive ambijentalne celine. Fasada je urađena u stilu starogradskog duha, sa prepuštenim terasama čije su ograde predviđene kao staklene sa manjim detaljima od kovanog gvožđa sa ciljem da u što manjoj meri remete ulični front fasade i na taj način se uklopi u postojeću ambijentalnu celinu a pri tom ponudi funkcionalno rešenje stambenih jedinica koje imaju otvorenu vizuru ka ulici. Radi što boljeg prikaza uklapanja novog objekta u postojeću ambijentalnu celinu, priložen je grafički prilog crtež br. 19, prikaz ulične fasade novoprojektovanog objekta u Braće Jovanovića br.7, sa susednim objektima, kao sa objektom od istorijskog značaja, kućom Dude Boškovića.

NAMENA PROSTORA U OKVIRU VIŠEPORODIČNOG STAMB.OBJEKTA Po+P+2+Pk

PODRUM

Zajedničke prostorije podruma – parking mesta, hidrotil

Poslovni prostor-magacin

Čista visina u podrumu je od 2,30m-2,80m.

PRIZEMLJE

Zajedničke prostorije – prizemlje

Poslovni prostor- trgovina, administracija, magacin

Čista visina prizemlja je oko 3,30m

TIPSKI (PRVI, DRUGI) sprat

Zajednički prostor – tipski sprat

Stan br.1,6 – dvoiposoban

Stan br.2,7 – trosiposoban

Stan br. 3,8 – jednoiposoban

Stan br. 4,9 – dvoiposoban

Stan br. 5,10 – trosoban

Čista visina tipskog sprata je oko 2,65m

POTKROVLJE +dupleks

Zajednički prostor – potkrovlje

Stan br.11 – četvorosoban

Stan br.12 – četvorosoban

Stan br.13 – četvorosoban

Stan br.14 – petosoban

Stan br.15 – petosoban

Stan br.16 – četvorosoban

Čista visina potkrovlja je od visine nadzlitka do 2,65m l u dupleksu od 1,50m do 2,50m.

PREGLED NUMERIČKIH PARAMETARA PARCELE

POVRŠINA PARCELE iz posedovnog lista iznosi 647,00m²

POD OBJEKTOM oko 534,89 m²(82,67%)

ZELENA POVRŠINA planirano

112,11m²= 17,33 % (min dozvoljeno 10%)

INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE iznosi
pod objektom oko 82,67 % (max dozvoljeni je 90%)

INDEKS IZGRAĐENOSTI je oko 3,89

BROJ PARKING MESTA NA PARCELI:

Stacionarni saobraćaj na parceli rešen je u skladu sa normativom 1PM/1 stambena jedinica, čime je planirano 21 parking mesto, 16 za stambene jedinice, od kojih su dva planirana kao parking mesta za invalide i preostalih 5 parking mesta za poslovni prostor. Parking mesta su predviđena za putnička vozila sa upravnim parkiranjem a dimenzije mesta su za PM 1, 2, 3, 6, 20 i 21 su 4.80m x 2.30m; dimenzije za PM 19 je 2.70mx5.50m; PM 4 i 5 su mesta predviđena za invalide, dimenzija 230x480m svako mesto sa zajedničkim prostorom između dva parking mesta širine 150cm (šema parkiranja je prikazana na priloženoj slici); parkiranje za PM 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 i 18 su predviđeni TTS sistemi za parkiranje 2 vozila na jednom parking mestu, gde je osnovna dimenzija parking mesta 5.00x2.30m. Specifikacija kosih parking sistema je prikazana na crtežu br.18.

Kolovozna površina ispred mesta za parkiranje je širine 5.40m.

Uslovi i način obezbeđenja prostora za parkiranje vozila rešena na osnovu sledećih kriterijuma:

- stanovanje 1PM / 1 stambena jedinica – 16 parking mesta
- administracija 1PM / 60 m² neto površina – 1 parking mesto
- trgovina 1PM / 50 m² prodajnog prostora – 2 parking mesta
- magacinski prostor PM / 300 m² – 2 parking mesta

REGULACIJA I NIVELACIJA – max dozvoljena visina:

Dozvoljena spratnost uz uličnu regulaciju bloka u kojem se nalazi,

odnosno dozvoljen orijentacioni broj etaža je P+2+Pk/Ps/M,
maksimalna visina venca 11,50m, a slemena 15,50m.

Planirana spratnost predmetnog objekta je Po+P+2+Pk

VISINA SLEMENA KROVA..... je planirana 15,50m

VISINA VENCA je planirana 11,50m

Konstrukcija objekta:

- Sistem: Masivni zidovi od giter bloka debljine 20 cm.
Međuspratna tavanica je AB.
- Temelji: Armirano betonska ploča
- Ploča na tlu: Od armiranog betona d=30 cm,
na šljunku od 10 cm.
- Podvlake i serklaži: Od armiranog betona.
- Spoljnji zidovi: Od armiranog betona i giter bloka d=20 cm.
- Unutrašnji zidovi: Zidovi između stambenih delova „Ytong“ blokovi.
Pregradni zidovi od gips karton ploče d=10 cm,
sa potrebnom podkonstrukcijom
- Međuspratna konstrukcija: AB ploča
- Krovna konstrukcija: Konstrukcija dvovodnog krova,
Krovni pokrivač – profilisani lim – imitacija
biber crepa.

Završna obrada:

Urađena je da se zadovolje svi higijensko – tehnički uslovi:

- Podovi: keramičke pločice i parket.
- Zidovi i plafoni: Spoljšnji zidovi malterisani grubo i fino i obojeni
poludisperzivnom bojom sa prethodnim
gletovanjem. Zidne keramičke pločice postavljene
su u kupatilima i delimično u kuhinji. Pregradni
zidovi između stambenih delova armirani lepak u
dve ruke, završni glet i poludisperzna boja.
Gipsani zidovi bojeni poludisperznom bojom sa
prethodnim gletovanjem.
- Obrada spoljašnjih zidova: Stiropor sa mrežicom, d=12cm. Boja po izboru
projektanta, uz saglasnost Investitora.
- Stolarija i bravarija: Sva unutrašnja vrata su drvena.
Glavna ulazna vrata su dvokrilna, zastakljena,
sigurnosna sa interfonom.
Svi prozori su od aluminijuma, od profila sa
prekinutim termo-mostom, zastakljeni izolacionim
staklom k=1.4 do 1.8 W/m² – termopan staklom
dimenzija 4+15+4.

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Grejanje | Na električnu energiju. |
| - Hidroizolacija: | Predviđena je u podu prizemlja, provučena ispod svih zidova, kao i u toaletima. Hidroizolacija je predviđena i u krovu. |
| - Termoizolacija: | Predviđena u krovu, od kamene vune i od tvrdog tervola u slojevima poda u prizemlju prema proračunu iz elaborata energetske efikasnosti. |
| - Odvođenje atmosferskih voda | Horizontalnim olucima i vertikalnim olucima, sa krovnih ravni u atmosfersku kanalizaciju. |
| - Limarski radovi: | Olučne horizontale i vertikale, kao i sve opšivke, prozorske solbanke, uraditi od pocinkovanog lima debljine 0,55 mm, kvalitetno, sa potrebnim širinama opšiva i potrebnim preklopima. |
| - Obrada oko objekta: | Objekat je zaštićen asfaltnim trotoarom u padu, tako da atmosferske vode odvodi od objekta, ka zelenoj površini. |

U okviru objekta predviđene su instalacije vodovoda i kanalizacije, električne Instalacije.

ODGOVORNI URBANISTA



Tamara Tasić dipl.ing.arh.

14. HIDRAULIČKI PRORAČUN

Okvirni hidraulički proračun urađen je za Višeporodični stambeno-poslovni objekat, spr. Po+P+2+Pk, sa 16 stamb.jedinica u Pančevu, ul. Braće Jovanović br.7, na kat.parceli 3982 K.O.Pančevo.

HIDRAULIČKI PRORAČUN MREŽE po Hazen Williamsu za galvanizovane nove cevi VERTIKALA SANITARNE VODE

deonice	J.O.	q (l/sec)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
stan "16" - E	5.50	0.586	3/4"	8.00	0.54	4.32
E - D	36,5	1,500	6/4"	3,00	0,08	0,24
D - C	58,00	1.500	6/4"	3.00	0.13	0.39
C - B	79,50	1.937	2"	3.00	0.05	0.15
B - A	80,5	2.236	2"	5.00	0.3	0.18
A - hidrocil	81,5	2.500	2"	23.00	0.06	1.38
hidrocil - vo.poslo.	85.5	2.500	2,5"	16.00	0.06	0.96
vertikala						7.92
gl. vodomerni priključak	85.5	2.500	2,5"	10.00	0.01	0.72
gubitak na vert. i priklj. (za plastiku kor.faktor 0,6)						7,62
potreban nadpritisak na posl. toč. mestu						5.00
gubitak na kontrolnom vodomernu						1.50
gubitak na glavnom vodomernu						1.00
gubitak na geodetskoj visini						13.50
gubitak ukupno						28.92
Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar						25.00
Slobodan nadpritisak na navišljem točjećem mestu H (m)						3.92

PROTIVPOZARNA (HIDRANTSKA) VERTIKALA istovremeni rad dva hidranta

čelično-pocinkovane cevi	J.O.	q (l/sec)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
gubitak na vertikali	900.00	5.000	2,5"	30.00	0.09	2.70
potreban nadpritisak na poslednjem hidrantu						25.00
gubitak na geodetskoj visini						14.50
gubitak na vodomernu plastika						1.00
gubitak hidrocil - priključak	900.00	5.000	2,5"	15.00	0.09	1.35
gubitak ukupno						44.55
Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar						25.00
Potreban napor postrojenja H (m)						-19.55
Potreban proticaj Q (l/sec)						5.00

Usvojeno postrojenje HP2 SEV 10-30/1,1ko

Visina dizanja 31 - 22m

Proticaj 1,5 - 6,6 l/sec

Priključak 2,5"

PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNE VODE I KANALIZACIJE ZA NOVI OBJEKT

Nemački
standard

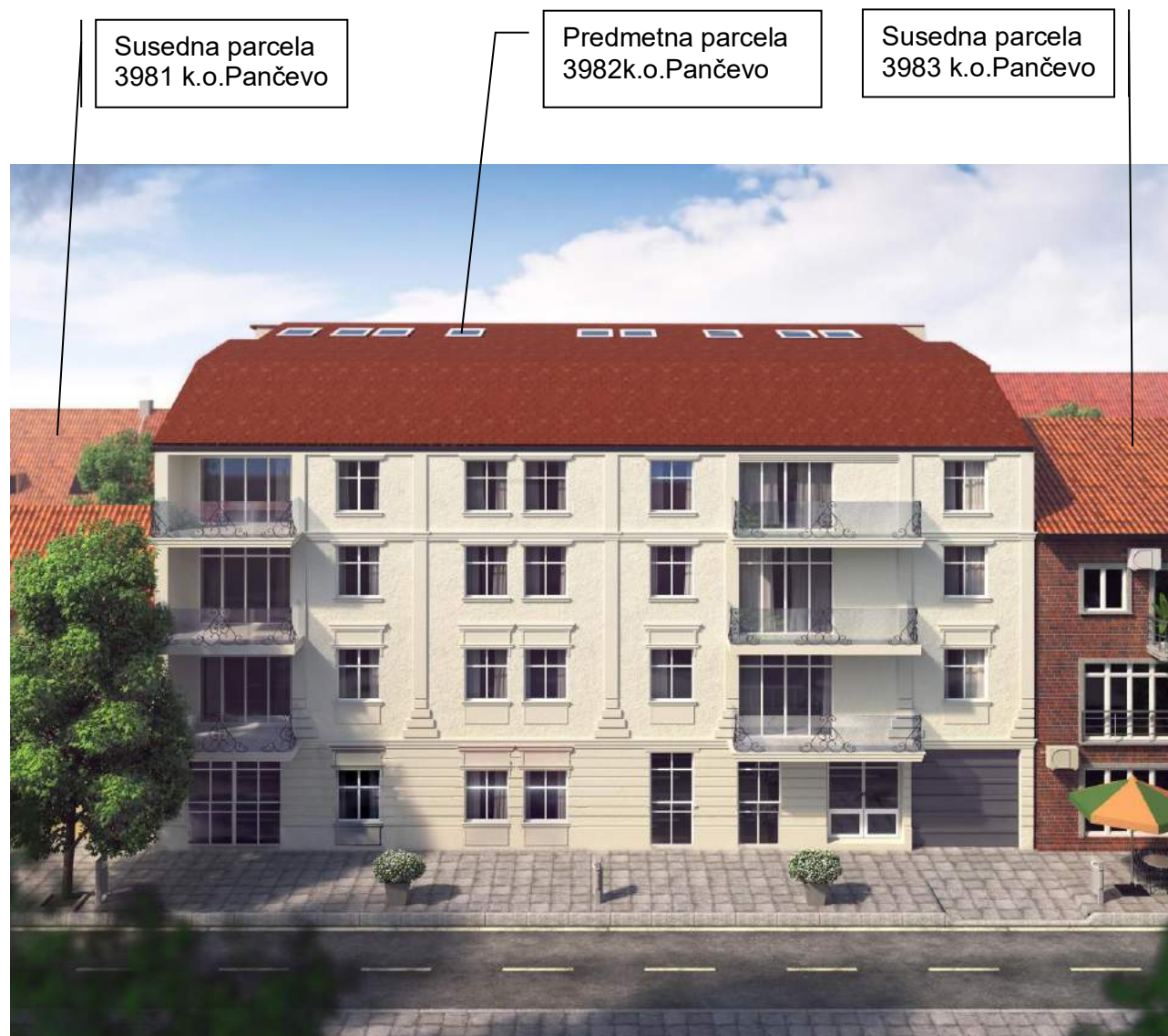
sanitarija	količin a (kom)	J.O.	ukupno J.O.	AWs	AW ukupno	q (l/s)
UMIVAONIK	42	0.5	21	0.5	21	2.29
PIKOLO	0	0.5	0	0.5	0	0.00
WC (sa vodikotličem)	29	0.25	7.25	2.5	72.5	4.26
KADA	20	1	20	1	20	2.24
TUŠ	9	1	9	1	9	1.50
BIDE	0	0.25	0	0.5	0	0.00
VEŠMAŠINA	21	0.5	10.5	1	21	2.29
SUDOMAŠINA	21	0.5	10.5	2	42	3.24
SUDOPERA	21	1	21	1	21	2.29
			99.25 Q=2,5 (l/sec)	18.11		

Usvaja se kanalizacioni priključak Ø200 sa padom od 2%
Ovako usvojen priključak obezbeđuje oticaj od Q=19,4lit/sek sa brzinom
v=1,23m/sek
Visina pinjenja je 0,5D

ODGOVORNI PROJEKTANT:

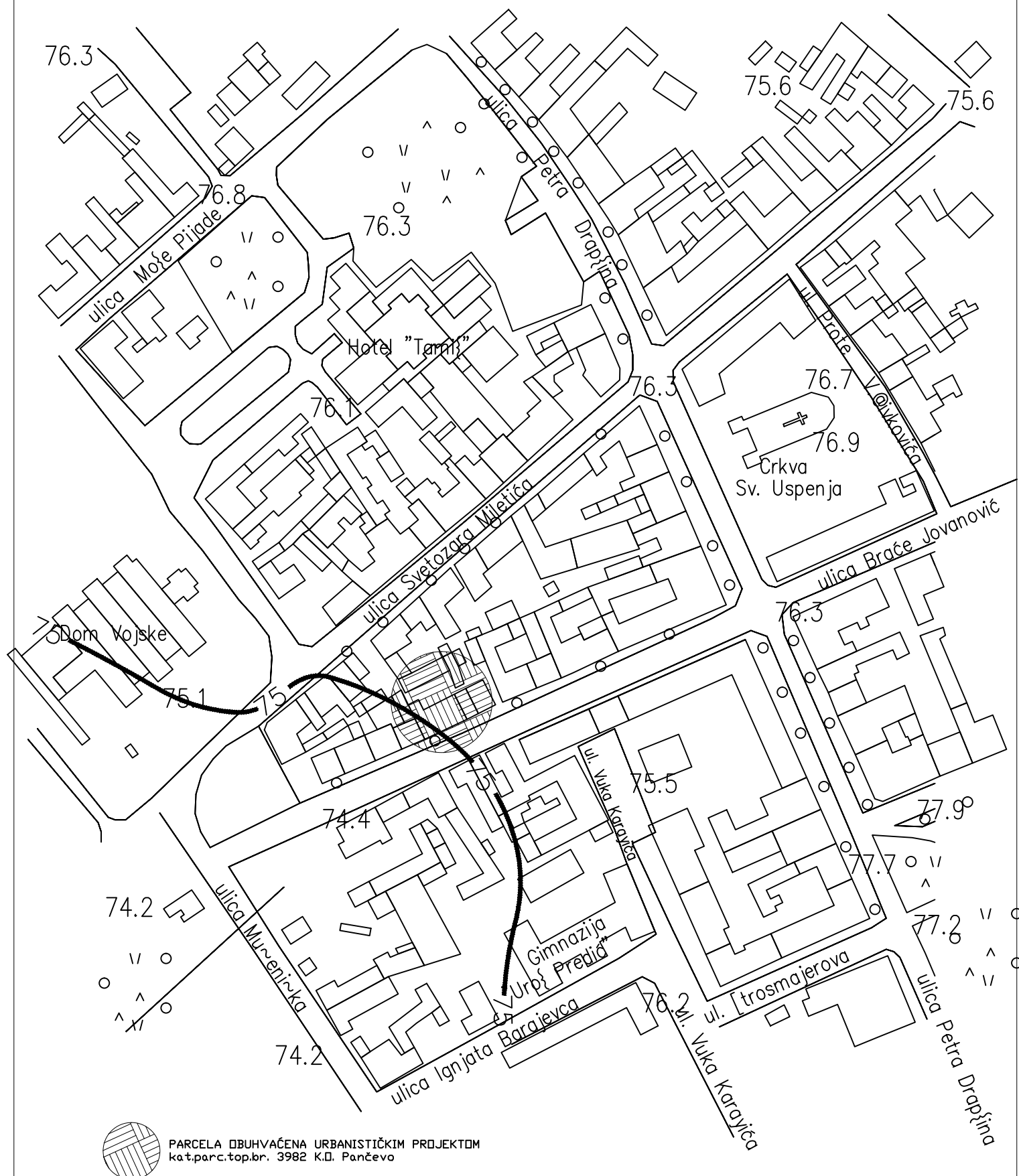
GRUBANOV Bojan, dipl.inž.arh.
licenca br. 300 3540 03

15. FOTODOKUMENTACIJA



Pogled niz ulicu na predmetnu kat.parcelu 3982 k.o.Pančevo iz ulice Braće Jovanović

4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA



PARCELA OBUHVATENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
kat.parc.top.br. 3982 K.O. Pančevo

Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

Odg. urbanista: dipl.ing.arh. Tamara TASIĆ lic.br.200 1242 10

projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

datum : br.tehn.dn. : br.objekta : vrsta teh.dok. :

nov 2020

UP-11/2020

381

UP

M.P.



naziv crteža :

Položaj parcele u širem okruženju

objekat :

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
spratnosti Po+P+2+Pk

lokacija : Pančevo, ul. Bratice Jovanović br. 7
kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo

investitor :

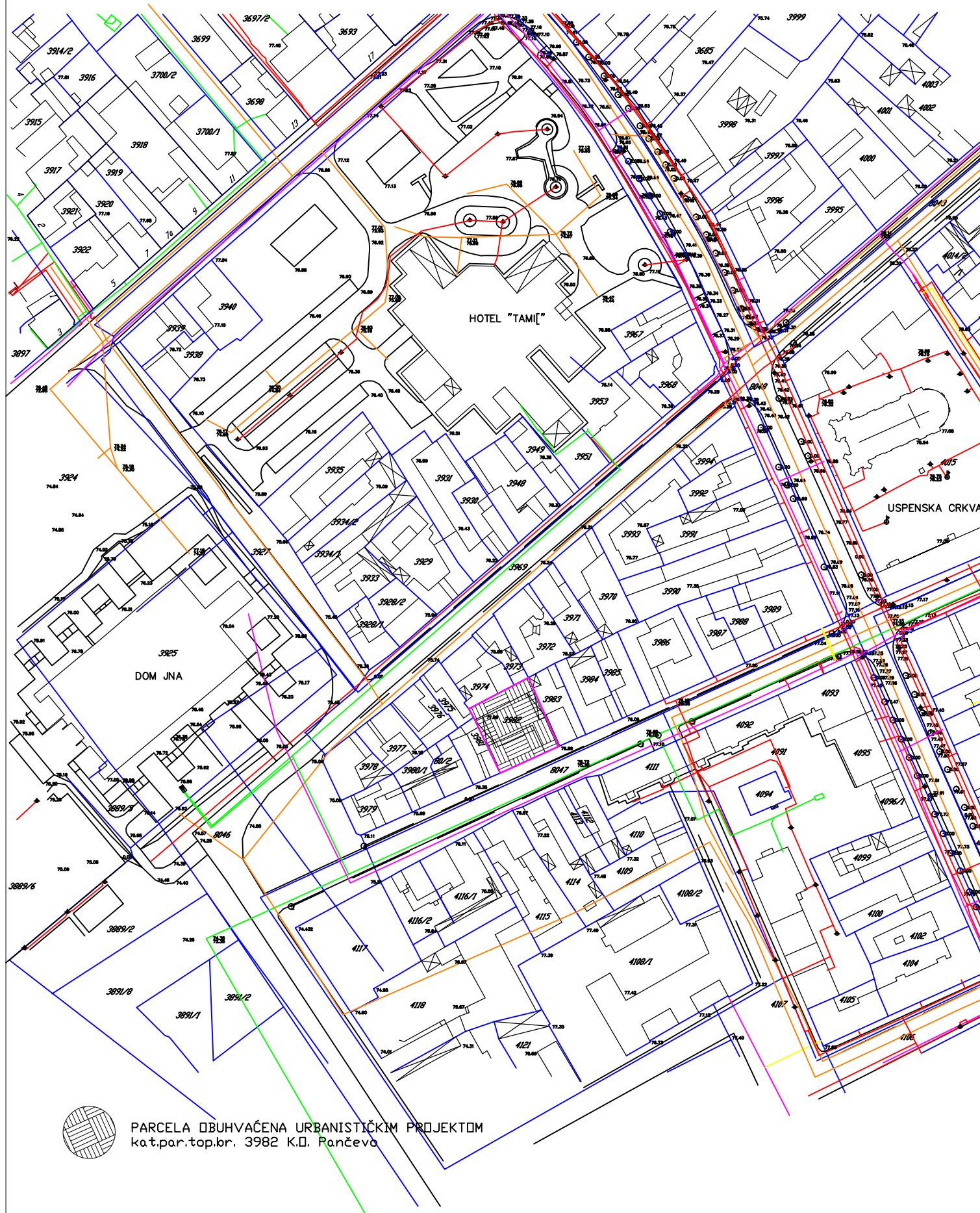
PAN BAU-MAX DOO
Bavaništanski put broj 31

Urbanistički projekat

list br. :
1.

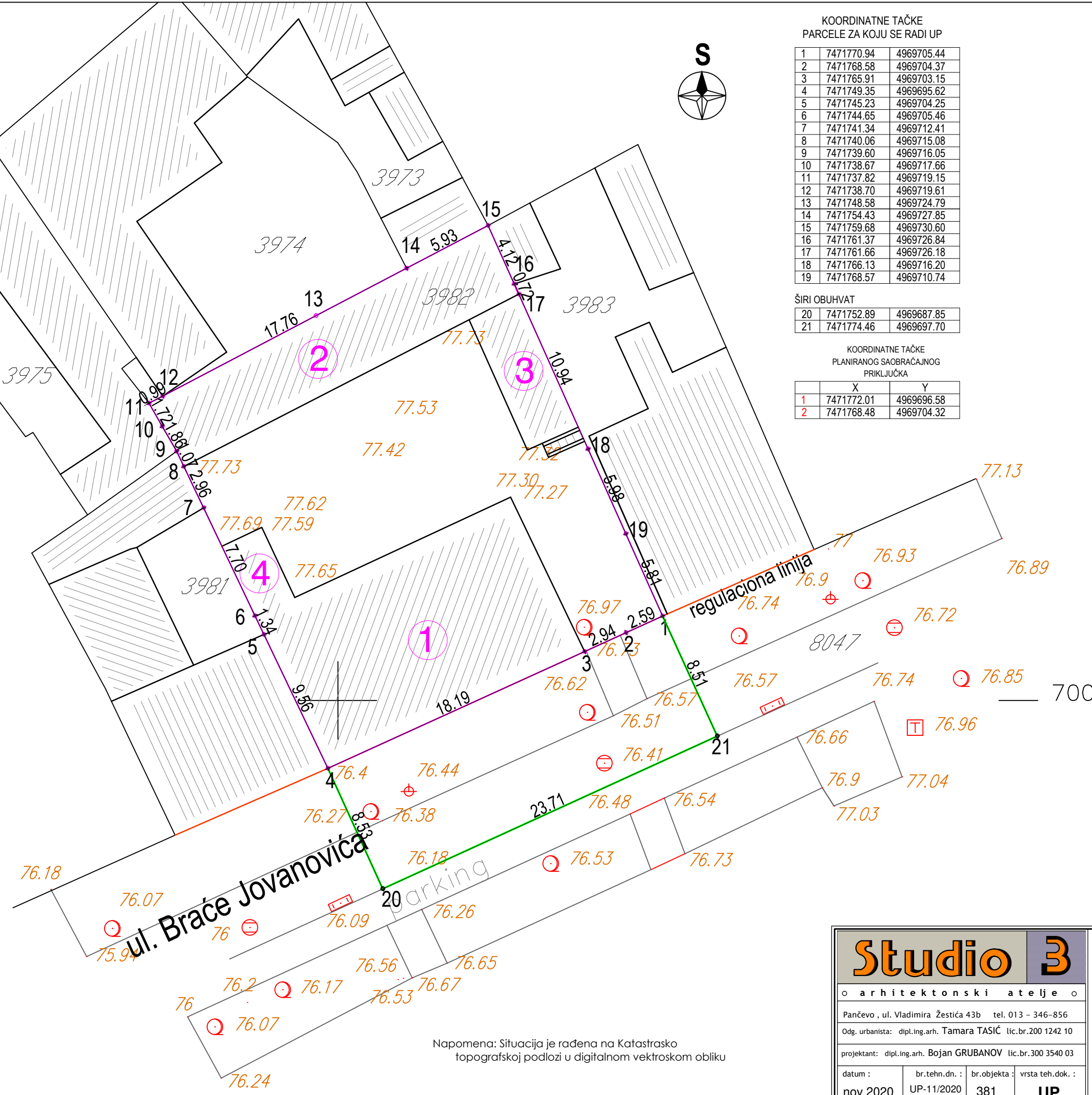
razmera :

R 1:5000



PARCELA OBUHAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM
kat.par.top.br. 3982 K.Đ. Pančevo

		M.P. 		naziv objekta : Položaj parcele u odnosu na okruženje	
o arhitektonski atelje o				objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKT spratnosti: P6+P2+Pk	
Pancevo, ul. Vladimira Žestica 43b tel. 013 - 346-856 Odg. urbanista: dipl.ing.arh. Tamara TASIĆ lic.bcr.200 1242 10				izdavač projekta: IZDAR BEOGRAD ul. Braće Jovanovića br. 7 kat. pos. lop. br. 3982, K.O. Pancevo	
projekatant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOVIĆ lic.bcr.300 3540 03				investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31	
datum : nov 2020		br. teh. dn. : UP-11-2020		razmera : 1 : 2000	
br. čestit : 381		vrsta teh. dok. : UP		Urbanistički projekat	
				list br. : 2	



KOORDINATNE TAČKE
PARCELE ZA KOJU SE RADI UP

1	7471770.94	4969705.44
2	7471768.58	4969704.37
3	7471765.91	4969703.15
4	7471749.35	4969695.62
5	7471745.23	4969704.25
6	7471744.65	4969705.46
7	7471741.34	4969712.41
8	7471740.06	4969715.08
9	7471739.60	4969716.05
10	7471738.67	4969717.66
11	7471737.82	4969719.15
12	7471738.70	4969719.61
13	7471748.58	4969724.79
14	7471754.43	4969727.85
15	7471759.68	4969730.60
16	7471761.37	4969726.84
17	7471761.66	4969726.18
18	7471766.13	4969716.20
19	7471768.57	4969710.74

ŠIRI OBUHVAT

20	7471752.89	4969687.85
21	7471774.46	4969697.70

KOORDINATNE TAČKE
PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG
PRIKLJUČKA

	X	Y
1	7471772.01	4969696.58
2	7471768.48	4969704.32

POVRŠINA PARCELE: 647 .00 m²

*NAPOMENA:

1. Porodični stambeni objekat, spratnosti P, bruto površine 199 m² , neto 164.32 m² , upisanog u prepisu lista nepokretnosti kao objekat br. 1, koji je uklonjen.
2. Porodični stambeni objekat, spratnosti P, bruto površine 116 m² , neto 101.09 m² , upisanog u prepisu lista nepokretnosti kao objekat br. 2, koji je uklonjen.
3. Porodični stambeni objekat, spratnosti P, bruto površine 30 m² , neto 22.90 m² , upisanog u prepisu lista nepokretnosti kao objekat br. 3, koji je uklonjen.
4. Porodični stambeni objekat, spratnosti P, bruto površine 32 m² , neto 21.15 m² , upisanog u prepisu lista nepokretnosti kao objekat br. 4, koji je uklonjen.

Svi objekti na parceli su uklonjeni.

LEGENDA

- Granica šireg obuhvata UP
- Granica obuhvata UP
- Regulaciona linija
- Broj kat. parcele
- 1-19 Tačke obuhvata UP
- 20-21 Tačke šireg obuhvata UP
- Zatečeni objekti na parceli

Studio 3

arhitektonski atelje

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

Odg. urbanista: dipl.ing.arh. Tamara TASIĆ lic.br.200 1242 10

projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

datum : nov 2020

br.tehn.dn. : UP-11/2020

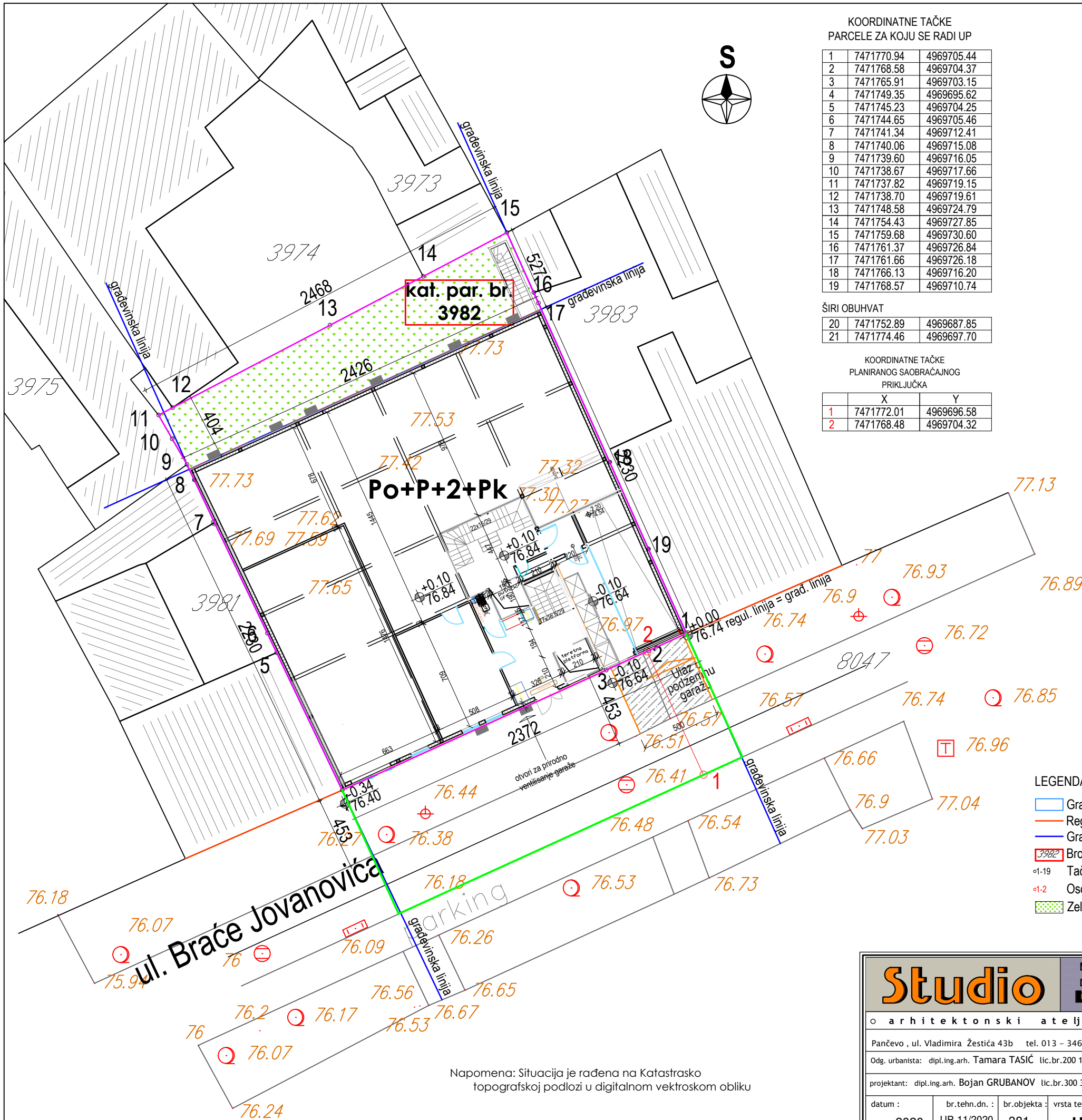
br.objekta : 381

vrsta teh.dok. : UP



naziv crteža : Prikaz postojećeg stanja situacije sa granicama parcele	
objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk	
lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7 kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo	razmera : R 1:250
investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31	
Urbanistički projekat	
list br. :	3

Napomena: Situacija je rađena na Katastrasko
topografskoj podlozi u digitalnom vektroskom obliku



KOORDINATNE TAČKE
PARCELE ZA KOJU SE RADI UP

1	7471770.94	4969705.44
2	7471768.58	4969704.37
3	7471765.91	4969703.15
4	7471749.35	4969695.62
5	7471745.23	4969704.25
6	7471744.65	4969705.46
7	7471741.34	4969712.41
8	7471740.06	4969715.08
9	7471739.60	4969716.05
10	7471738.67	4969717.66
11	7471737.82	4969719.15
12	7471738.70	4969719.61
13	7471748.58	4969724.79
14	7471754.43	4969727.85
15	7471759.68	4969730.60
16	7471761.37	4969726.84
17	7471761.66	4969726.18
18	7471766.13	4969716.20
19	7471768.57	4969710.74

ŠIRI OBUHVAT

20	7471752.89	4969687.85
21	7471774.46	4969697.70

KOORDINATNE TAČKE
PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG
PRIKLJUČKA

	X	Y
1	7471772.01	4969696.58
2	7471768.48	4969704.32

Investitor: PAN BAU-MAX DOO

objekat: Stambeno-poslovni objekat Po+P+2+Pk
sa 16 stambenih jedinica i poslovnim prostorom

lokacija: Braće Jovanovića br. 7 kat.par.3982 K.O. Pančevo

broj stambenih jedinica: 16
broj poslovnih jedinica: 1
broj parking mesta: 21
kontejneri: 4 kom.

Visinske kote:

- Kota terena (krajnji desni ugao objekta) ±0.00 (76.64)
- kota terena na ulazu u objekat: -0.10 (76.74)
- kota prizemlja: +0.10 (76.84)
- kota venca: +11.50 (88.24)
- kota slemena: +15.50 (92.24)

Širina kolskog priključka:	5.00m
Površina parcele:	647.00m ²
Bruto površina objekta prizemlja:	534.89m ²
Bruto površina razvijena građevinska:	3060.64m ²
Bruto površina razvijena građevinska nadzemno:	2519.38m ²
Dozvoljeni indeks zauzetosti parcele:	90%
Indeks zauzetosti parcele:	82.67%
Zelenilo - nisko rastinje:	17.33%
Indeks izgrađenosti:	3.89

zelene površine = 647.00 - 534.89 = 112.11m²
indeks izgrađenosti = 2519.38 : 647.00 = 3.89
indeks zauzetosti = 534.89 : 647.00 x 100 = 82.67%

LEGENDA

- Granica kat.par.top.br. 3982 K.O. Pančevo
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Broj kat. parcele
- 1-19 Tačke obuhvata UP
- 1-2 Osovinske tačke saobraćajnog pristupa
- Zelena površina - niska vegetacija
- Planirani saobraćajni priključak
- Po+P Spratnost
- 172 Kotiranje
- Granica šireg obuhvata UP
- Granica obuhvata UP

Napomena: Situacija je rađena na Katastrasko
topografskoj podlozi u digitalnom vektroskom obliku

Studio 3

arhitektonski atelje			
Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856			
Odg. urbanista: dipl.ing.arh. Tamara TASIĆ lic.br.200 1242 10			
projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03			
datum :	br.tehn.dn. :	br.objekta :	vrsta teh.dok. :
nov 2020	UP-11/2020	381	UP

M.P.



naziv crteža :
Regulaciono nivelaciono rešenje
kompozicioni plan

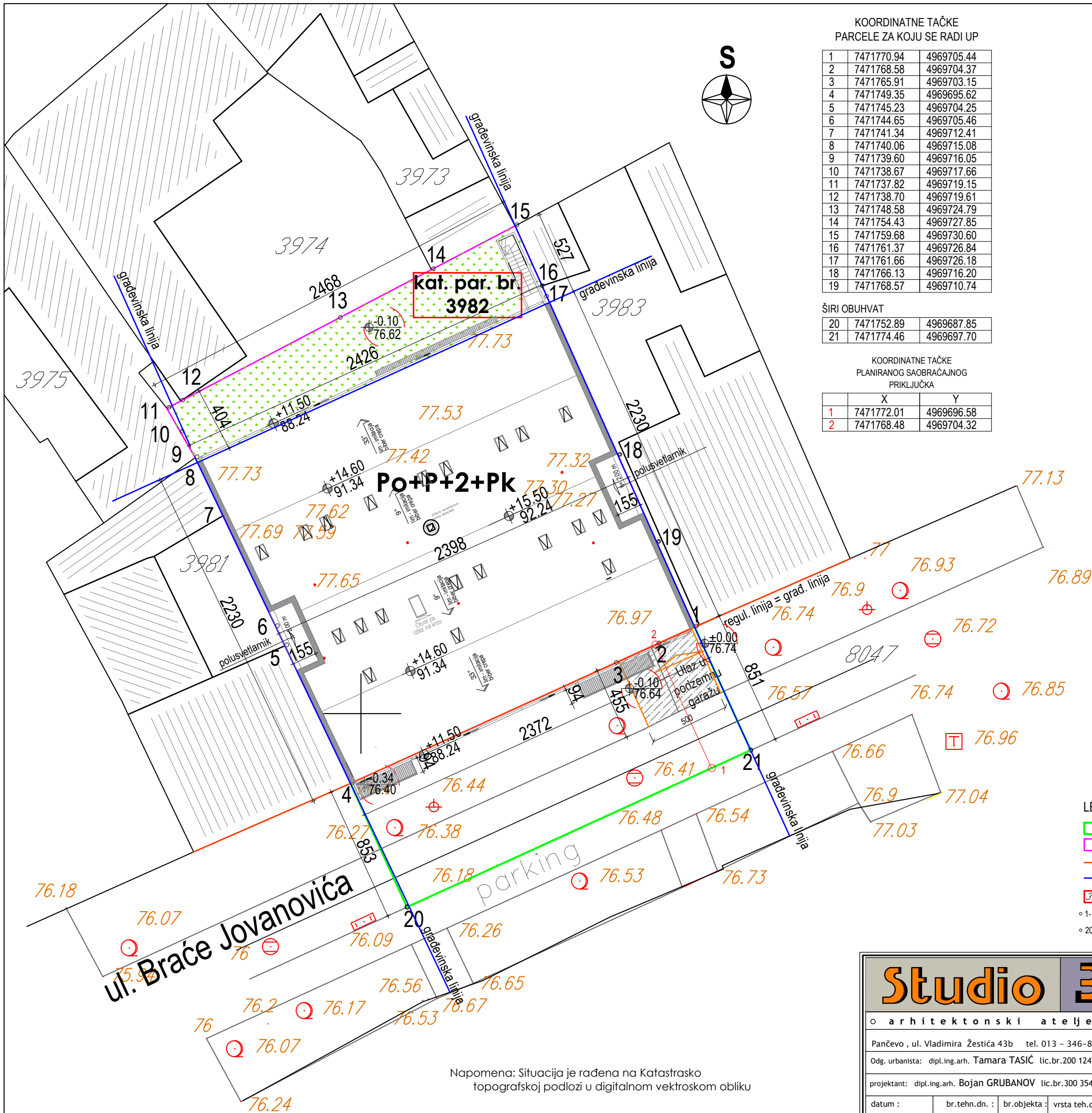
objekat :
STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
spratnosti Po+P+2+Pk

lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7
kat par. top. br. 3982, K.O. Pančevo

investitor :
PAN BAU-MAX DOO
Bavaništanski put broj 31

Urbanistički projekat

list br. :
4



KOORDINATNE TAČKE
PARCELE ZA KOJU SE RADI UP

1	7471770.94	4969705.44
2	7471768.58	4969704.37
3	7471765.91	4969703.15
4	7471749.35	4969695.62
5	7471745.23	4969704.25
6	7471744.65	4969705.46
7	7471741.34	4969712.41
8	7471740.06	4969715.08
9	7471739.60	4969716.05
10	7471738.67	4969717.66
11	7471737.82	4969719.15
12	7471738.70	4969719.61
13	7471748.58	4969724.79
14	7471754.43	4969727.85
15	7471759.68	4969730.60
16	7471761.37	4969726.84
17	7471761.66	4969726.18
18	7471766.13	4969716.20
19	7471768.57	4969710.74

ŠIRI OBUHVAT		
20	7471752.89	4969687.85
21	7471774.46	4969697.70

KOORDINATNE TAČKE PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA		
	X	Y
1	7471772.01	4969696.58
2	7471768.48	4969704.32

Investitor: PAN BAU-MAX DOO

objekat: Stambeno-poslovni objekat Po+P+2+Pk
sa 16 stambenih jedinica i poslovnim prostorom

lokacija: Braće Jovanovića br. 7 kat.par.3982 K.O. Pančevo

broj stambenih jedinica: 16
broj poslovnih jedinica: 1
broj parking mesta: 21
kontejneri: 4 kom.

Visinske kote:

- Kota terena (krajnji desni ugao objekta) ±0.00 (76.64)
- kota terena na ulazu u objekat: -0.10 (76.74)
- kota prizemlja: +0.10 (76.84)
- kota venca: +11.50 (88.24)
- kota slemena: +15.50 (92.24)

Širina kolskog priključka:	5.00m
Površina parcele:	647.00m ²
Bruto površina objekta prizemlja:	534.89m ²
Bruto površina razvijena građevinska:	3060.64m ²
Bruto površina razvijena građevinska nadzemno:	2519.38m ²
Dozvoljeni indeks zauzetosti parcele:	90%
Indeks zauzetosti parcele:	82.67%
Zelenilo - nisko rastinje:	17.33%
Indeks izgrađenosti:	3.89

zelene površine = 647.00 - 534.89 = 112.11m²
indeks izgrađenosti = 2519.38 : 647.00 = 3.89
indeks zauzetosti = 534.89 : 647.00 x 100 = 82.67%

LEGENDA

- Granica šireg obuhvata UP
- Granica obuhvata UP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Broj kat. parcele
- Tačke obuhvata UP
- Tačke šireg obuhvata UP
- Osovinne tačke saobraćajnog pristupa
- Zelena površina - niska vegetacija
- Planirani saobraćajni priključak
- Spratnost
- Visinske kote
- Kotiranje

Studio 3

arhitektonski atelje

Pančevo, ul. Vladimira Žestica 43b tel. 013 - 346-856

Odg. urbanista: dipl.ing.arh. Tamara TASIĆ lic.br.200 1242 10

projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

datum: nov 2020 br.tehn.dn.: UP-11/2020 br.objekta: 381 vrsta teh.dok.: UP

M.P.



naziv crteža: **Prikaz horizontalne projekcije nadzemnog gabarita objekta**

objekat: **STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk**

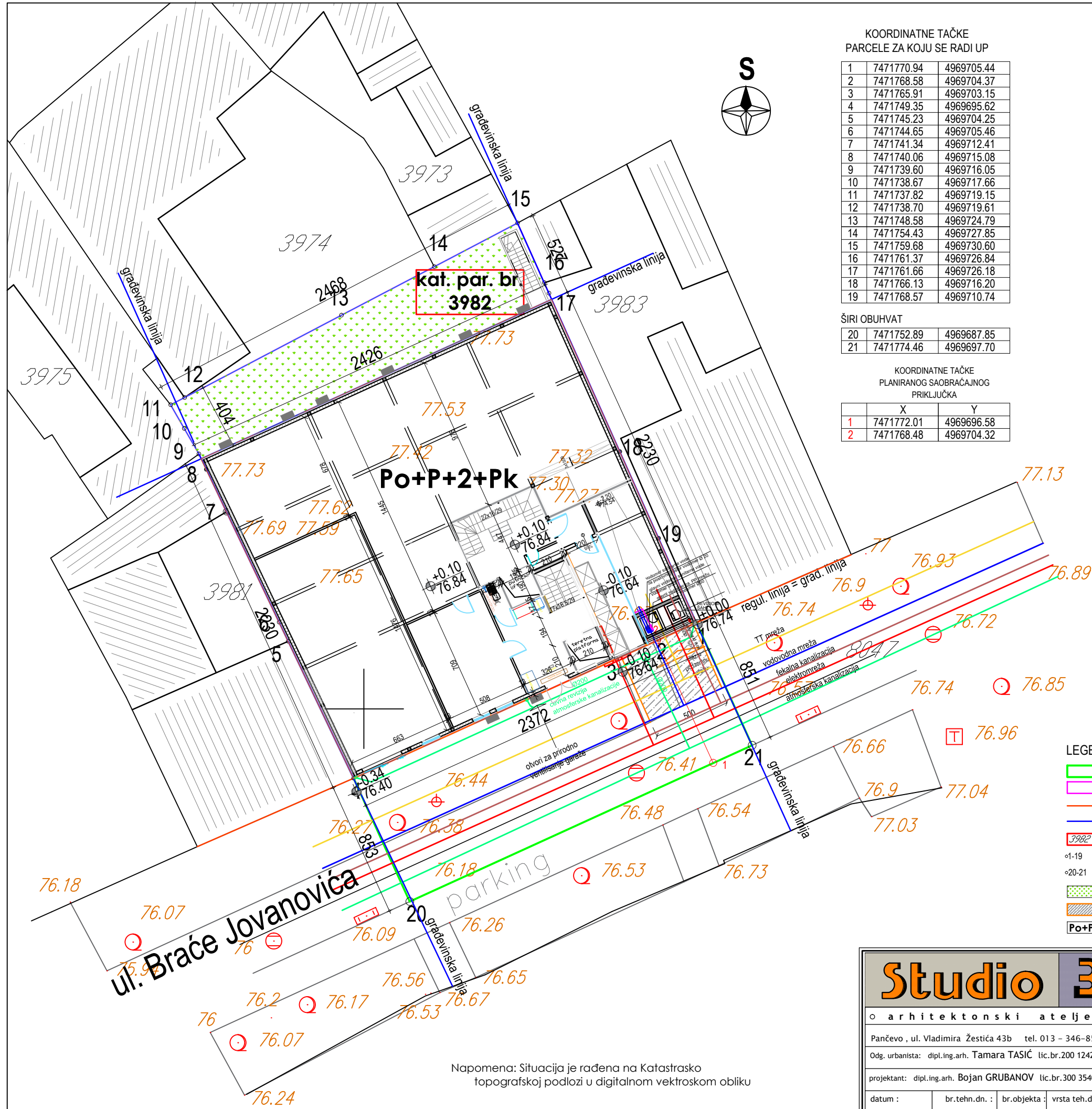
lokacija: Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7
kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo

investitor: **PAN BAU-MAX DOO**
Bavaništanski put broj 31

Urbanistički projekat

list br.: 5

razmera: **R 1:250**



KOORDINATNE TAČKE
PARCELE ZA KOJU SE RADI UP

1	7471770.94	4969705.44
2	7471768.58	4969704.37
3	7471765.91	4969703.15
4	7471749.35	4969695.62
5	7471745.23	4969704.25
6	7471744.65	4969705.46
7	7471741.34	4969712.41
8	7471740.06	4969715.08
9	7471739.60	4969716.05
10	7471738.67	4969717.66
11	7471737.82	4969719.15
12	7471738.70	4969719.61
13	7471748.58	4969724.79
14	7471754.43	4969727.85
15	7471759.68	4969730.60
16	7471761.37	4969726.84
17	7471761.66	4969726.18
18	7471766.13	4969716.20
19	7471768.57	4969710.74

ŠIRI OBUHVAT

20	7471752.89	4969687.85
21	7471774.46	4969697.70

KOORDINATNE TAČKE
PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG
PRIKLJUČKA

	X	Y
1	7471772.01	4969696.58
2	7471768.48	4969704.32

Investitor: PAN BAU-MAX DOO

objekat: Stambeno-poslovni objekat Po+P+2+Pk
sa 16 stambenih jedinica i poslovnim prostorom

lokacija: Braće Jovanovića br. 7 kat.par.3982 K.O. Pančevo

broj stambenih jedinica: 16
broj poslovnih jedinica: 1
broj parking mesta: 21
kontejneri: 4 kom.

Visinske kote:

- Kota terena (krajnji desni ugao objekta) ±0.00 (76.64)
- kota terena na ulazu u objekat: -0.10 (76.74)
- kota prizemlja: +0.10 (76.84)
- kota venca: +11.50 (88.24)
- kota slemena: +15.50 (92.24)

Širina kolskog priključka:	5.00m
Površina parcele:	647.00m²
Bruto površina objekta prizemlja:	534.89m²
Bruto površina razvijena građevinska:	3060.64m²
Bruto površina razvijena građevinska nadzemno:	2519.38m²
Dozvoljeni indeks zauzetosti parcele:	90%
Indeks zauzetosti parcele:	82.67%
Zelenilo - nisko rastinje:	17.33%
Indeks izgrađenosti:	3.89

zelene površine = 647.00 - 534.89 = 112.11m²
indeks izgrađenosti = 2519.38 : 647.00 = 3.89
indeks zauzetosti = 534.89 : 647.00 x 100 = 82.67%

LEGENDA

- Granica šireg obuhvata UP
- Granica obuhvata UP
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Broj kat. parcele
- Tačke obuhvata UP
- Tačke šireg obuhvata UP
- Zelena površina - niska vegetacija
- Planirani saobraćajni priključak
- Spratnost

- Osovinske tačke saobraćajnog pristupa
- Kotiranje
- elektro mreža
- fekalna kanalizaciona mreža od PVC cevi Ø250
- vodovodna mreža od polietilenskih cevi Ø100
- TT mrežu
- atmosferska kanalizacija od plastičnih cevi Ø400
- 2 OMM sa 9 brojila, 1 OMM sa 3 brojila, 1 OMM sa 1 brojilom za hidrant, 1 OMM sa 1 brojilom za poslovni prostor

Napomena: Situacija je rađena na Katastrasko topografskoj podlozi u digitalnom vektroskom obliku

Studio 3

arhitektonski atelje

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346–856

Odg. urbanista: dipl.ing.arh. Tamara TASIĆ lic.br.200 1242 10

projekant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

datum : nov 2020

br.tehn.dn. : UP-11/2020

br.objekta : 381

vrsta teh.dok. : UP

M.P.

naziv crteža : **Prikaz saobraćajnog priključka i postojeće komunalne infrastrukture sa predlogom priključka na spoljnu mrežu**

objekat : **STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk**

lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7
kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo

razmera : **R 1:250**

investitor : **PAN BAU-MAX DOO**
Bavaništanski put broj 31

Urbanistički projekat

list br. : **6**

IDR - IDEJNO REŠENJE

Investitor: PAN BAU-MAX DOO
Pančevo, ul. Bavaništanski put 31

Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO POSLOVNI
OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk, sa 1
poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica

Lokacija: Pančevo, Ul. Braće Jovanovića br.7
Kat.parc.top.br. 3982 K.O. Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova: Izgradnja

Projektant: Arhitektonski atelje »STUDIO 3«,
Pančevo, ul.Vladimira Žestića br.43b

Odgovorno lice projektanta: Bojan Grubanov dipl. ing.arh.
Glavni projektant: Bojan Grubanov dipl. ing.arh.
Broj licence: 300 3540 03
Lični pečat: Potpis:



Broj objekta: 381
Broj tehničke dokumentacije: IDR – 69/2020
Mesto i datum: Pančevo, oktobar 2020.

0 – GLAVNA SVESKA

Investitor: PAN BAU-MAX DOO
Pančevo, ul. Bavaništanski put 31

Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO POSLOVNI
OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk, sa 1
poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica

Lokacija: Pančevo, Ul. Braće Jovanovića br.7
Kat.parc.top.br. 3982 K.O. Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije: IDR Idejno rešenje

Za građenje / izvođenje radova: Izgradnja

Projektant: Arhitektonski atelje »STUDIO 3«,
Pančevo, ul.Vladimira Žestića br.43b

Odgovorno lice projektanta: Bojan Grubanov dipl. ing.arh.

Pečat atelje-a: Potpis:



Glavni projektant:
Broj licence:
Lični pečat:

Bojan Grubanov dipl. ing.arh.



Broj objekta:
Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

381
IDR –69/2020
Pančevo, oktobar 2020.

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.4.	Podaci o projektantima
0.5.	Opšti podaci o objektu i lokaciji

0.3. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

0.	Glavna sveska	IDR – 69/2020
1.	Projekat arhitekture – Idejno arhitektonsko rešenje	IDR – 69/2020

0.4. PODACI O PROJEKTANTIMA

1. GLAVNA SVESKA

Projektant: Arhitektonski atelje »STUDIO 3«,
Pančevo, ul.Vladimira Žestića br.43b

Glavni projektant: Bojan Grubanov dipl. ing.arh.
Broj licence: 300 3540 03
Lični pečat: Potpis:



1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

Projektant: Arhitektonski atelje »STUDIO 3«,
Pančevo, ul.Vladimira Žestića br.43b

Glavni projektant: Bojan Grubanov dipl. ing.arh.
Broj licence: 300 3540 03
Lični pečat: Potpis:



0.5. OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

tip objekta:	Objekat u nizu	
vrsta radova:	Nova gradnja	
kategorija objekta:	kategorija V	
klasifikacija pojedinih delova objekta:	učešće u ukupnoj površini objekta (%):	klasifikaciona oznaka:
	79.92 %	Višeporodični stambeni objekat Klasifikaciona oznaka V -112222 – Preko 2.000 m ² ili P+4+Pk (PS)
	20.08%	Zgrade za trgovinu na veliko i malo Klasifikaciona oznaka V-123002 – Preko 400m ² ili P+1
naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	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)	
mesto:	Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština:	Kat.parc.top.br.– 3982 K.O. Pančevo	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu:	Kat.parc.top.br. – 8047 K.O. Pančevo – ul. Braće Jovanović	
broj katastarske parcele/spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak na javnu saobraćajnicu:	Kat.parc.top.br. – 8047 K.O. Pančevo – ul. Braće Jovanović priključni put širine 5.00m	
PRIKLJUČCI kat.parc.top.br. 3982 K.O. PANČEVO NA INFRASTRUKTURU:		
IDR		
PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU	Novoplanirani priključak u svemu prema Saobraćajno-tehničkim uslovima za rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnog priljučka za kat.par.br. 3982 K.O. Pančevo izdatim od JP “Urbanizam” Pančevo, broj 03-41/2020 od 14.02.2020. god i Rešenja o odobrenju izvođenja radova na rakonstrukciji i dogradnii saobraćainog priključka broi	

	ROP-PAN-39644-ISAW-3/2020 od 09.06.2020. godine, čija je validnost potvrđena Obaveštenjem JP "Urbanizam" Pančevo broj 03-106/2019-1-2 od dana 10.08.2020. godine. Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m. a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parceli top.br. 8047 K.O. Pančevo.
PRIKLJUČAK NA VODOVOD I KANALIZACIJU	Objekat će se priključiti preko novog vodovodnog priključka 2,5" i vodomernog šahta u kome će biti smeštena tri glavna vodomera 2" (sa minimalnim očitavanjem od 0,5lit) za sanitarnu vodu , protivpožarnu (hidrantsku) mrežu i 3/4 " za poslovni deo objekta. Priključenje na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka Ø200 sa padom od 2%. Priključenje na atmosfersku kanalizaciju izvršiti preko novog priključka atmosferske kanalizacije prečnika Ø200.
PRIKLJUČAK NA ELEKTROINSTALACIJE	Mesto vezivanja priključka na sistem: Predmetni objekat na distributivni sistem električne energije, neophodno je priključiti na postojeću trafostanicu 20/0,4kV/kV „FOND“ postavljanjem koridora za izgradnju podzemnog niskonaponskog kablovskog voda (sa polaganjem kabela potrebne dužine, tipa i preseka PP00-A 4x150 mm ²). Ukupan kapacitet: 23 novih trofaznih brojila Vrsta priključka: trajni Vrsta mernog uređaja: trofazna brojila Način grejanja: na struju Potrebni energ. kapaciteti: <u>Planirano:</u> 16 brojila od 16A/11,04kW za stanove 1 brojilo od 16A/11,04kW za zaj.potrošnju 1 brojilo od 16A/11,04kW za garažu 1 brojilo od 25A/17,25kW za lift 1 brojilo od 25A/17,25kW za hidrotil 1 brojilo od 25A/17,25kW za top. podstanica 1 brojila od 25A /17,25kW za hidrotil požarni 1 brojilo od 100A/60kW za poslovni prostor
PRIKLJUČAK NA TELEKOMUNIKACIJE	/

USLOVI IMAJACA JAVNIH OVLAŠĆENJA:	JP "Urbanizam" Pančevo	03-106/2019-1/2
	JKP „Vodovod i kanalizacija” Pančevo	Д-7727
	EPS Distribucija Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo	8C.1.1.0.-D.07.15.-218182-20 i 8C.1.1.0.-D.07.15.-215162-20
	JKP "Higijena" Pančevo	2678/2-2020
	MUP – Sektor za vanredne situacije Pančevo	217-11116/20-1
	Zavod za zaštitu spomenika kulture Pančevo	685/4

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

dimenzije objekta:	ukupna površina parcele/parcela:	647,00 m ²
	ukupna BRGP nadzemno:	2519.38 m ²
	ukupna BRUTO izgrađena površina:	3060.64 m ²
	ukupna NETO površina:	2578.86 m ²
		Stambeni prostor: 1556.64m ²
		Poslovni prostor: 524.74m ²
		Zajedničke prost.: 497.48m ²
	površina prizemlja :	BRUTO: 534.89 m ² NETO: 465.45 m ²
	površina zemljišta pod objektom/zauzetost:	82.67 %
	spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Po+P+2+Pk
	visina objekta (venac, sleme, idr.) prema uslovima zadatih od strane Zavoda za zaštitu spomenika:	Kota prizemlja: +0.10 m Kota trotoara: - 0.10 m Visina slemena: +15.50 m Visina venca: +11.50 m
	apsolutna visinska kota (venac, sleme, idr.):	Visina slemena: +92.24 m Visina venca: +88.24 m Kota trotoara: +76.64 m Kota prizemlja: +76.84 m
materijalizacija objekta:	spratna visina:	Garaža 2.30/2.80 m Prizemlje 3.30 m čista visina Spratovi 2.65 m čista visina
	broj funkcionalnih jedinica:	16 stambenih jedinica 1 Poslovni prostor
	broj parking mesta:	UKUPNO: 21 parking mesta (2 p.m. za invalide) 16 parking mesta za stambeni prostor 5 parking mesta za poslovni prostor
materijalizacija objekta:	materijalizacija fasade:	Demit fasada
	orijentacija slemena:	Istok-zapad
	nagib krova:	33° / 9°

	materijalizacija krova:	Profilisani lim - imitacija biber crepa
procenat zelenih površina:	min 10%	112,11m ² = 17,33 % (min dozvoljeno 10%)
procenat zauzetosti:	maks 90%	82.67%
indeks izgrađenosti:		3.89
predračunska vrednost objekta:		Okolo 151.685.318,00 RSD

NAPOMENA:

Za predmetnu parcelu 3982 k.o.Pančevo, izdejstvovana je urbanistička potvrda br:V-15-350-176/19 od 25.10.2019 god. izdata od strane sekretarijata za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj u Pančevu, lokacijski uslovi br. ROP-PAN-34302-LOCH-2/2019 od 03.12.2019 , građevinska dozvola br. ROP-PAN-39369-CPI-3/2020 od 25.02.2020 , prijava početka radova br. ROP-PAN-39369-WA-5/2020 od 17.06.2020 god. za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Po+P+2+Pk sa 21 stambenom jedinicom.

Predmet ovog urbanističkog projekta je promena karaktera objekta, planirana je promena namene dela podrumске i prizemne etaže u poslovni prostor i formiranje višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta spratnosti Po+P+2+Pk sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica. Gabarit objekta ostaje ne promenjen , kao i bruto kvadratura, menja se broj stambenih jedinica i formira se nov poslovnog prostora u delu podruma i prizemlja.

OPŠTA DOKUMENTACIJA IZ ČLANA 28 PRAVILNIKA

1.1. NASLOVNA STRANA

1.- PROJEKAT ARHITEKTURE

Investitor:

PAN BAU-MAX DOO
Pančevo, ul. Bavaništanski put 31

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
spratnosti Po+P+2+Pk, sa 1
poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica

Lokacija

Kat.parc.top.br. 3982 K.O. Pančevo,
Ul. Braće Jovanovića br.7

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDR Idejno rešenje

Naziv i oznaka dela projekta:

1 - projekat arhitekture

Za građenje / izvođenje radova:

Izgradnja

Pečat atelje/a i potpis:

Projektant:



Arhitektonski atelje »STUDIO 3«,
Pančevo, ul.Vladimira Žestića br.43b
GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.

Pečat lični i potpis:

Odgovorni projektant:



GRUBANOV Bojan, dipl.ing.arh.
Broj licence: 300 3540 03

Broj objekta:

381

Broj tehničke dokumentacije:

IDR -69/2020

Mesto i datum:

Pančevo, oktobar 2020.

1.2. SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1.	Naslovna strana projekta arhitekture	
1.2.	Sadržaj projekta arhitekture	
1.3.	Rešenje o određivanju odgovornog projektanta	
1.4.	Izjava odgovornog projektanta	
1.5.	Tekstualna dokumentacija	
	1.5.1	Tehnički opis
	1.5.2	Tehnički opis povezivanja objekta na ifrastukturu
1.6.	Numerička dokumentacija	
	1.6.1	Prikaz površina objekta sa namenom prostora
	1.6.2	Hidraulički proračun vodovoda
1.7.	Grafička dokumentacija	

1.3. REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009-ispravka, 64/2010-US, 24/2011, 121/2012, 42/2013-US, 50/2013-US, 98/2013-US, 132/2014,145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 68/19 i drugi, 9/20) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata , kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu projekta arhitekture koji je deo Idejnog rešenja za izgradnju VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKA spratnosti Po+P+2+Pk, sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica, u Pančevu, ul. Braće JOvanovića br. 7, na kat.parc.top.br. 3982 K.O. Pančevo, određuje se:

Bojan Grubanov, dipl.ing.arh. broj licence 300 3540 03

Projektant: Arhitektonski atelje »STUDIO 3«,
Pančevo, ul.Vladimira Žestića br.43b

Odgovorno lice/ zastupnik: Bojan Grubanov dipl. ing.arh.

Lični pečat: Potpis:



Broj objekta: 381
Broj tehničke dokumentacije: IDR –69/2020
Mesto i datum: Pančevo, oktobar 2020.

1.4. IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant projekta arhitekture, koji je deo Idejnog rešenja za izgradnju VIŠEPORODIČNOG STAMBENO POSLOVNOG OBJEKA spratnosti Po+P+2+Pk, sa 1 poslovnim prostorom i 16 stambenih jedinica, u Pančevu, ul. Braće JOvanovića br. 7, na kat.parc.top.br. 3982 K.O. Pančevo

Bojan Grubanov,
dipl.ing.arh. br licence: 300 3540 03

IZJAVLJUJEM

1. Da je projekat izrađen u svemu u skladu sa Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu 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 I 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19).
2. Da je Idejno rešenje izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
3. Da je idejno rešenje u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijima.

Odgovorni projektant :
Broj licence:
Pečat:

Bojan Grubanov, dipl. ing.arh.
300 3540 03
Potpis:



Broj objekta:
Broj tehničke dokumentacije:
Mesto i datum:

381
IDR –69/2020
Pančevo, oktobar 2020.

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1 TEHNIČKI OPIS

Izgradnja je planirana na kat. parcela br.3982 k.o.Pančevo, u ulici Braće Jovanović br.7, u Pančevu. Investitor je doo »Pan BAU MAX« iz Pančeva.

Projekat je urađen na osnovu Plana generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12- ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna i 25/18-ispravka tehničke greške,6/19) i tehničkih uslova imalaca javnih ovlašćenja- javno-komunalnih preduzeća.

Opis postojećeg stanja

Predmetna lokacija je pozicionirana u okviru celine 1- širi centar prema Planu generalne regulacije grada Pančeva ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12 - ispravka, 1/13 - ispravka, 24/13 - ispravka, 20/14 i 19/18 izmena i dopuna i 25/18-ispravka tehničke greške). Na predmetnoj parceli su zatečena 4 objekta od kojih su 2 stambena objekta i 2 pomoćna objekta. Navedeni objekti na kat.par.br. 3982 K.O. Pančevo su srušeni prema Rešenju br. V-15-351-22/2019 izdato od strane Gradske uprave, Sekretarijat za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, koje je izdato na osnovu Zahteva za uklanjanje objekta (V-15-351-22/2019).

Ukupna bruto površina objekata koja je srušena je 377m²

Opis planiranog stanja

Izgradnja višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta planirana je u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/12, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna i 25/18-ispravka tehničke greške,6/19) u daljem tekstu »Planu« Grada Pančeva i tehničkih uslova javno-komunalnih preduzeća kao i poštovanju 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, 83/2018,31/19, 37/19,68/19 i dr.9/20).

Objekat je isprojektovan kao objekat u neprekinutom nizu od međe do međe, građevinska linija je regulaciona liniju.

U okviru stambeno-poslovnog objekta planirano je 16 zasebnih stambenih jedinica za koje je predviđeno 16 parking mesta (od kojih je 2 planirano za invalidna lica) i 1 poslovni prostor koji se proteže delom u nivou podruma i delom u prizemlju i za njega je obezbeđeno 5 parking mesta u garaži.

Kolski i pešački ulaz u objekat su obezbeđeni kao nezavisni jedan od drugog. Ulaz u stambeni deo je sa ulice krou ulazni hodnik, vertikalna komunikacija sa ostalim etažama se ostvaruje unutrašnjim stepeništem i liftovskim postrojenjem.

Podrumskoj etaži se pristupa iz zajedničkog stepenišnog prostora u prizemlju ili kroz kolsku rampu, planiran je ispod celog prizemlja . Ukopan je u odnosu na kotu terena od 2,30-2,80m. U podrumskoj etaži je planirano parkiranje za sva vozila, prostorije za hidrocil ispod stepeništa, step.prostor I lift I zaseban deo pomoćnog poslovnog prostora (magacini, garderoberi, komore, teretna platforma, čajna kuhinja I dr.). Čista visina podrumskih prostorija podruma iznosi oko 2,30-2,80m.

U prizemlju su predviđene zajedničke prostorije – prilaz, vetrobran, stepenište , lift, rampa za ulaz u garažu I zasebni poslovni prostor sa prostorom za trgovinu, kancelarije-administracija I magacinski prostor). Čista visina u prizemlja iznosi oko 3,30m.

Na I, II spratu su predviđena po pet stambenih jedinica, sve su jednostrano orjentisane . Dva stana na I spratu imaju izlaz u polusvetlarnik iz garderobera za čišćenje istog. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, kupatilo, kuhinja sa dnevnim boravkom i trpezarijom, spavaće sobe(zavisni od structure) , garderober I vešeraj. Čista visina stambenih prostorija na spratovima iznosi oko 2,65m.

Potkrovnna etaža je koncipirana kao duplex etaža, sa 6 stambenih jedinica koji su jednostrano orjentisani. Svaki stan ima u duplexu spavaći blok sa kupatilom. Stanovi su koncipirani tako da imaju sledeći sadržaj: ulazno predsoblje, kupatilo, kuhinju sa dnevnim boravkom I trpezarijom, spavaće sobe(zavisni od strukture), garderober I vešeraj. Čista visina stambenih prostorija u potkrovlju iznosi od visine nadzitka do 2,65m u duplexu je od 1,50m do 2,50m.

Maksimalna dozvoljena visina, kota slemena je 15,50m. Projektovani objekat ima visinu kote slemena oko 15,50m, što zadovoljava ovaj zahtev. Kota venca potkrovnne etaže je 11,50m, što zadovoljava uslov iz planu gde je max 11,50m dozvoljeno.

Upuštanja delova objekta u površine javne namene je u svemu prema pravilima iz planske dokumentacije.

Na bočnim fasadama, prema susednim parcelama 3981 i 3983 K.O. Pančevo, nisu predviđeni otvori, osim prozora pomoćnih prostorija (kuhinja, toalet, kupatilo, gardrober) na visini parapetnog zida min 1.6 m u polusvetlarniku koji je uvučen 1.5 m. Polusvetlarnici sa obe strane objekta počinju od prve etaže gde je i obezbeđen pristup polusvetlarniku radi održavanja, dok je na granici sa susednom parcelom i kalkanskog zida od 2,00m iznad kote sprata, što je u skladu sa »Planom«.

Na fasadama nema ispusta u vidu erkera. Ispusti su predviđeni na uličnoj fasadi u vidu terasa koje su prepuštene 1.2 m, na visini većoj od 3.00m. Na dvorišnoj fasadi predviđeni su ispusti u vidu terasa koje su u jednom delu prepuštene 58,0cm, radi poštovanja udaljenosti od susedne parcele minimalnih 4,0m.

Na prednjoj i zadnjoj fasadi objekta, su predviđeni otvori stambenih prostorija.

Planirani objekat ne prelaze granicu susedne parcele, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisanih pravila.

Svi ispadi i erkeri su na visini većoj od 3,0m (oko 3,46m) u odnosu na kotu terena.

Ulični front na regulaciji jugoistočni prema ulici Braće Jovanović je širine parcele preko 10,0m(23,72m), na zadnjoj dvorišnoj jugoistočnoj fasadi širina je oko 24,26m, bočne fasade-dubina objekta, jugozapadna i severoistočna fasada su 22,30m.

Ukupna površina ulične jugoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 191,73m². Ukupno površina zauzeća ispada na uličnoj fasadi iznosi 31,23 m², što je 16,28 % zauzeća (u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40%)

Ukupna površina dvorišne severozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 194,50 m². Ukupno površina zauzeća ispada na dvorišnoj fasadi iznosi 47,07 m², što je 24,20% zauzeća (Za ispade prema zadnjem dvorištu max.dozvoljeno 30%)

Lođe i terase uz susedne granice parcele i one koje su na udaljenosti manjoj od 4,00m imaju polutransparentnu oblogu od leksana prema bočnim granicama h min =2,20m, tako da ne ugrožavaju privatnost susednih objekata.

Krov je dvovodan sa nagibom od 33%, sa prelomom u jednom delu blizu slemena gde nagib krova prelazi u 9%. Sve u svrhe zadovoljavanja prethodno navedenih uslova poštovanja visina slemena i venca. Površinske vode se odводе prema ul. Braće Jovanović i prema dvorištu, u zelenu površinu.

Kota slemena je na +15.50 m (92.24 m n.v.)

Kota venca je na +11.50 m (88.24 m n.v.)

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

Idejnim rešenjem za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta ispoštovana su, sva navedena ograničenja u »Planu« što se tiče izgradnje višeporodičnih stambenih objekata.

U skladu sa Zahtevom podnetim Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, za izdavanje prethodnih uslova za izradu Urbanističkog projekta, a prema izdatoj POTVRDI broj 685/4 od 03.09.2020. godine, na samoj lokaciji nema utvrđenih nepokretnih kulturnih dobara, niti evidentiranih lokaliteta sa arheološkim sadržajem, sa stanovišta zaštite kulturnih dobara kao i dobara koji uživaju prethodnu zaštitu, Investitor nije u obavezi da pribavi posebne Uslove za izvođenje predmetnih radova od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

U cilju poštovanja starog gradskog duha i stvaranje prepoznatljive ambijentalne celine. Fasada je urađena u stilu starogradskog duha, sa prepuštenim terasama čije su ograde predviđene kao staklene sa manjim detaljima od kovanog gvožđa sa ciljem da u što manjoj meri remete ulični front fasade i na taj način se uklopi u postojeću ambijentalnu celinu a pri tom ponudi funkcionalno rešenje stambenih jedinica koje imaju otvorenu vizuru ka ulici. Radi što boljeg prikaza uklapanja novog objekta u postojeću ambijentalnu celinu, priložen je grafički prilog crtež br. 19, prikaz ulične fasade novoprojektovanog objekta u Braće Jovanovića br.7, sa susednim objektima, kao sa objektom od istorijskog značaja, kućom Dude Boškovića.

Namena prostora u okviru višeporodičnog stambenog objekta Po+P+2+Pk

PODRUM

Zajedničke prostorije podruma – parking mesta, hidrotil
Poslovni prostor-magacin
Čista visina u podrumu je od 2,30m-2,80m.

PRIZEMLJE

Zajedničke prostorije – prizemlje
Poslovni prostor- trgovina, administracija, magacin
Čista visina prizemlja je oko 3,30m

TIPSKI (PRVI, DRUGI) sprat

Zajednički prostor – tipski sprat
Stan br.1,6 – dvoiposoban
Stan br.2,7 – trosiposoban
Stan br. 3,8 – jednoiposoban
Stan br. 4,9 – dvoiposoban
Stan br. 5,10 – trosoban
Čista visina tipskog sprata je oko 2,65m

POTKROVLJE +dupleks

Zajednički prostor – potkrovlje
Stan br.11 – četvorosoban
Stan br.12 – četvorosoban
Stan br.13 – četvorosoban
Stan br.14 – petosoban
Stan br.15 – petosoban
Stan br.16 – četvorosoban
Čista visina potkrovlja je od visine nadzlitka do 2,65m l u dupleksu od 1,50m do 2,50m.

PREGLED NUMERIČKIH PARAMETARA PARCELE

POVRŠINA PARCELE iz posedovnog lista iznosi 647,00m²

POD OBJEKTOM oko 534,89 m²(82,67%)

ZELENA POVRŠINA planirano
112,11m²= 17,33 % (min dozvoljeno 10%)

INDEKS ZAUZETOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE iznosi
pod objektom oko 82,67 % (max dozvoljeni je 90%)

INDEKS IZGRAĐENOSTI je oko 3,89

BROJ PARKING MESTA NA PARCELI:

Stacionarni saobraćaj na parceli rešen je u skladu sa normativom 1PM/1 stambena jedinica, čime je planirano 21 parking mesto, 16 za stambene jedinice, od kojih su dva planirana kao parking mesta za invalide i preostalih 5 parking mesta za poslovni prostor. Parking mesta su predviđena za putnička vozila sa upravnim parkiranjem a dimenzije mesta su za PM 1, 2, 3, 6, 20 i 21 su 4.80m x 2.30m; dimenzije za PM 19 je 2.70mx5.50m; PM 4 i 5 su mesta predviđena za invalide, dimenzija 230x480m svako mesto sa zajedničkim prostorom između dva parking mesta širine 150cm (šema parkiranja je prikazana na priloženoj slici); parkiranje za PM 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 i 18 su predviđeni TTS sistemi za parkiranje 2 vozila na jednom parking mestu, gde je osnovna dimenzija parking mesta 5.00x2.30m. Specifikacija kosih pit sistema je prikazana na crtežu br.18.

Kolovozna površina ispred mesta za parkiranje je širine 5.40m.

Uslovi i način obezbeđenja prostora za parkiranje vozila rešena na osnovu sledećih kriterijuma:

- stanovanje 1PM / 1 stambena jedinica – 16 parking mesta
- administracija 1PM / 60 m² neto površina – 1 parking mesto
- trgovina 1PM / 50 m² prodajnog prostora – 2 parking mesta
- magacinski prostor PM / 300 m² – 2 parking mesta

REGULACIJA I NIVELACIJA – max dozvoljena visina:

Dozvoljena spratnost uz uličnu regulaciju bloka u kojem se nalazi, odnosno dozvoljen orijentacioni broj etaža je P+2+Pk/Ps/M, maksimalna visina venca 11,50m, a slemena 15,50m.

Planirana spratnost predmetnog objekta je Po+P+2+Pk

VISINA SLEMENA KROVA..... je planirana 15,50m

VISINA VENCA je planirana 11,50m

Konstrukcija objekta:

- Sistem: Masivni zidovi od giter bloka debljine 20 cm. Međuspratna tavanica je AB.
- Temelji: Armirano betonska ploča
- Ploča na tlu: Od armiranog betona d=30 cm, na šljunku od 10 cm.
- Podvlake i serklaži: Od armiranog betona.
- Spoljnji zidovi: Od armiranog betona i giter bloka d=20 cm.
- Unutrašnji zidovi: Zidovi između stambenih delova „Ytong“ blokovi. Pregradni zidovi od gips karton ploče d=10 cm, sa potrebnom podkonstrukcijom
- Međuspratna konstrukcija: AB ploča
- Krovna konstrukcija: Konstrukcija dvovodnog krova, Krovni pokrivač – profilisani lim - imitacija biber crepa.

Završna obrada:

Urađena je da se zadovolje svi higijensko – tehnički uslovi:

- Podovi: keramičke pločice i parket.
- Zidovi i plafoni: Spoljšnji zidovi malterisani grubo i fino i obojeni poludisperzivnom bojom sa prethodnim gletovanjem. Zidne keramičke pločice postavljene su u kupatilima i delimično u kuhinji. Pregradni zidovi između stambenih delova armirani lepak u dve ruke, završni glet i poludisperzna boja. Gipsani zidovi bojeni poludisperznom bojom sa prethodnim gletovanjem.
- Obrada spoljašnjih zidova: Stiropor sa mrežicom, d=12cm. Boja po izboru projektanta, uz saglasnost Investitora.
- Stolarija i bravarija: Sva unutrašnja vrata su drvena. Glavna ulazna vrata su dvokrilna, zastakljena, sigurnosna sa interfonom.

Svi prozori su od aluminijuma, od profila sa prekinutim termo-mostom, zastakljeni izolacionim staklom $k=1.4$ do 1.8 W/m^2 - termopan staklom dimenzija 4+15+4.

- Grejanje

Na električnu energiju.

- Hidroizolacija:

Predviđena je u podu prizemlja, provučena ispod svih zidova, kao i u toaletima. Hidroizolacija je predviđena i u krovu.

- Termoizolacija:

Predviđena u krovu, od kamene vune i od tvrdog tervola u slojevima poda u prizemlju prema proračunu iz elaborata energetske efikasnosti.

- Odvođenje atmosferskih voda

Horizontalnim olucima i vertikalnim olucima, sa krovnih ravni u atmosfersku kanalizaciju.

- Limarski radovi:

Olučne horizontale i vertikale, kao i sve opšivke, prozorske solbanke, uraditi od pocinkovanog lima debljine 0,55 mm, kvalitetno, sa potrebnim širinama opšiva i potrebnim preklopima.

- Obrada oko objekta:

Objekat je zaštićen asfaltnim trotoarom u padu, tako da atmosferske vode odvodi od objekta, ka zelenoj površini.

Odgovorni projektant :

Broj licence:

Pečat:

Bojan Grubanov, dipl. ing.arh.

300 3540 03

Potpis:



Broj objekta:

Broj tehničke dokumentacije:

Mesto i datum:

381

IDR -69/2020

Pančevo, oktobar 2020.

1.5.2 TEHNIČKI OPIS POVEZIVANJA OBJEKTA NA IFRASTUKTURU

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 imaoća javnih ovlašćenja koji će se koristiti u postupku izdavanja lokacijskih uslova u okviru objedinjene procedure, osim vodnih, protivpožarnih i sanitarnih uslova koje je potrebno pribaviti u okviru objedinjene procedure. Detaljna razrada planiranih priključaka biće definisana tehničkom dokumentacijom.

Priključak na saobraćajnu infrastrukturu

Za predmetni objekat planiran je saobraćajni priključak na kat.par.8047 K.O. Pančevo (Ul. Braće Jovanovića) a u svemu prema Saobraćajno-tehničkim uslovima za rekonstrukciju i dogradnju saobraćajnog priljučka za kat.par.br. 3982 K.O. Pančevo izdatim od JP "Urbanizam" Pančevo, broj 03-41/2020 od 14.02.2020. god i Rešenja o odobrenju izvođenja radova na rakonstrukciji i dogradnji saobraćajnog priključka broj ROP-PAN-39644-ISAW-3/2020 od 09.06.2020. godine, čija je validnost potvrđena Obaveštenjem JP "Urbanizam" Pančevo broj 03-106/2019-1-2 od dana 10.08.2020. godine.

Novoprojektovanim saobraćajnim priključkom povezuje se garažni prostor koji je pozicioniran u podrumu objekta i okviru koga je planirano 21 parking mesto. Pristup parking mestima je obezbeđen nadrkivenom rampom.

Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m. a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parceli top.br. 8047 K.O. Pančevo. Saobraćajni priključak se izvodi betonskim kolovoznim zastorom.

Trasa saobraćajnih priključka definisana je koordinatama osovinskih tačaka.

KOORDINATNE TAČKE PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

	X	Y
1	7471772.01	4969696.58
2	7471768.48	4969704.32

Priključak na mrežu Elektrodistribucije Pančevo

Uslovi koje priključak treba da zadovolji su

- napon na koji se priključuje objekat: 0.4 kV
- faktor snage: iznad 0.95

Mesto vezivanja priključka na sistem:

Predmetni objekat na distributivni sistem električne energije, neophodno je priključiti na postojeću trafostanicu 20/0,4kV/kV „FOND“ postavljanjem koridora za izgradnju podzemnog niskonaponskog kablovskog voda (sa polaganjem kabela potrebne dužine, tipa i preseka PP00-A 4x150 mm²).

Opis priključka do mernog mesta:

Na pristupačnom mestu u ulazu ili ajnfortu, ugradiće se dva ormana mernog mesta MOMM-9 i jedan orman mernog mesta MOMM-3, sa smeštenim brojilima za 16- stanova, 1-lift, 1-toplotna podstanica, 1-hidrociil, 1-zajednička potrošnja, 1-garaža, kao i orman mernog mesta POMM-1 sa smeštenim brojilom za hidrant pumpu i orman mernog mesta POMM-4 sa smeštenim brojilom za poslovni prostor.

Kablovska priključna kutija za stambeni deo objekta biće tipa EV-2P sa dve kablovske cevi Ø 110 mm smeštena bliže stambenom ulazu, neposredno uz nju biće priključna kutija tipa EV-1P za hidrant pumpu sa ugradnom cevi Ø 110 mm i kablovska priključna kutija tipa EV-2P za poslovni prostor sa dve kablovske cevi Ø 110 mm.

Sve prema uslovima „EPS Distribucije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo, broj: 8C.1.1.0.-D.07.15.-218182-20 od 01.09.2020. i 8C.1.1.0.-D.07.15.-215162-20 od 01.09.2020. godine.

Planirano: 16 brojila od 16A/11,04kW za stanove

- 1 brojilo od 16A/11,04kW za zaj.potrošnju
- 1 brojilo od 16A/11,04kW za garažu
- 1 brojilo od 25A/17,25kW za lift
- 1 brojilo od 25A/17,25kW za hidrociil
- 1 brojilo od 25A/17,25kW za toplotna podstanica
- 1 brojila od 25A /17,25kW za hidrociil –požarni
- 1 brojilo od 100A/60kW za poslovni prostor

UKUPNO 23 kom, mernih i zaštitnih uređaja (brojila).

(koji će biti smešteni u ajnfort prolazu, planirano mesto postavljanja brojila je prikazano u graf.prilogu UP 1.6)

Priključak na instalacije vodovoda i kanalizacije

Objekat će se priključiti na postojeću gradsku infrastrukturnu mrežu u Ul. Braće Jovanovića. Sve prema Uslovima nadležnog organa grada Pančevo.

Priključenje na vodovodnu mrežu

Objekat će se priključiti preko novog vodovodnog priključka 2,5" i vodomernog šahta u kome će biti smeštena tri glavna vodomera 2" (sa minimalnim očitavanjem od 0,5lit) za sanitarnu vodu, protivpožarnu (hidrantsku) mrežu i poslovni objekat ¾", a sve prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. U okviru objekta u podrumskom delu je neophodno montirati „hidrocil“ zbog obezbeđenja potrebnog pritiska u unutrašnjoj hidrantskoj mreži na koji će se takođe priključiti i razvod sanitarne vode.

Prema uslovima nadležnog JKP «Vodovod i Kanalizacija» Pančevo neophodno je u objektu sa unutrašnjom hidrantskom mrežom, postaviti postrojenje za podizanje pritiska (hidrocil).

Priključenje na kanalizacionu mrežu

Objekat je spratnosti Po+P+2+Pk sa zajedničkom garažom u podrumu. Parcelu priključiti na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka Ø200 sa padom 2% što zadovoljava projektovani oticaj. Za objekat je neophodno izgraditi glavni revizionni šaht unutar objekta. Odvođenje otpadnih voda iz mokrih čvorova rešiće se priključenjem na kanalizacione vertikale. Vertikale se prihvataju horizontalnim razvodom Ø150- Ø200 sa padom 2%, koji se vodi ispod plafona u podrumu. Pre prodora za izlazak iz objekta u kolski prolaz, postaviti kaskadu sa zatvorenom revizijom, tako da izlazna dubina bude 50cm ispod kote terena. U revizionim šahtovima u kolskom prolazu, takođe postaviti zatvorene revizije. Vertikale u objektu se završavaju na krov u odgovarajućom plastificiranom ventilacionom glavom prečnika 125 mm. U podrumu i to u prostoriji za smeštaj „hidrocila“ potrebno je izvesti muljni šaht (svetli otvor 50cmx50cm – dubina 50cm) sa muljnom pumpom kako je dato na grafičkom prilogu. Muljni šaht će prihvatiti kanalizacioni odvod od podnih slivnika i točjećih mesta u podrumu.

Instalacije vodovoda i kanalizacije

Sanitarni razvod odvojiti od hidrantskog posle hidrocila i montirati nepovratne ventile na svaki vod. Postaviti u stepenišnom prostoru dve glavne vertikale. Protivpožarna (2,5"-2") i sanitarna (2"-6/4"). Na sanitarnu vertikalu priključiti kontrolne vodomere (1/2") za svaki stan po etažima. Kontrolne vodomere postaviti u posebne niše, a razvod do stanova (3/4") raditi u podu (košuljici) do određenog mokrog čvora. Uz vodomere montirati propusne ventile zbog demontaže vodomera i kako bi se moglo isključiti svako kupatilo ponaosob bez zatvaranja cele vertikale. Sav razvod koji se vodi vidno, termički izolovati "plamaflexom". Kompletan razvod sanitarne vode raditi od polipropilenskih vodovodnih cevi i fitinga odgovarajućeg prečnika, dok se hidrantski razvod radi od čelično-pocinkovanih cevi. U objektu je neophodno obezbediti

unutrašnju hidrantsku mrežu sa neophodnim pritiskom na najvišem hidrantu od 2,5 bara i ukupni minimalni proticaj za gašenje požara od 10l/sec za istovremeni rad unutrašnjih i spoljnih hidranata (ulični). Usvojeno je postrojenje za podizanje pritiska u objektu sa proticajem od 5l/sec jer ulična vodovodna mreža na koju će se izvršiti priključenje objekta, poseduje spoljne (ulične) hidrantie na rastojanju manjem od 80m od objekta, tako da se u ovoj kombinaciji postiže neophodna količina vode za gašenje od 10l/sec. U stambenom objektu će se postaviti hidrantska vertikalna sa hidrantima raspoređenim na svakom etažu počevši od podruma do poslednjeg etaža.

Priključak hidrocila izvesti iza glavnog vodomera i obavezno ostaviti bajpas oko njega. Postrojenje montirati u prostoriju sa zidovima otpornim prema požaru najmanje 2h i vratima otpornim minimum 1,5h. Takođe je poželjno obezbediti prirodnu ili veštačku ventilaciju prostorije da bi se izbeglo orošavanje cevi. Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja i uslovljeni su zahtevima unutrašnje hidrantske mreže. Potreban napor postrojenja je $H=25m$, a potreban proticaj $Q=5l/sec$. Neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXHX Fe180/E90 5x6mm² sa nezavisnim napajanjem.

Kanalizacionu mrežu raditi od plastičnih (PVC) kanalizacionih cevi datog prečnika. Prilikom montaže, strogo voditi računa o padovima, naznačenim u projektu. Od muljne pumpe izvesti potis Ø30 od elastičnog creva do horizontalnog odvoda ispod plafona podruma. Priključenje izvesti fazonskim komadom orijentisanim na gore, kako ne bi došlo do povratnog preliivanja u potis.

Priključak na Atmosfersku kanalizaciju

Odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina vršiće se putem olučnih vertikala i dalje u atmosfersku kanalizaciju, s toga će u daljoj razradi tehničke dokumentacije biti predviđen priključak na istu.

Termoenergetska infrastruktura - grejanje

Grejanje je planirano na električnu energiju.

Priključak na telekomunikacionu mrežu /

Komunalni otpad

Prema uslovima JKP „Higijena“ Pančevo broj 2678/2-2020 od 04.08.2020.godine treba obezbediti dovoljan broj kontejnera i to 1 kontejner od 1,1m³ za 6 i više stambenih jedinica. Za svakih dodatnih 1-6 stambenih jedinica treba obezbediti još po jedan kontejner od 1,1m³, ukupno 3 komada za stambeni deo i 1 kontejner za poslovni proctor. Ukupno 4 komada. Investitor je dužan da obezbedi selektivni način prikupljanja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.glasnikRS br.36/09 88/10i 14/16) član 43 - odnosno u skladu sa lokalnim planom jedinice lokalne samouprave.

Za sakupljanje i evakuaciju otpada koristiće se kontejneri, standardnih dimenzija i zapremine 1.1 m³. Urbanističkim projektom je određeno mesto i broj kontejnera (4 komada) tako da je omogućeno ravnomerno i optimalno korišćenje istih. Prostori za smeštaj kontejnera su sa čvrstom, betonskom ili asfaltnom podlogom i sa propisanim manipulativnim pristupima sa kolske saobraćajnice i pešačke staze. Njihova pozicija je na pristupačnom mestu i obezbeđena su klizna vrata kako bi njihovo iznošenje bilo olakšano.

U prizemnoj etaži je obezbeđenja prostorija za održavanje zgrade, prostor gde će biti odložen kompletan sanitarni pribor sa jednim točecim mestom.

Za 17 stambenih jedinica predviđeni su kapaciteti (3 kontejnera zapremine 1,1m) za evakuaciju smeća . Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera (3 komada) u dvorišnom delu parcele naspram ajnfort prolaza. Prostori za smeštaj kontejnera su na betonskoj podlozi i pristupa se sa unutrašnje saobraćajnice i betonske podloge.

Mere zaštite kulturnih dobara

U skladu sa Zahtevom podnetim Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, za izadavanje prethodnih uslova za izradu Urbanističkog projekta, a prema izdatoj POTVRDI broj 685/4 od 03.09.2020. godine, na samoj lokaciji nema utvrđenih nepokretnih kulturnih dobara, niti evidentiranih lokaliteta sa arheološkim sadržajem, sa stanovišta zaštite kulturnih dobara kao i dobara koji uživaju prethodnu zaštitu, Investitor nije u obavezi da pribavi posebne Uslove za izvođenje predmetnih radova od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture.

1.6. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1 Prikaz površina objekta sa namenom prostora

Analiza površina sa specifikacijom stanova i posl.prostora u višeporodičnom stambeno-poslovnim objektu spratnosti Po+P+2+Pk na kat.parc.top.br.3982 u ul. Braće Jovanovića br.7, Pančevo										
	STAMBENI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	Grejna m ²	Terasa m ²	Neto m ²	Etaža neto m ²	Zajedničke prostorije neto m ²	Pomoćne prostorije m ²	NETO m ²	BRUTO m ²
PODRUM	/	132.75	/	/	/	/	324.6	/	457.35	541.26
PRIZEMLJE	/	391.99	/	/	/	/	73.46	/	465.45	534.89
I SPRAT	STAN 1 dvoiposoban	/	76.35	3.15	79.5	429.16	36.28	/	465.44	550.63
	STAN 2 troiposoban	/	105.68	9.42	115.1					
	STAN 3 jednoiposoban	/	64.53	6.26	70.79					
	STAN 4 dvoiposoban	/	80.23	3.15	83.38					
	STAN 5 trosoban	/	75.49	4.9	80.39					
II SPRAT	STAN 6 dvoiposoban	/	76.35	3.15	79.5	432.81	27	/	459.81	538.37
	STAN 7 troiposoban	/	105.68	9.42	115.1					
	STAN 8 jednoiposoban	/	64.53	6.26	70.79					
	STAN 9 dvoiposoban	/	80.23	6.8	87.03					
	STAN 10 trosoban	/	75.49	4.9	80.39					
POTKROVLJE	STAN 11 četvorosoban	/	75.56	3.15	78.71	430.31	26.96	/	457.27	538.37
	STAN 12 četvorosoban	/	51.67	9.42	61.09					
	STAN 13 četvorosoban	/	53.27	0	53.27					
	STAN 14 petosoban	/	64.56	6.26	70.82					
	STAN 15 petosoban	/	79.62	6.8	86.42					
	STAN 16 četvorosoban	/	75.1	4.9	80					
DUPEKS	STAN 11 četvorosoban	/	37.97	0	37.97	268.24	9.18	/	277.42	357.12
	STAN 12 četvorosoban	/	42.14	0	42.14					
	STAN 13 četvorosoban	/	47.41	0	47.41					
	STAN 14 petosoban	/	50.08	0	50.08					
	STAN 15 petosoban	/	43.36	0	43.36					
	STAN 16 četvorosoban	/	47.28	0	47.28					
UKUPNO		524.74	1472.58	87.94		1560.52	497.48	/	2582.74	3060.64

OSNOVA PODRUMA

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - PODRUM			
br.	prostorija	obrada poda	neto (m²)
1	predprostor	keram. pločice	10.89
2	kommunikacija	keram. pločice	4.20
3	putnički lift	beton	3.61
4	prostorija sa hidrocilom	keram. pločice	5.16
5	garaža	beton	306.08
6	izlazno stepenište	keram. pločice	4.70
Ukupno NETO:			334.64(m²)
Ukupno KORISNA (-3%):			324.60 (m²)

POSLOVNI PROSTOR - PODRUM- magacinski prostor

br.	prostorija	obrada poda	neto (m²)
1	kommunikacija	keram. pločice	5.54
2	pomoćna prostorija	keram. pločice	5.52
3	magacinski prostor	beton	23.85
4	teretna platforma	keram. pločice	4.09
5	elektro soba	beton	4.75
6	pomoćna prostorija	keram. pločice	9.54
7	magacinski prostor	beton	40.72
8	garderoba	keram. pločice	3.02
9	garderoba	keram. pločice	3.02
10	čajna kuhinja	beton	5.53
11	magacinski prostor	keram. pločice	3.53
12	magacinski prostor	beton	4.53
13	magacinski prostor	keram. pločice	4.56
14	komora	keram. pločice	5.04
15	komora	beton	4.32
16	komora	keram. pločice	9.30
Ukupno NETO:			136.86(m²)
Ukupno KORISNA (-3%):			132.75 (m²)

zajedničke prostorije:	324.60(m²)
poslovni prostor - pomoćne prostorije:	132.75(m²)
Ukupno NETO -podrumska:	457.35(m²)
Ukupno BRUTO -podrumska:	541.26 (m²)

OSNOVA PRIZEMLJA

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - PRIZEMLJE			
br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	ulaz u objekat	behton	18.00
2	ulaz - vetrobran	keram. pločice	4.48
3	hodnik	keram. pločice	14.34
4	stepenište	keram. pločice	8.05
5	rampa - ulaz u garažu	behton	28.45
6	održavanje	keram. pločice	2.42
Ukupno NETO:			75.74
Ukupno KORISNA (-3%):			73.46

POSLOVNI PROSTOR - PRIZEMLJE

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	trgovina	behton	99.79
2	administracija	keram. pločice	35.98
3	administracija	keram. pločice	21.47
4	održavanje	keram. pločice	2.26
5	magacinski prostor	behton	244.62
Ukupno NETO:			404.12
Ukupno KORISNA (-3%):			391.99

zajedničke prostorije - prizemlje	73.46
poslovni prostor-prizemlje:	391.99
Ukupno NETO prizemlja:	465.45(m²)
Ukupno BRUTO prizemlja:	534.89 (m²)

OSNOVA I SPRATA

STAMBENI PROSTOR - I SPRAT

STAN BR 1

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	7.63
2	kupatilo	keram. pločice	4.24
3	dn. boravak sa trpezarijom i kuhinjom	parket	27.12
4	spavaća soba	parket	15.10
5	spavaća soba	parket	13.15
6	garderoba	parket	7.87
7	toalet	keram. pločice	2.80

Ukupno NETO: 77.91

Ukupno KORISNA (-2%): 76.35

8	terasa	keram. pločice	3.15
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 1 79.5

STAN BR 2

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	7.17
2	kupatilo	keram. pločice	3.88
3	kuhinja	keram. pločice	13.94
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket	27.00
5	spavaća soba	parket	9.05
6	spavaća soba	parket	8.98
7	spavaća soba	parket	15.02
8	garderoba	parket	10.55
9	hodnik	parket	5.80
10	kupatilo	keram. pločice	6.45

Ukupno NETO: 107.84

Ukupno KORISNA (-2%): 105.68

11	terasa	keram. pločice	9.42
----	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 2 115.10

STAN BR 3

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.79
2	kupatilo	keram. pločice	4.92
3	dn. boravak sa trpezarijom	parket	25.97
4	spavaća soba	parket	12.38
5	kuhinja	keram. pločice	7.79
6	garderoba	parket	10.00

Ukupno NETO: 65.85

Ukupno KORISNA (-2%): 64.53

7	terasa	keram. pločice	6.26
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 3 70.79

STAN BR 4

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.87
2	kupatilo	keram. pločice	5.41
3	dn. boravak sa trpezarijom	parket	31.75
4	spavaća soba	parket	15.79
5	kuhinja	parket	14.05
6	garderoba	parket	10.00

Ukupno NETO: 81.87

Ukupno KORISNA (-2%): 80.23

7	terasa	keram. pločice	3.15
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 4 83.38

STAN BR 5

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	3.75
2	kupatilo	keram. pločice	8.27
3	kuhinja	keram. pločice	7.63
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket	23.62
5	spavaća soba	parket	9.92
6	spavaća soba	parket	13.06
7	garderoba	parket	2.57
8	hodnik	keram. pločice	3.90
9	pom. prostorija	keram. pločice	2.16
10	ostava	keram. pločice	2.16

Ukupno NETO: 77.04

Ukupno KORISNA (-2%): 75.49

11	terasa	keram. pločice	4.90
----	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 4 80.39

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - KOMUNIKACIJA

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	hodnik	keram. pločice	20.79
2	stepenište	keram. pločice	7.05
3	pristup polusvetl.	keram. pločice	4.72
4	pristup polusvetl.	keram. pločice	4.84

Ukupno NETO: 37.40

Ukupno KORISNA (-3%): 36.28

Ukupno:	stambenog pr.	432.81
Ukupno:	zajedničkog pr.	36.28
Ukupno NETO I sprata:		465.44 (m²)
Ukupno BRUTO I sprata:		550.63(m²)

OSNOVA II SPRATA

STAMBENI ROSTOR - II SPRAT

STAN BR 6

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	7.63
2	kupatilo	keram. pločice	4.24
3	dn. boravak sa trpez. i kuhinj.	parket	27.12
4	spavaća soba	parket	15.10
5	spavaća soba	parket	13.15
6	garderoba	parket	7.87
7	toalet	keram. pločice	2.80

Ukupno NETO: 77.91

Ukupno KORISNA (-2%): 76.35

8	terasa	keram. pločice	3.15
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 6 79.50

STAN BR 7

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	7.17
2	kupatilo	keram. pločice	3.88
3	kuhinja	keram. pločice	13.94
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket	27.00
5	spavaća soba	parket	9.05
6	spavaća soba	parket	8.98
7	spavaća soba	parket	15.02
8	garderoba	parket	10.55
9	hodnik	parket	5.80
10	kupatilo	keram. pločice	6.45

Ukupno NETO: 107.84

Ukupno KORISNA (-2%): 105.68

11	terasa	keram. pločice	9.42
----	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 7 115.10

STAN BR 8

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.79
2	kupatilo	keram. pločice	4.92
3	dn. boravak sa trpezarijom	parket	25.97
4	spavaća soba	parket	12.38
5	kuhinja	keram. pločice	7.79
6	garderoba	parket	10.00

Ukupno NETO: 65.85

Ukupno KORISNA (-2%): 64.53

7	terasa	keram. pločice	6.26
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 8 70.79

STAN BR 9

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.87
2	kupatilo	keram. pločice	5.41
3	dn. boravak sa trpezarijom	parket	31.75
4	spavaća soba	parket	15.79
5	kuhinja	keram. pločice	14.05
6	garderoba	parket	10.00

Ukupno NETO: 81.87

Ukupno KORISNA (-2%): 80.23

7	terasa	keram. pločice	6.80
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 9 87.03

STAN BR 10

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	3.75
2	kupatilo	keram. pločice	8.27
3	kuhinja	keram. pločice	7.63
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket	23.62
5	spavaća soba	parket	9.92
6	spavaća soba	parket	13.06
7	garderoba	parket	2.57
8	hodnik	keram. pločice	3.90
9	posred. prostorija	keram. pločice	2.16
10	ostava	keram. pločice	2.16

Ukupno NETO: 77.04

Ukupno KORISNA (-2%): 75.49

11	terasa	keram. pločice	4.90
----	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 10 80.39

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - KOMUNIKACIJA

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	hodnik	keram. pločice	20.79
2	stepenište	keram. pločice	7.05

Ukupno NETO: 27.84

Ukupno KORISNA (-3%): 27.00

Ukupno:	stambenog pr.	432.81
Ukupno:	zajedničkog pr.	27.00
Ukupno NETO II sprata:		459.81(m²)
Ukupno BRUTO II sprata:		550.63(m²)

OSNOVA POTKROVLJA

STAMBENI PROSTOR - POTKROVLJE

STAN BR 11

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	5.45
2	kupatilo	keram. pločice	7.86
3	kuhinja	keram. pločice	11.06
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket keram. pločice	33.62
5	spavaća soba	parket	13.59
6	garderoba	parket	2.71
7	vešeraj	keram. pločice	2.81

Ukupno NETO: 77.10

Ukupno KORISNA (-2%): 75.56

8	terasa	keram. pločice	3.15
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 11 - I NIVO 78.71

STAN BR 12

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.02
2	kupatilo	keram. pločice	6.66
3	kuhinja	keram. pločice	10.98
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket keram. pločice	31.06

Ukupno NETO: 52.72

Ukupno KORISNA (-2%): 51.67

5	terasa	keram. pločice	9.42
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 12 - I NIVO 61.09

STAN BR 13

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.33
2	kupatilo	keram. pločice	6.62
3	kuhinja	keram. pločice	8.30
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket keram. pločice	31.54
5	kupatilo	keram. pločice	3.57

Ukupno NETO: 53.36

Ukupno KORISNA (-2%): 53.27

Ukupno : STAN BR 13 - I NIVO 53.27

STAN BR 14

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	5.58
2	kupatilo	keram. pločice	7.38
3	kuhinja	keram. pločice	7.82
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket keram. pločice	31.32
5	spavaća soba	parket	13.78

Ukupno NETO: 65.88

Ukupno KORISNA (-2%): 64.56

6	terasa	keram. pločice	6.26
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 14 - I NIVO 70.82

STAN BR 15

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	2.72
2	kupatilo	keram. pločice	9.98
3	dn. boravak sa trpezarijom	parket keram. pločice	38.70
4	spavaća soba	parket	15.79
5	radna soba	parket	14.05

Ukupno NETO: 81.24

Ukupno KORISNA (-2%): 79.62

6	terasa	keram. pločice	6.80
---	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 15 - I NIVO 86.42

STAN BR 16

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	3.47
2	kupatilo	keram. pločice	8.21
3	kuhinja	keram. pločice	7.64
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket keram. pločice	34.93
5	spavaća soba	parket	13.14
6	garderoba	parket	2.63
7	hodnik	keram. pločice	2.21
8	ostava	keram. pločice	2.20
9	pom. prostorija	keram. pločice	2.20

Ukupno NETO: 76.63

Ukupno KORISNA (-2%): 75.10

10	terasa	keram. pločice	4.90
----	--------	----------------	------

Ukupno : STAN BR 16 - I NIVO 80.00

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - KOMUNIKACIJA

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	hodnik	keram. pločice	20.79
2	stepenište	keram. pločice	7.00

Ukupno NETO: 27.79

Ukupno KORISNA (-3%): 26.96

Ukupno:	stambenog pr.	430.31
Ukupno:	zajedničkog pr.	26.96
Ukupno NETO	POTKROVLJA - I nivo:	457.27 (m²)
Ukupno BRUTO	POTKROVLJA - I nivo:	538.37 (m²)

ul.Vladimira Žestića br.43b – tel.013/346-856, E-mail; bojangrubanov@gmail.com

OSNOVA DUPLEKSA

STAMBENI PROSTOR - DUPLEKS

STAN BR 11

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
9	stepenište	drvo	3.08
10	galerija	keram. pločice	6.80
11	spavaća soba	keram. pločice	10.75
12	spavaća soba	parket keram. pločice	13.49
13	kupatilo	parket	4.63

Ukupno NETO - II NIVO : 38.75

Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO : 37.97

Ukupno : STAN BR 11 116.68

STAN BR 12

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
6	stepenište	drvo	2.90
7	hodnik	parket	3.60
8	kupatilo	keram. pločice	4.80
9	spavaća soba	parket	12.30
10	spavaća soba	parket	9.40
11	spavaća soba	parket	10.00

Ukupno NETO - II NIVO : 43.00

Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO : 42.14

Ukupno : STAN BR 12 103.23

STAN BR 13

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
6	stepenište	drvo	2.90
7	hodnik	parket	4.92
8	spavaća soba	keram. pločice	11.61
9	spavaća soba	parket	14.77
10	spavaća soba	parket	14.18

Ukupno NETO - II NIVO : 48.38

Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO : 47.41

Ukupno : STAN BR 13 100.68

STAN BR 14

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
7	stepenište	drvo	2.90
8	hodnik	parket	4.13
9	kupatilo	keram. pločice	6.74
10	spavaća soba	parket	11.17
11	spavaća soba	parket	13.27
12	spavaća soba	parket	12.89

Ukupno NETO - II NIVO : 51.10

Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO : 50.08

Ukupno : STAN BR 14 120.90

STAN BR 15

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
7	stepenište	drvo	3.08
8	galerija	parket	7.48
9	spavaća soba	parket	11.96
10	spavaća soba	parket	15.38
11	kupatilo	keram. pločice	6.35

Ukupno NETO - II NIVO : 44.25

Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO : 43.36

Ukupno : STAN BR 15 129.78

STAN BR 16

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
11	stepenište	drvo	3.08
12	galerija	parket	8.67
13	spavaća soba	parket	12.25
14	spavaća soba	parket	17.85
15	kupatilo	keram. pločice	6.40

Ukupno NETO - II NIVO : 48.25

Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO : 47.28

Ukupno : STAN BR 16 127.28

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - PODSTANICA

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
A	podstanica	keram. pločice	9.37

Ukupno NETO: 9.37

Ukupno KORISNA (-3%): 9.18

Ukupno:	stambenog pr.	277.42
Ukupno:	zajedničkog pr.	9.18
Ukupno NETO	POTKROVLJA - II nivo:	277.42(m²)
Ukupno BRUTO	POTKROVLJA - II nivo:	357.12 (m²)

ul.Vladimira Žestića br.43b – tel.013/346-856, E-mail; bojangrubanov@gmail.com

Odgovorni projektant :

Broj licence:

Lični pečat:

Bojan Grubanov dipl.ing.arh.

300 3540 03

Potpis:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bojan Grubanov".

1.6.2 Hidraulički proračun vodovoda

HIDRAULIČKI PRORAČUN MREŽE po Hazen Williamsu za galvanizovane nove cevi VERTIKALA SANITARNE VODE

deonice	J.O.	q (l/sec)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
stan "16" - E	5.50	0.586	3/4"	8.00	0.54	4.32
E - D	36,5	1,500	6/4"	3,00	0,08	0,24
D - C	58,00	1.500	6/4"	3.00	0.13	0.39
C - B	79,50	1.937	2"	3.00	0.05	0.15
B - A	80,5	2.236	2"	5.00	0.3	0.18
A - hidrocil	81,5	2.500	2"	23.00	0.06	1.38
hidrocil - vo.poslo.	85.5	2.500	2,5"	16.00	0.06	0.96
vertikala						7.92
gl. vodomerni priključak	85.5	2.500	2,5"	10.00	0.01	0.72
gubitak na vert. i priklj. (za plastiku kor.faktor 0,6)						7,62
potreban nadpritisak na posl. toč. mestu						5.00
gubitak na kontrolnom vodomernu						1.50
gubitak na glavnom vodomernu						1.00
gubitak na geodetskoj visini						13.50
gubitak ukupno						28.92
Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar						25.00
Slobodan nadpritisak na navišljem točjećem mestu H (m)						3.92

PROTIVPOZARNA (HIDRANTSKA) VERTIKALA istovremeni rad dva hidranta

čelično-pocinkovane cevi	J.O.	q (l/sec)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
gubitak na vertikali	900.00	5.000	2,5"	30.00	0.09	2.70

potreban nadpritisak na poslednjem
hidrantu

25.00

gubitak na geodetskoj visini

14.50

gubitak na vodomernu

plastika

1.00

gubitak hidrocil - priključak	900.00	5.000	2,5"	15.00	0.09	1.35
----------------------------------	--------	-------	------	-------	------	------

gubitak ukupno

44.55

Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar

25.00

Potreban napor postrojenja H (m)	-19.55
Potreban proticaj Q (l/sec)	5.00

Usvojeno postrojenje HP2 SEV 10-30/1,1ko

Visina dizanja 31 - 22m

Proticaj 1,5 - 6,6 l/sec

Priključak 2,5"

PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNE VODE I KANALIZACIJE ZA NOVI OBJEKAT

Nemački
standard

sanitarija	količina (kom)	J.O.	ukupno J.O.	AWs	AW ukupno	q (l/s)
UMIVAONIK	42	0.5	21	0.5	21	2.29
PIKOLO	0	0.5	0	0.5	0	0.00
WC (sa vodokotlićem)	29	0.25	7.25	2.5	72.5	4.26
KADA	20	1	20	1	20	2.24
TUŠ	9	1	9	1	9	1.50
BIDE	0	0.25	0	0.5	0	0.00
VEŠMAŠINA	21	0.5	10.5	1	21	2.29
SUDOMAŠINA	21	0.5	10.5	2	42	3.24
SUDOPERA	21	1	21	1	21	2.29
			99.25	18.11		
			Q=2,5 (l/sec)			

Usvaja se kanalizacioni priključak Ø200 sa padom od 2%
Ovako usvojen priključak obezbeđuje oticaj od Q=19,4lit/sek sa brzinom
v=1,23m/sek

Visina pinjenja je 0,5D

ODGOVORNI PROJEKTANT:

GRUBANOV Bojan, dipl.inž.arh.
licenca br. 300 3540 03



1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ

1.1	SITUACIONO NIVELACIONI PLAN – saobraćajni prikaz	1:200
1.2	SITUACIONO NIVELACIONI PLAN	1:200
2.	OSNOVA TEMELJA	1:150
3.	OSNOVA PODRUMA-GARAŽE	1:150
4.	OSNOVA PRIZEMLJA	1:150
5.	OSNOVA I SPRATA	1:150
6.	OSNOVA II SPRATA	1:150
7.	OSNOVA POTKROVLJA	1:150
8.	OSNOVA DUPLEXA	1:150
9.	OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE	1:150
10.	OSNOVA KROVNIH RAVNI	1:150
11.	PRESEK A – A	1:150
12.	PRESEK B – B	1:150
13.	PRESEK C – C	1:150
14.	PRESEK D– D	1:150
15.	JUGOOISTOČNA FASADA (ULIČNA FASADA)	1:150
16.	SEVEROISTOČNA FASADA	1:150
17.	SEVEROZAPADNA FASADA	1:150
18.	JUGOZAPADNA FASADA	1:150
19.	JUGOISTOČNA FASADA – 3D PRIKAZ	1:150
20.	JUGOISTOČNA FASADA – prikaz susednih objekata	1:200
21.	SPECIFIKACIJA KOSIH PIT SISTEMA	1:50

Investitor: PAN BAU-MAX DOO
objekat: Stambeno-poslovni objekat Po+P+2+Pk
sa 16 stambenih jedinica i poslovnim prostorom
lokacija: Braće Jovanovića br. 7 kat.par.3982 K.O. Pančevo

broj stambenih jedinica: 16
broj poslovnih jedinica: 1
broj parking mesta: 21
kontejneri: 4 kom.

Visinske kote:
-Kota terena
(krajnji desni ugao objekta) ±0.00 (76.64)
-kota terena na ulazu u objekat: -0.10 (76.74)
-kota prizemlja: +0.10 (76.84)
-kota venca: +11.50 (88.24)
-kota slemena: +15.50 (92.24)

Širina kolskog priključka:	5.00m
Površina parcele:	647.00m ²
Bruto površina objekta prizemlja:	534.89m ²
Bruto površina razvijena građevinska:	3060.64m ²
Bruto površina razvijena građevinska nadzemno:	2519.38m ²
Dozvoljeni indeks zauzetosti parcele:	90%
Indeks zauzetosti parcele:	82.67%
Zelenilo - nisko rastlinje:	17.33%
Indeks izgrađenosti:	3.89

KOORDINATNE TAČKE
PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG
PRIKLJUČKA

	X	Y
1	7471772.01	4969696.58
2	7471768.48	4969704.32

zelene površine = 647.00 - 534.89 = 112.11m²
indeks izgrađenosti = 2519.38 : 647.00 = 3.89
indeks zauzetosti = 534.89 : 647.00 x 100 = 82.67%

LEGENDA

- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- 3982 Broj kat. parcele
- Zelena površina - niska vegetacija
- Planirani saobraćajni priključak
- Po+P+2+Pk Spratnost
- 1-2 Osovinske tačke saobraćajnog pristupa
- Granica šireg obuhvata UP
- Granica obuhvata UP

Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestica 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: nov 2020

br.tehn.dn.: 69 / 2020

br.objekta: 381

vrsta teh.dok.: IDR



naziv crteža: Situaciono nivelacioni plan saobraćajni priključak

objekat: STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk

lokacija: Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7 kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo

investitor: PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31

1- Projekat arhitekture

razmera: R 1:150

list br.: 1.1.

Investitor: PAN BAU-MAX DOO
objekat: Stambeno-poslovni objekat Po+P+2+Pk
sa 16 stambenih jedinica i poslovnim prostorom
lokacija: Braće Jovanovića br. 7 kat.par.3982 K.O. Pančevo

broj stambenih jedinica: 16
broj poslovnih jedinica: 1
broj parking mesta: 21
kontejneri: 4 kom.

Visinske kote:
-Kota terena
(krajnji desni ugao objekta) ±0.00 (76.64)
-kota terena na ulazu u objekat: -0.10 (76.74)
-kota prizemlja: +0.10 (76.84)
-kota venca: +11.50 (88.24)
-kota slemena: +15.50 (92.24)

Širina kolskog priključka:	5.00m
Površina parcele:	647.00m²
Bruto površina objekta prizemlja:	534.89m²
Bruto površina razvijena građevinska:	3060.64m²
Bruto površina razvijena građevinska nadzemno:	2519.38m²
Dozvoljeni indeks zauzetosti parcele:	90%
Indeks zauzetosti parcele:	82.67%
Zelenilo - nisko rastinje:	17.33%
Indeks izgrađenosti:	3.89

KOORDINATNE TAČKE
PLANIRANOG SAOBRAĆAJNOG
PRIKLJUČKA

	X	Y
1	7471772.01	4969696.58
2	7471768.48	4969704.32

zelene površine = 647.00 - 534.89 = 112.11m²
indeks izgrađenosti = 2519.38 : 647.00 = 3.89
indeks zauzetosti = 534.89 : 647.00 x 100 = 82.67%

- LEGENDA
- Regulaciona linija
 - Građevinska linija
 - 3982 Broj kat. parcele
 - Zelena površina - niska vegetacija
 - Planirani saobraćajni priključak
 - Spratnost
 - Granica šireg obuhvata UP
 - Granica obuhvata UP

Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.am. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: nov 2020

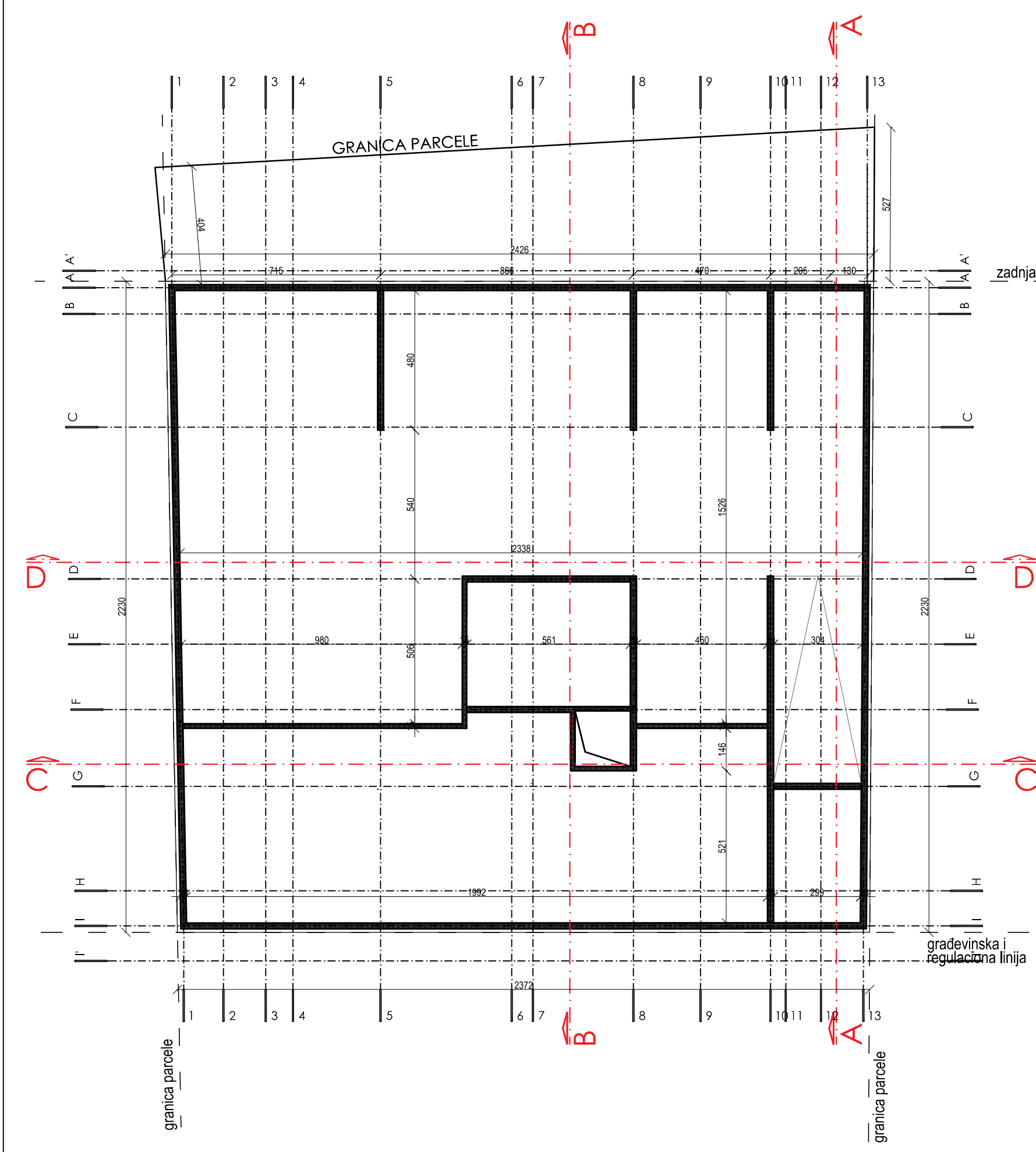
br.tehn.dn.: 69 / 2020

br.objekta: 381

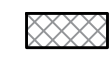
vrsta teh.dok.: IDR



naziv crteža : Situacija sa osnovom krova	
objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk	
lokacija : Pančevo, ul. Braće Jovanović br. 7 kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo	razmera : R 1:150
investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31	
1- Projekat arhitekture	
list br. : 1.2.	

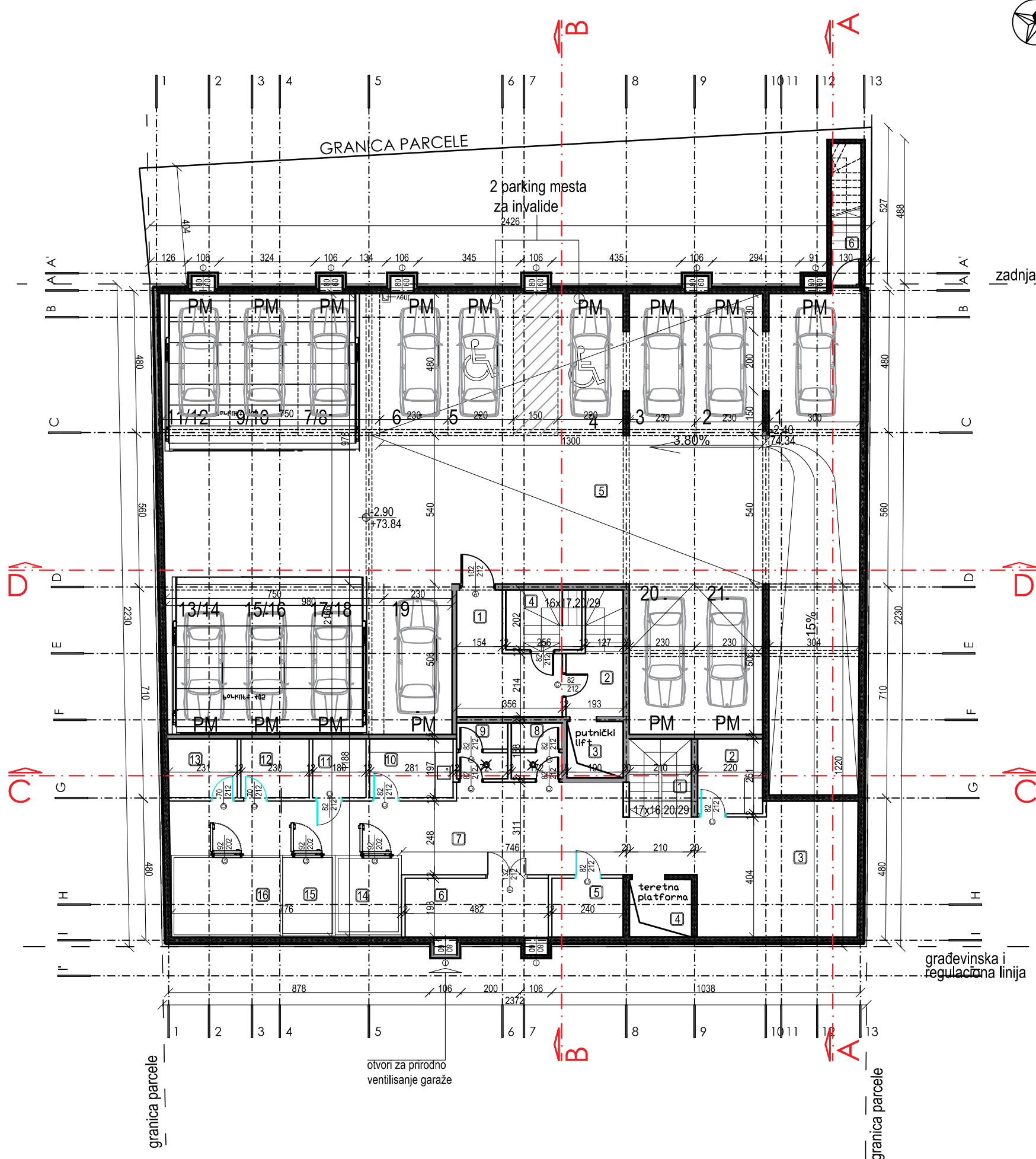


LEGENDA



Armirani beton

Studio 3					naziv crteža :	
o arhitektonski atelje o					Osnova temelja	
Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856					objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03					spratnosti Po+P+2+Pk	
sarađnik:		arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ		lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7		
datum : nov 2020		br.tehn.dn. : 69 / 2020		kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo		
br.objekta : 381		vrsta teh.dok. : IDR		investitor : PAN BAU-MAX DOO		
				Bavaništanski put broj 31		
				1- Projekat arhitekture		
				list br. : 2		



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - PORDUM			
br.	prostorija	obrada poda	neto (m²)
1	predprostor	keram. pločice	10.89
2	komunikacija	keram. pločice	4.20
3	putnički lift	beton	3.61
4	prostorija sa hidrociplom	keram. pločice	5.16
5	garaža	beton	306.08
6	izlazno stepenište	keram. pločice	4.70

Ukupno NETO:	334.64(m²)
Ukupno KORISNA(-3%):	324.60 (m²)

POSLOVNI PROSTOR - PODRUM- magacinski prostor			
br.	prostorija	obrada poda	neto (m²)
1	komunikacija	keram. pločice	5.54
2	pomoćna prostorija	keram. pločice	5.52
3	magacinski prostor	beton	23.85
4	teretna platforma	keram. pločice	4.09
5	elektr. soba	beton	4.75
6	pomoćna prostorija	keram. pločice	9.54
7	magacinski prostor	beton	40.72
8	garderoba	keram. pločice	3.02
9	garderoba	keram. pločice	3.02
10	čajna kuhinja	beton	5.53
11	magacinski prostor	keram. pločice	3.53
12	magacinski prostor	beton	4.53
13	magacinski prostor	keram. pločice	4.56
14	komora	keram. pločice	5.04
15	komora	beton	4.32
16	komora	keram. pločice	9.30

Ukupno NETO:	136.86(m²)
Ukupno KORISNA(-3%):	132.75 (m²)

zajedničke prostorije:	324.60(m²)
poslovni prostor - pomoćne prostorije:	132.75(m²)
Ukupno NETO -podrumska:	457.35(m²)
Ukupno BRUTO -podrumska:	541.26 (m²)

LEGENDA

- Armirani beton
- Gips karton ploče
- Izolacija

Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum: nov 2020

br.tehn.dn.: 69 / 2020

br.objekta: 381

vrsta teh.dok.: IDR

M.P.

naziv crteža:

Osnova podruma/garaže

objekat:

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

spratnosti Po+P+2+Pk

lokacija: Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7

kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo

investitor:

PAN BAU-MAX DOO

Bavaništanski put broj 31

1- Projekat arhitekture

razmera:

R 1:150

list br.:

3



ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - PRIZEMLJE			
br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	ulaz u objekat	behton	18.00
2	ulaz - vetrobran	keram. pločice	4.48
3	hodnik	keram. pločice	14.34
4	stepenište	keram. pločice	8.05
5	rampa - ulaz u garažu	behton	28.45
6	održavanje	keram. pločice	2.42

Ukupno NETO:	75.74
Ukupno KORISNA (-3%):	73.46

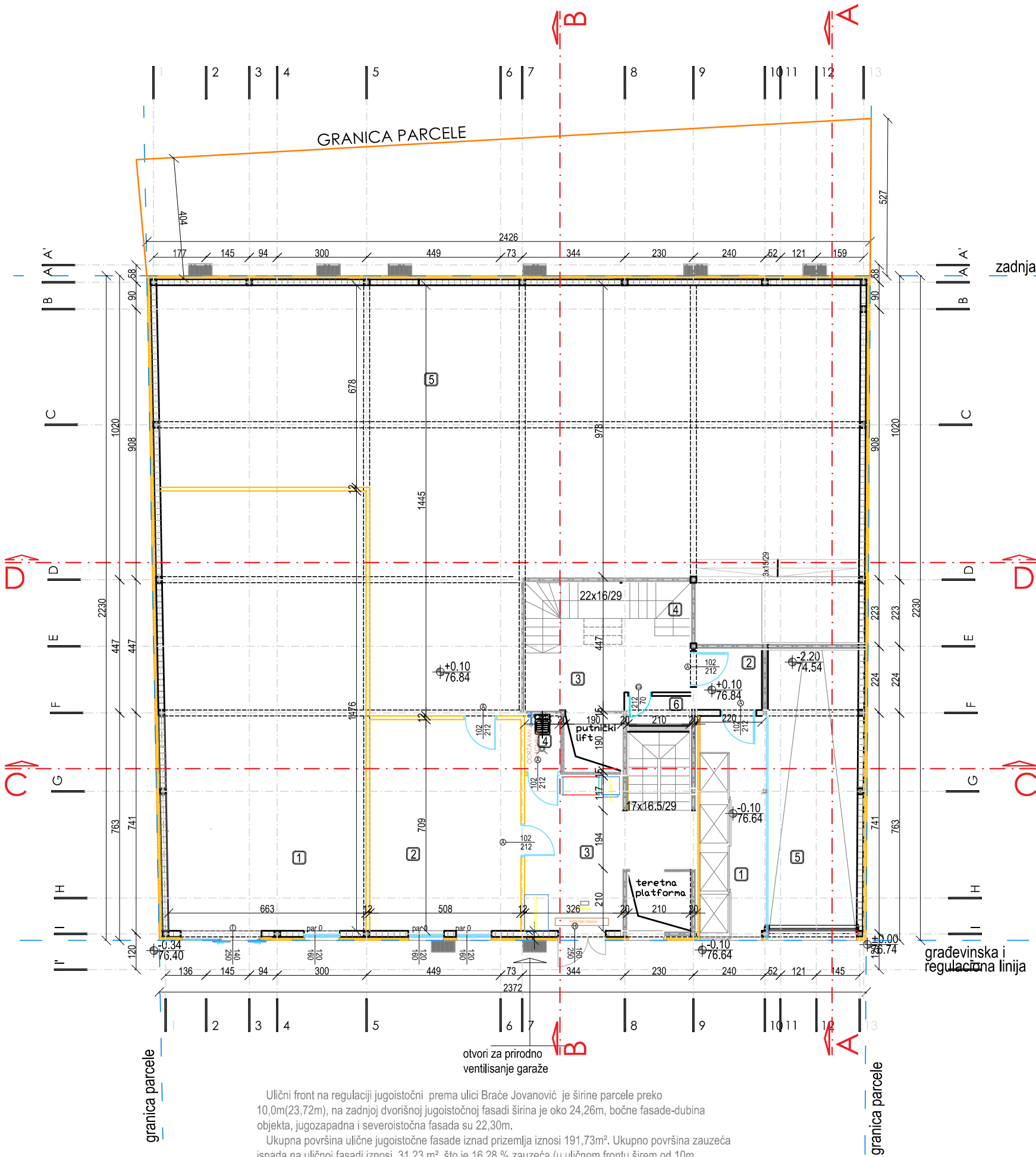
POSLOVNI PROSTOR - PRIZEMLJE			
br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	trgovina	behton	99.79
2	administracija	keram. pločice	35.98
3	administracija	keram. pločice	21.47
4	održavanje	keram. pločice	2.26
5	magacinski prostor	behton	244.62

Ukupno NETO:	404.12
Ukupno KORISNA (-3%):	391.99

zajedničke prostorije - prizemlje	73.46
poslovni prostor-prizemlje:	391.99
Ukupno NETO prizemlja:	465.45(m²)
Ukupno BRUTO prizemlja:	534.89 (m²)

LEGENDA

- Armirani beton
- Gips karton ploče
- Giter blok
- Izolacija



Ulični front na regulaciji jugoistočni prema ulici Braće Jovanović je širine parcele preko 10,0m(23,72m), na zadnjoj dvorišnoj jugoistočnoj fasadi širina je oko 24,26m, bočne fasade-dubina objekta, jugozapadna i severoistočna fasada su 22,30m.

Ukupna površina ulične jugoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 191,73m². Ukupno površina zauzeća ispada na uličnoj fasadi iznosi 31,23 m², što je 16,28 % zauzeća (u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40%)

Ukupna površina dvorišne severozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 194,50 m². Ukupno površina zauzeća ispada na dvorišnoj fasadi iznosi 47,07 m², što je 24,20% zauzeća (Za ispade prema zadnjem dvorištu max.dozvoljeno 30%)

Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum : nov 2020

br.tehn.dn. : 69 / 2020

br.objekta : 381

vrsta teh.dok. : IDR

M.P.

naziv crteža :

Osnova prizemlje

objekat :

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
spratnosti Po+P+2+Pk

lokacija :

Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7
kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo

razmera :

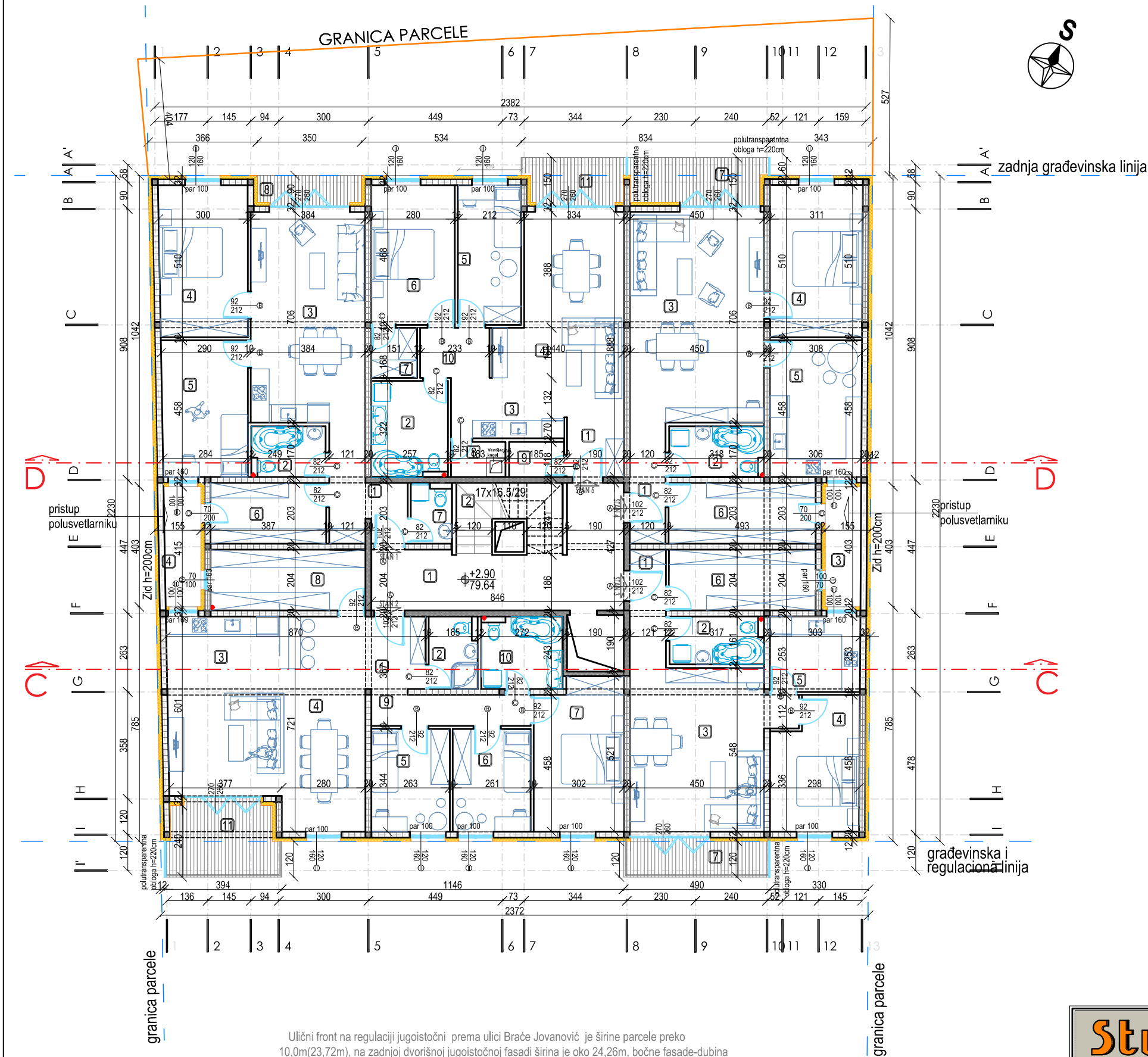
R 1:150

investitor :

PAN BAU-MAX DOO
Bavaništanski put broj 31

list br. :

4



STAMBENI PROSTOR - I SPRAT

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	7.63
2	kupatilo	keram. pločice	4.24
3	dn. boravak sa trpezarijom	keram. pločice	27.12
4	spavaća soba	parket	15.10
5	spavaća soba	parket	13.15
6	garderoba	parket	7.87
7	toalet	keram. pločice	2.80

Ukupno NETO:		77.91	
Ukupno KORISNA (-2%):		76.35	
8	terasa	keram. pločice	3.15
Ukupno : STAN BR 1		79.5	

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	7.17
2	kupatilo	keram. pločice	3.88
3	kuhinja	keram. pločice	13.94
4	dn. boravak sa trpezarijom	keram. pločice	27.00
5	spavaća soba	parket	9.05
6	spavaća soba	parket	8.98
7	spavaća soba	parket	15.02
8	garderoba	parket	10.55
9	hodnik	parket	5.80
10	kupatilo	keram. pločice	6.45

Ukupno NETO:		107.84	
Ukupno KORISNA (-2%):		105.68	
11	terasa	keram. pločice	9.42
Ukupno : STAN BR 2		115.10	

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.79
2	kupatilo	keram. pločice	4.92
3	dn. boravak sa trpezarijom	keram. pločice	25.97
4	spavaća soba	parket	12.38
5	kuhinja	keram. pločice	7.79
6	garderoba	parket	10.00

Ukupno NETO:		65.85	
Ukupno KORISNA (-2%):		64.53	
7	terasa	keram. pločice	6.26
Ukupno : STAN BR 3		70.79	

LEGENDA

- Armirani beton
- Gips karton ploče
- Giter blok
- Izolacija

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.87
2	kupatilo	keram. pločice	5.41
3	dn. boravak sa trpezarijom	keram. pločice	31.75
4	spavaća soba	parket	15.79
5	kuhinja	parket	14.05
6	garderoba	parket	10.00

Ukupno NETO:		81.87	
Ukupno KORISNA (-2%):		80.23	
7	terasa	keram. pločice	3.15
Ukupno : STAN BR 4		83.38	

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	3.75
2	kupatilo	keram. pločice	8.27
3	kuhinja	keram. pločice	7.63
4	dn. boravak sa trpezarijom	keram. pločice	23.62
5	spavaća soba	parket	9.92
6	spavaća soba	parket	13.06
7	garderoba	parket	2.57
8	hodnik	keram. pločice	3.90
9	pom. prostorija	keram. pločice	2.16
10	ostava	keram. pločice	2.16

Ukupno NETO:		77.04	
Ukupno KORISNA (-2%):		75.49	
11	terasa	keram. pločice	4.90
Ukupno : STAN BR 4			80.39

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	hodnik	keram. pločice	20.79
2	stepenište	keram. pločice	7.05
3	pristup polusvetl.	keram. pločice	4.72
4	pristup polusvetl.	keram. pločice	4.84

Ukupno NETO:	37.40
Ukupno KORISNA (-3%):	36.28

Ukupno:	stambenog pr.	432.81
Ukupno:	zajedničkog pr.	36.28
Ukupno NETO I sprata:	465.44 (m²)	
Ukupno BRUTO I sprata:	550.63(m²)	

Ulični front na regulaciji jugoistočni prema ulici Braće Jovanović je širine parcele preko 10,0m(23,72m), na zadnjoj dvorišnoj jugoistočnoj fasadi širina je oko 24,26m, bočne fasade-dubina objekta, jugozapadna i severoistočna fasada su 22,30m.

Ukupna površina ulične jugoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 191,73m². Ukupno površina zauzeća ispada na uličnoj fasadi iznosi 31,23 m², što je 16,28 % zauzeća (u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40%)

Ukupna površina dvorišne severozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 194,50 m². Ukupno površina zauzeća ispada na dvorišnoj fasadi iznosi 47,07 m², što je 24,20% zauzeća (Za ispade prema zadnjem dvorištu max.dozvoljeno 30%)

Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo , ul. Vladimira Žešića 43b tel. 013 – 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum : nov 2020

br.tehn.dn. : 69 / 2020

br.objekta : 381

vrsta teh.dok. : IDR

M.P.

naziv crteža :

Osnova I sprata

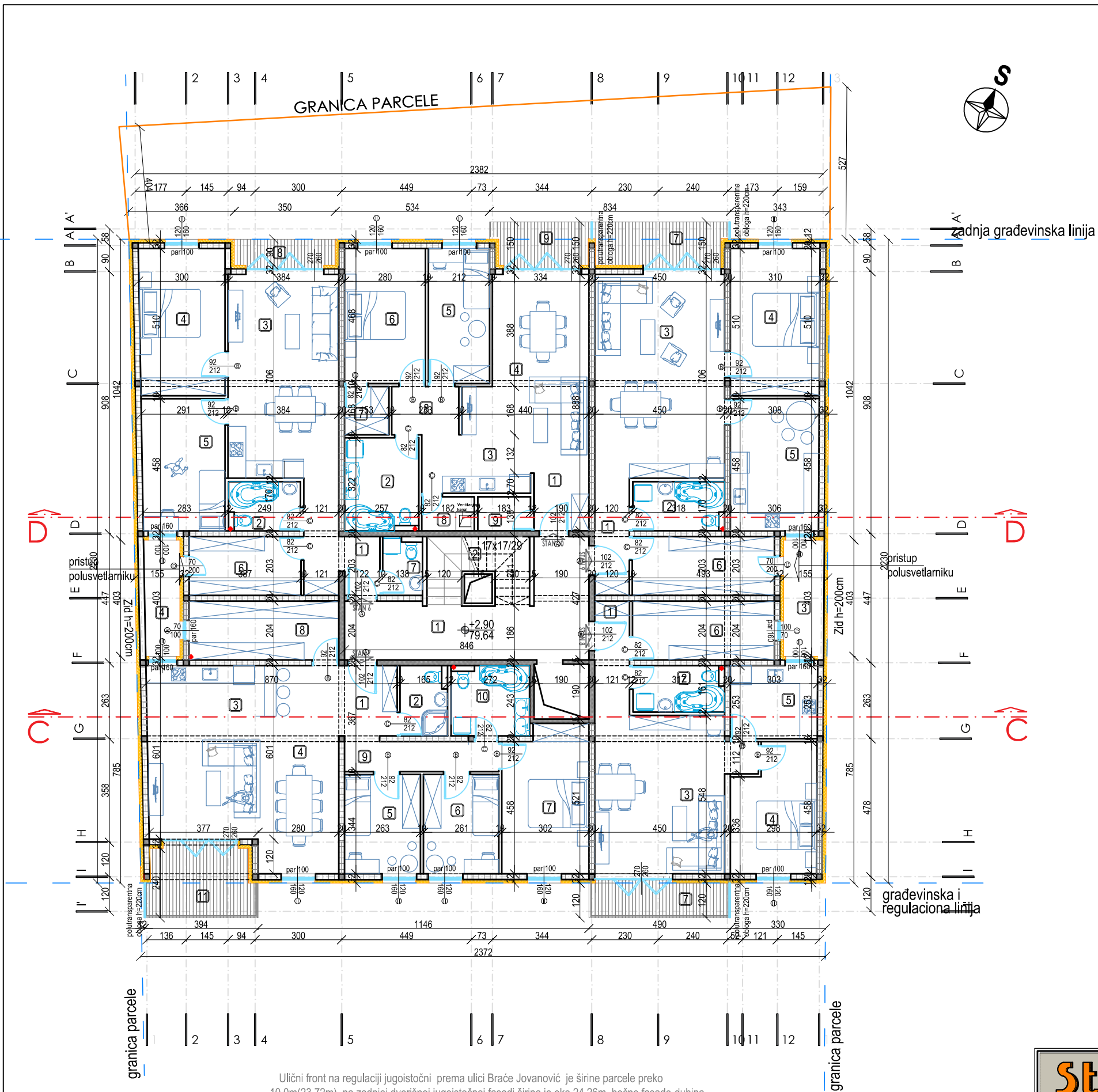
objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk

lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7 razmera : R 1:150

investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31

1- Projekat arhitekture

list br. : 5



STAMBENI ROSTOR - II SPRAT

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	7.63
2	kupatilo	keram. pločice	4.24
3	dn. boravak sa trpezarijom	parket	27.12
4	spavaća soba	parket	15.10
5	spavaća soba	parket	13.15
6	garderoba	parket	7.87
7	toalet	keram. pločice	2.80
Ukupno NETO:			77.91
Ukupno KORISNA (-2%):			76.35
8	terasa	keram. pločice	3.15
Ukupno : STAN BR 6			79.50

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	7.17
2	kupatilo	keram. pločice	3.88
3	kuhinja	keram. pločice	13.94
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket	27.00
5	spavaća soba	parket	9.05
6	spavaća soba	parket	8.98
7	spavaća soba	parket	15.02
8	garderoba	parket	10.55
9	hodnik	parket	5.80
10	kupatilo	keram. pločice	6.45
Ukupno NETO:			107.84
Ukupno KORISNA (-2%):			105.68
11	terasa	keram. pločice	9.42
Ukupno : STAN BR 7			115.10

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.79
2	kupatilo	keram. pločice	4.92
3	dn. boravak sa trpezarijom	parket	25.97
4	spavaća soba	parket	12.38
5	kuhinja	keram. pločice	7.79
6	garderoba	parket	10.00
Ukupno NETO:			65.85
Ukupno KORISNA (-2%):			64.53
7	terasa	keram. pločice	6.26
Ukupno : STAN BR 8			70.79

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	4.87
2	kupatilo	keram. pločice	5.41
3	dn. boravak sa trpezarijom	parket	31.75
4	spavaća soba	parket	15.79
5	kuhinja	keram. pločice	14.05
6	garderoba	parket	10.00
Ukupno NETO:			81.87
Ukupno KORISNA (-2%):			80.23
7	terasa	keram. pločice	6.80
Ukupno : STAN BR 9			87.03

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	predsoblje	keram. pločice	3.75
2	kupatilo	keram. pločice	8.27
3	kuhinja	keram. pločice	7.63
4	dn. boravak sa trpezarijom	parket	23.62
5	spavaća soba	parket	9.92
6	spavaća soba	parket	13.06
7	garderoba	parket	2.57
8	hodnik	keram. pločice	3.90
9	posred. prostorija	keram. pločice	2.16
10	ostava	keram. pločice	2.16
Ukupno NETO:			77.04
Ukupno KORISNA (-2%):			75.49
11	terasa	keram. pločice	4.90
Ukupno : STAN BR 10			80.39

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
1	hodnik	keram. pločice	20.79
2	stepenište	keram. pločice	7.05
Ukupno NETO:			27.84
Ukupno KORISNA (-3%):			27.00

Ukupno:	stambenog pr.	432.81
Ukupno:	zajedničkog pr.	27.00
Ukupno NETO II sprata:		459.81(m²)
Ukupno BRUTO II sprata:		550.63(m²)

LEGENDA

- Armirani beton
- Gips karton ploče
- Giter blok
- Izolacija

Ulični front na regulaciji jugoistočni prema ulici Braće Jovanović je širine parcele preko 10,0m(23,72m), na zadnjoj dvorišnoj jugoistočnoj fasadi širina je oko 24,26m, bočne fasade-dubina objekta, jugozapadna i severoistočna fasada su 22,30m.

Ukupna površina ulične jugoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 191,73m². Ukupno površina zauzeća ispada na uličnoj fasadi iznosi 31,23 m², što je 16,28 % zauzeća (u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40%)

Ukupna površina dvorišne severozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 194,50 m². Ukupno površina zauzeća ispada na dvorišnoj fasadi iznosi 47,07 m², što je 24,20% zauzeća (Za ispade prema zadnjem dvorištu max.dozvoljeno 30%)

Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum : nov 2020

br.tehn.dn. : 69 / 2020

br.objekta : 381

vrsta teh.dok. : IDR

M.P.

naziv crteža : Osnova II sprata

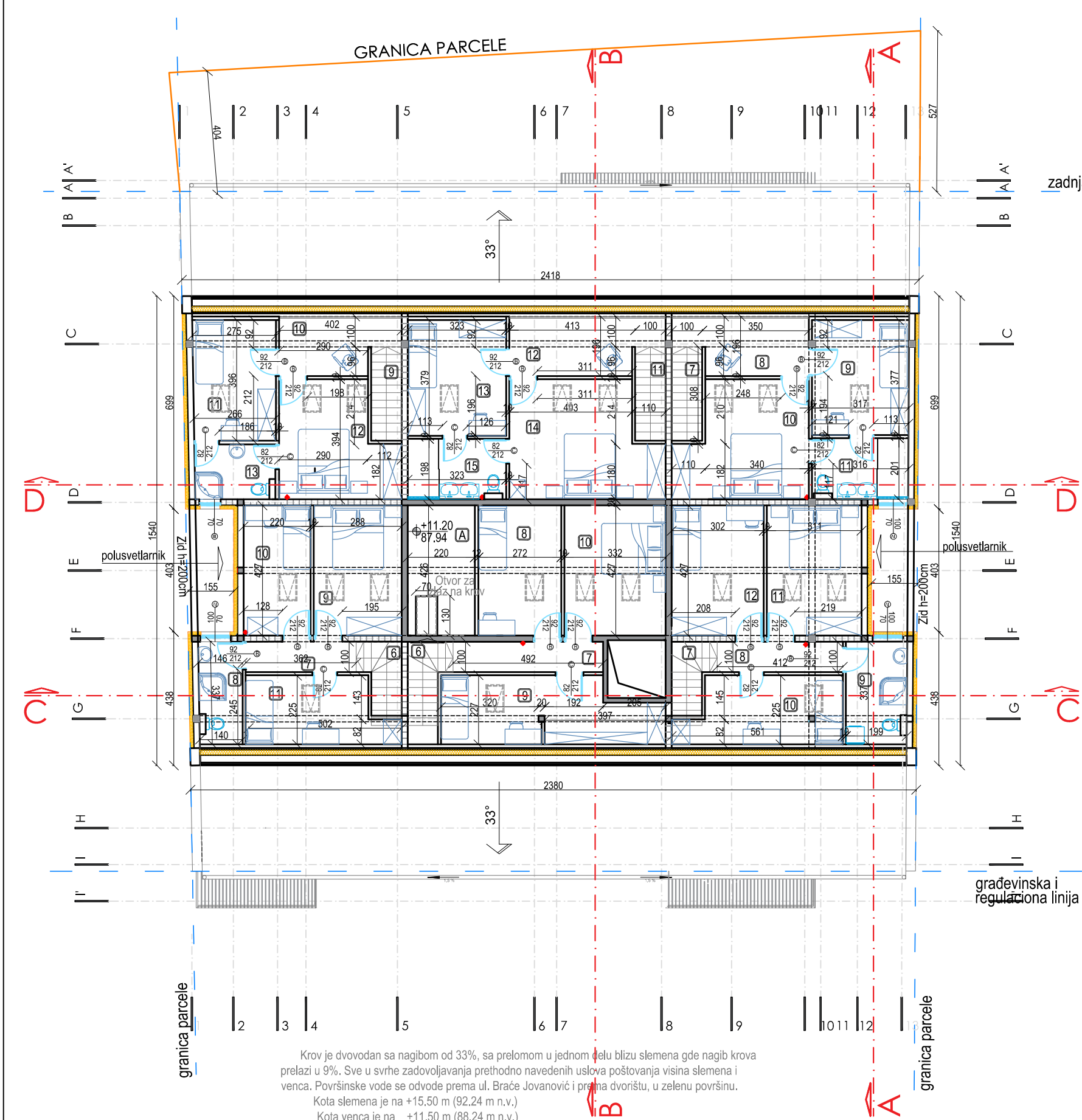
objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk

lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7 razmera : R 1:150

investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31

1- Projekat arhitekture

list br. : 6



zadnja građevinska linija

građevinska i
regulaciona linija

STAMBENI PROSTOR - DUPLEKS

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
9	stepenište	drvo	3.08
10	galerija	keram. pločice	6.80
11	spavaća soba	keram. pločice	10.75
12	spavaća soba	keram. pločice	13.49
13	kupatilo	parket	4.63

Ukupno NETO - II NIVO :	38.75
Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO :	37.97
Ukupno : STAN BR 11	116.68

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
6	stepenište	drvo	2.90
7	hodnik	parket	3.60
8	kupatilo	keram. pločice	4.80
9	spavaća soba	parket	12.30
10	spavaća soba	parket	9.40
11	spavaća soba	parket	10.00

Ukupno NETO - II NIVO :	43.00
Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO :	42.14
Ukupno : STAN BR 12	103.23

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
6	stepenište	drvo	2.90
7	hodnik	parket	4.92
8	spavaća soba	keram. pločice	11.61
9	spavaća soba	parket	14.77
10	spavaća soba	parket	14.18

Ukupno NETO - II NIVO :	48.38
Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO :	47.41
Ukupno : STAN BR 13	100.68

LEGENDA

- Armironi beton
- Gips karton ploče
- Giter blok
- Izolacija

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
7	stepenište	drvo	2.90
8	hodnik	parket	4.13
9	kupatilo	keram. pločice	6.74
10	spavaća soba	parket	11.17
11	spavaća soba	parket	13.27
12	spavaća soba	parket	12.89

Ukupno NETO - II NIVO :	51.10
Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO :	50.08
Ukupno : STAN BR 14	120.90

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
7	stepenište	drvo	3.08
8	galerija	parket	7.48
9	spavaća soba	parket	11.96
10	spavaća soba	parket	15.38
11	kupatilo	keram. pločice	6.35

Ukupno NETO - II NIVO :	44.25
Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO :	43.36
Ukupno : STAN BR 15	129.78

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
11	stepenište	drvo	3.08
12	galerija	parket	8.67
13	spavaća soba	parket	12.25
14	spavaća soba	parket	17.85
15	kupatilo	keram. pločice	6.40

Ukupno NETO - II NIVO :	48.25
Ukupno KORISNA (-2%) - II NIVO :	47.28
Ukupno : STAN BR 16	127.28

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE - PODSTANICA

br.	prostorija	obrada poda	P (m²)
A	podstanica	keram. pločice	9.37

Ukupno NETO:	9.37
Ukupno KORISNA (-3%):	9.18

Ukupno NETO POTKROVLJA - II nivo:	277.42(m²)
Ukupno BRUTO POTKROVLJA - II nivo:	357.12 (m²)

Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum : nov 2020

br.tehn.dn. : 69 / 2020

br.objekta : 381

vrsta teh.dok. : IDR

M.P.

naziv crteža :

Osnova dupleksa

objekat :

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
spratnosti Po+P+2+Pk

lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7

kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo

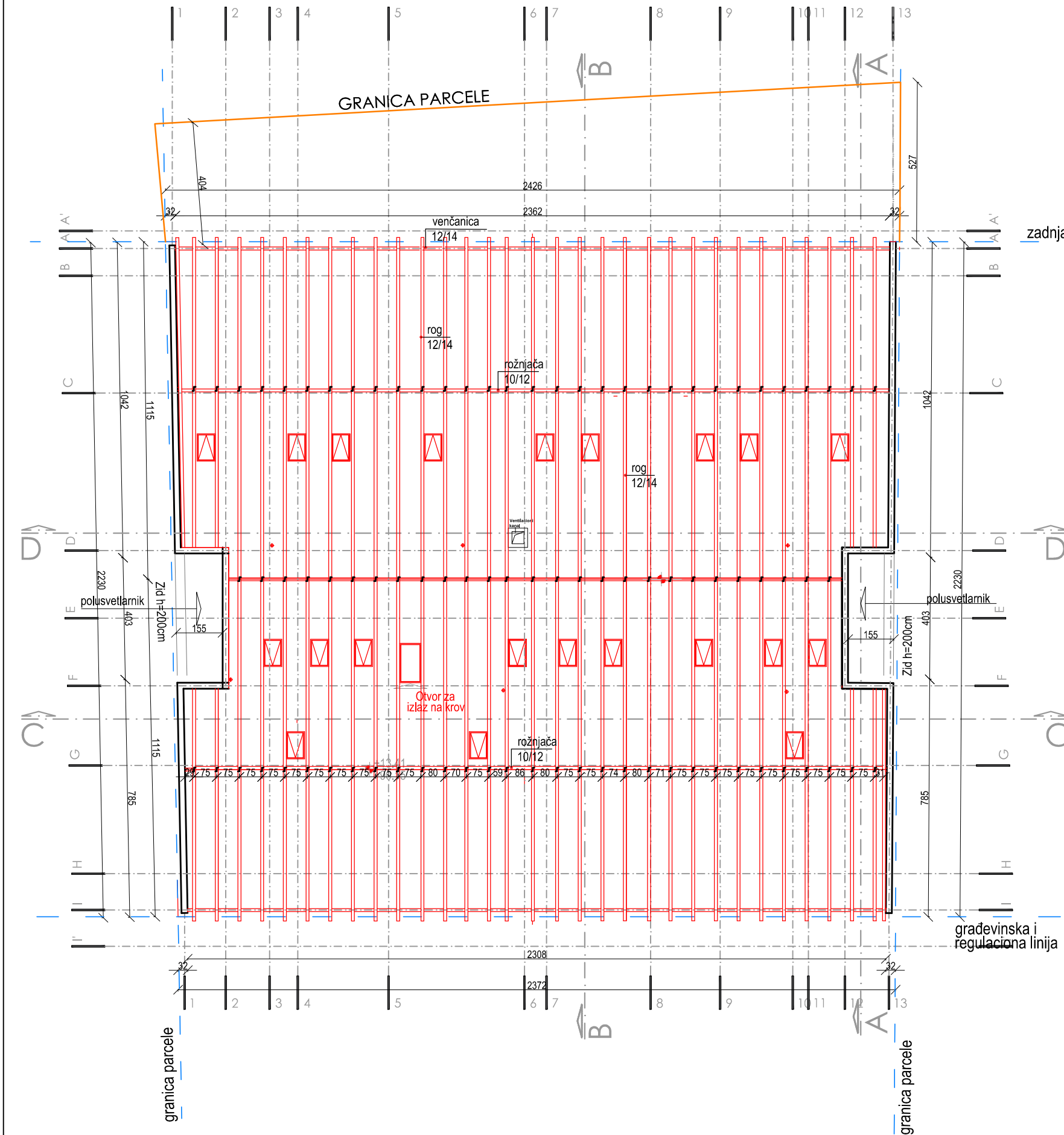
razmera : R 1:150

investitor :

PAN BAU-MAX DOO
Bavaništanski put broj 31

1- Projekat arhitekture

list br. : 8

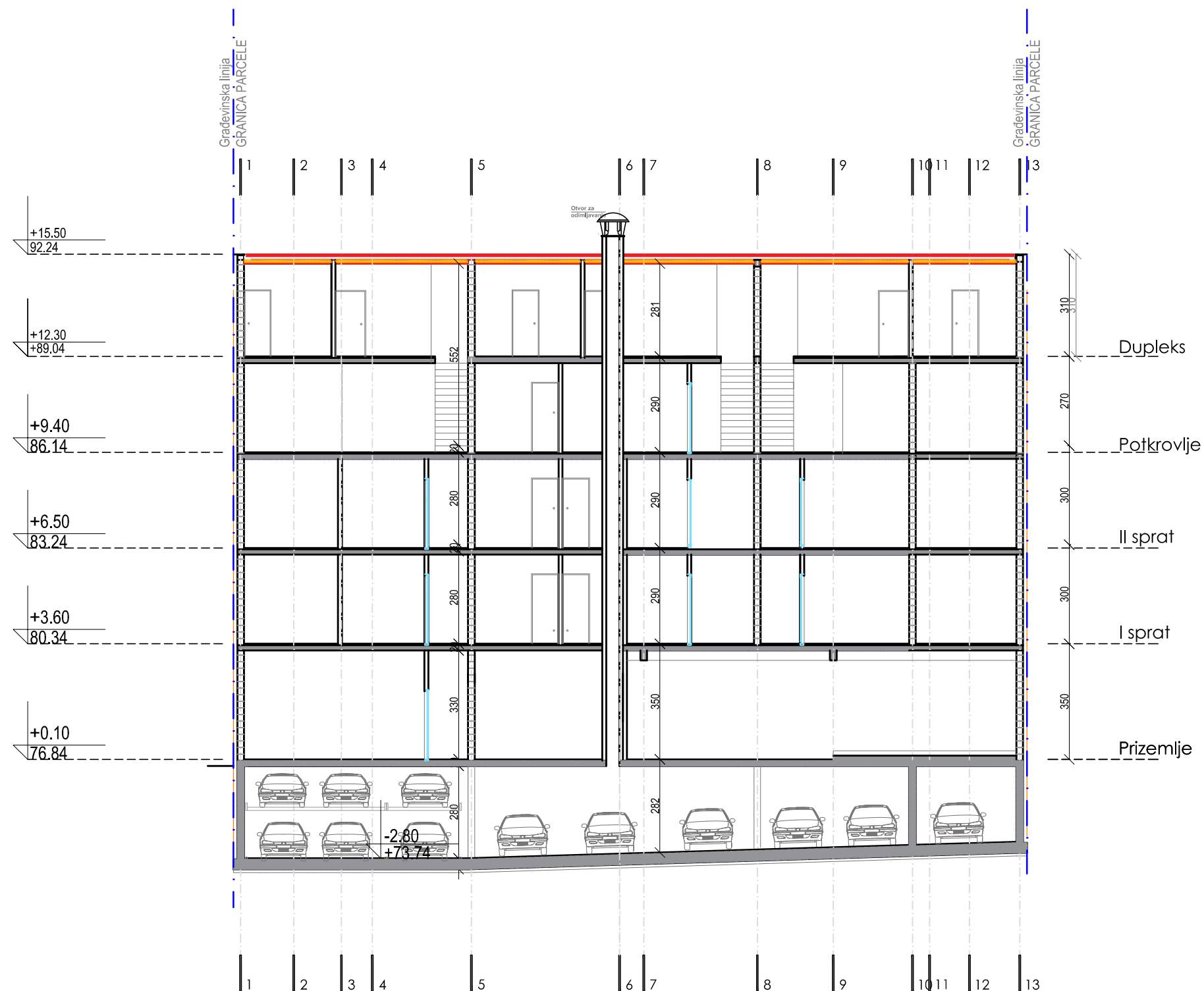


Studio 3					naziv crteža : Osnova krovne konstrukcije	
o arhitektonski atelje o					objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856					lokacija : Pančevo, ul. Braće Jovanović br. 7 razmera : kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo R 1:150	
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03					investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31	
saradnik: datum : nov 2020		arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ br.tehn.dn. : 69 / 2020 br.objekta : 381 vrsta teh.dok. : IDR		list br. : 9		

Studio 3				M.P.	naziv crteža :	
o a r h i t e k t o n s k i a t e l j e o					Presek A-A	
Pančevo, ul. Vladimira Žeštica 43b tel. 013 - 346-856					objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKTAT spratnosti Po+P+2+Pk	
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03					lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7 kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo	
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ				razmera : R 1:150		
datum : nov 2020		br.tehn.dn. : 69 / 2020		investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31		
br.objekta : 381		vrsta.teh.dok. : IDR		list br. : 11		

Studio 3				M.P.		naziv crteža :	
o a r h i t e k t o n s k i a t e l j e o						Presek B-B	
Pančevo, ul. Vladimira Žeštica 43b tel. 013 - 346-856						objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKTAT spratnosti Po+P+2+Pk	
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03						lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7 kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo	
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ						razmera : R 1:150	
datum : nov 2020		br.tehn.dn. : 69 / 2020		br.objekta : 381		vrsta.teh.dok. : IDR	
						investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31	
						1- Projekat arhitekture	
						list br. : 12	

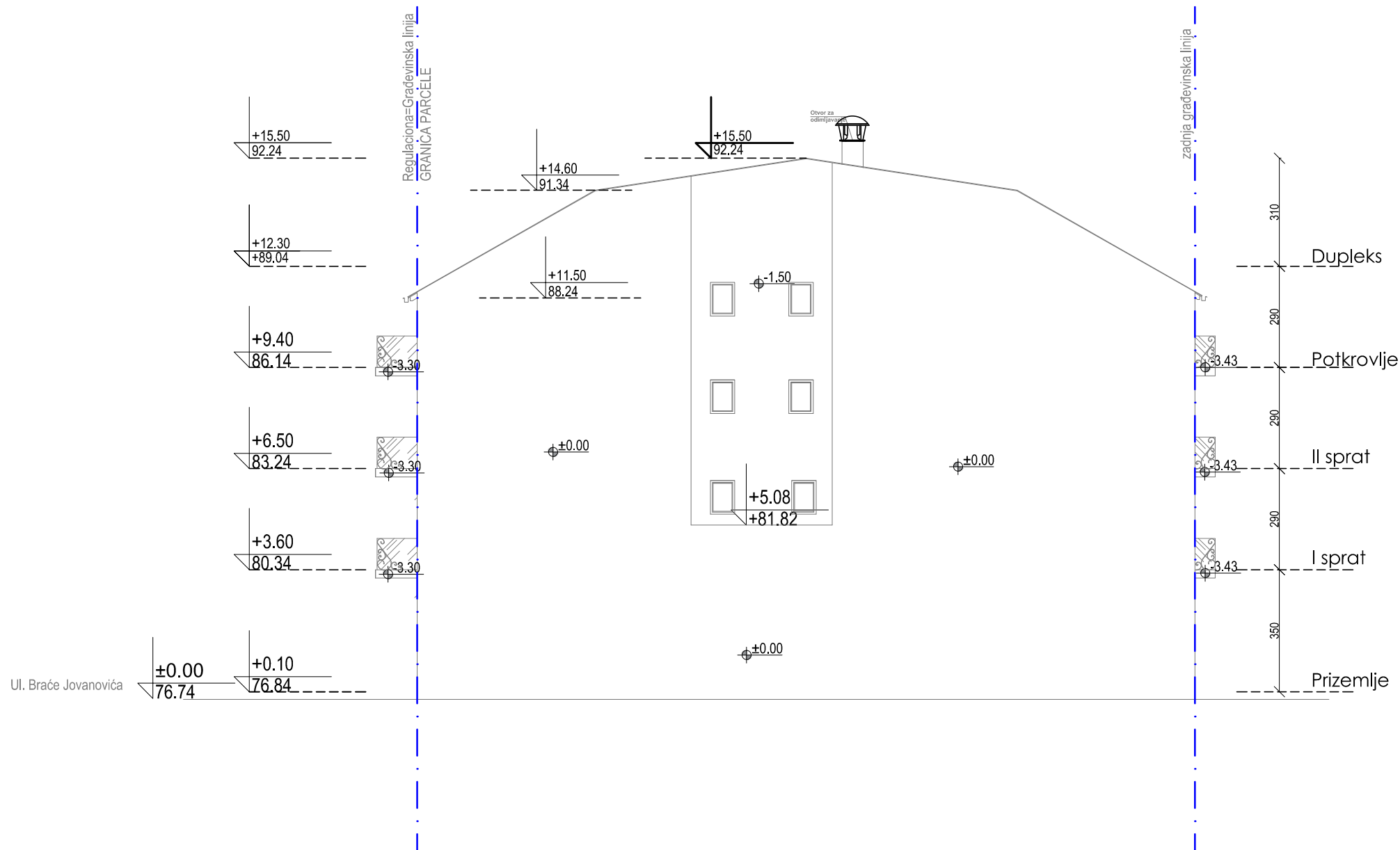
Studio 3				M.P.	naziv crteža :	
o a r h i t e k t o n s k i a t e l j e o					Presek C-C	
Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346–856					objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKTAT	
odg. projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03					spratnosti Po+P+2+Pk	
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ					lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7	
datum :		br.tehn.dn. :	br.objekta :	vrsta teh.dok. :	kat. pr. br. 3982, K.O. Pančevo	razmera : R 1:150
nov 2020	69 / 2020	381	IDR			investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31
					1- Projekat arhitekture	list br. : 13



LEGENDA

- Armirani beton
- Gips karton ploče
- Giter blok
- Izolacija

Studio 3		M.P.	naziv crteža :	
o arhitektonski atelje o			Presek D-D	
Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856			objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03			spratnosti Po+P+2+Pk	
sarađnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ			lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7 razmera : kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo R 1:150	
datum : nov 2020		investitor : PAN BAU-MAX DOO		list br. : 14
br.tehn.dn. : 69 / 2020		Bavaništanski put broj 31		
br.objekta : 381		1- Projekat arhitekture		
vrsta teh.dok. : IDR				

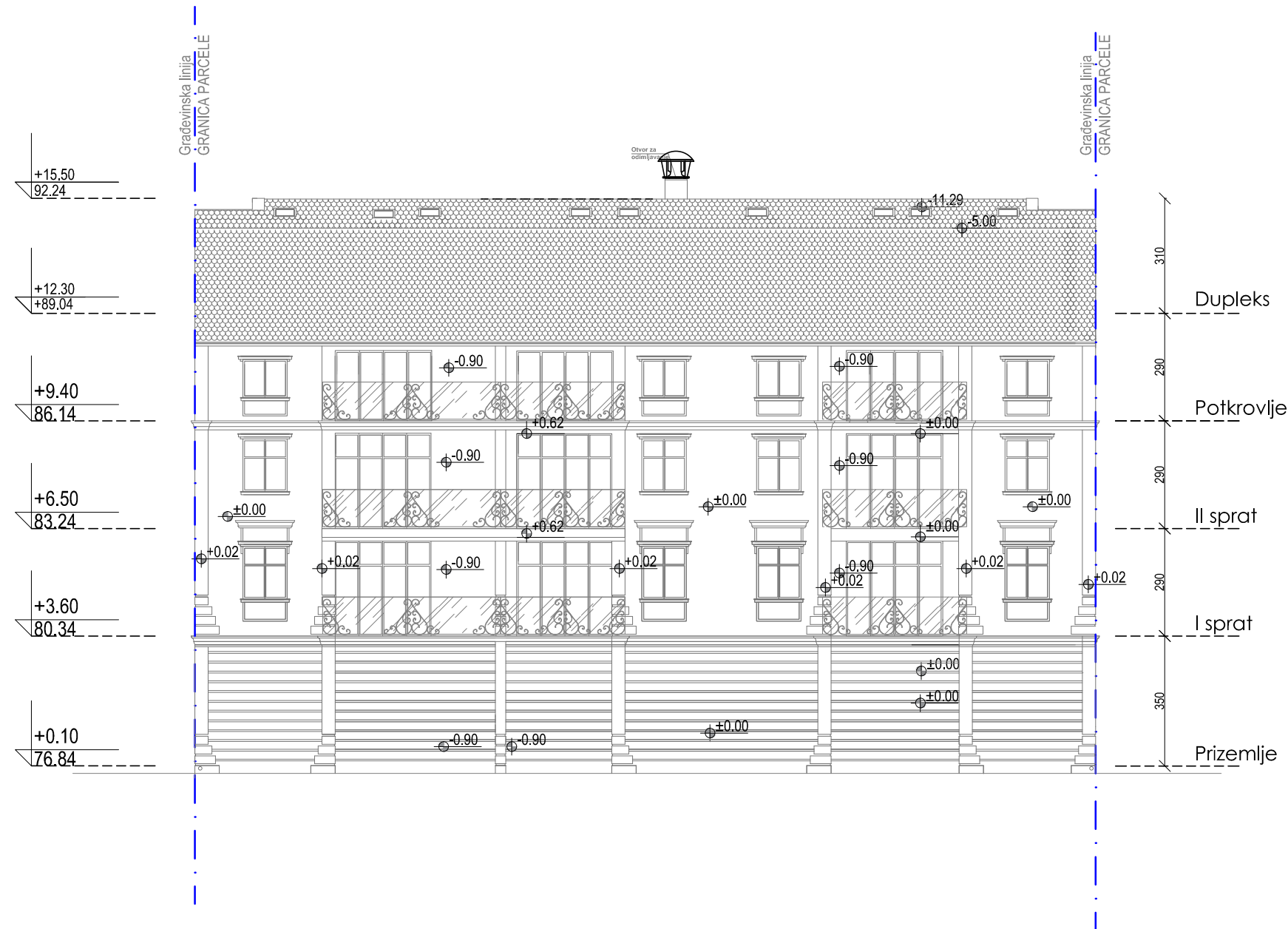


Ulični front na regulaciji jugoistočni prema ulici Braće Jovanović je širine parcele preko 10,0m(23,72m), na zadnjoj dvorišnoj jugoistočnoj fasadi širina je oko 24,26m, bočne fasade-dubina objekta, jugozapadna i severoistočna fasada su 22,30m.

Ukupna površina ulične jugoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 191,73m². Ukupno površina zauzeća ispada na uličnoj fasadi iznosi 31,23 m², što je 16,28 % zauzeća (u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40%)

Ukupna površina dvorišne severozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 194,50 m². Ukupno površina zauzeća ispada na dvorišnoj fasadi iznosi 47,07 m², što je 24,20% zauzeća (Za ispade prema zadnjem dvorištu max.dozvoljeno 30%)

Studio 3			naziv crteža : Sveroistočna fasada		
o arhitektonski atelje o			objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk		
Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856			lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7	razmera : R 1:150	
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03			kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo		
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ			investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31		
datum : nov 2020	br. tehn.dn. : 69 / 2020	br. objekta : 381	vrsta teh.dok. : IDR	list br. : 16	

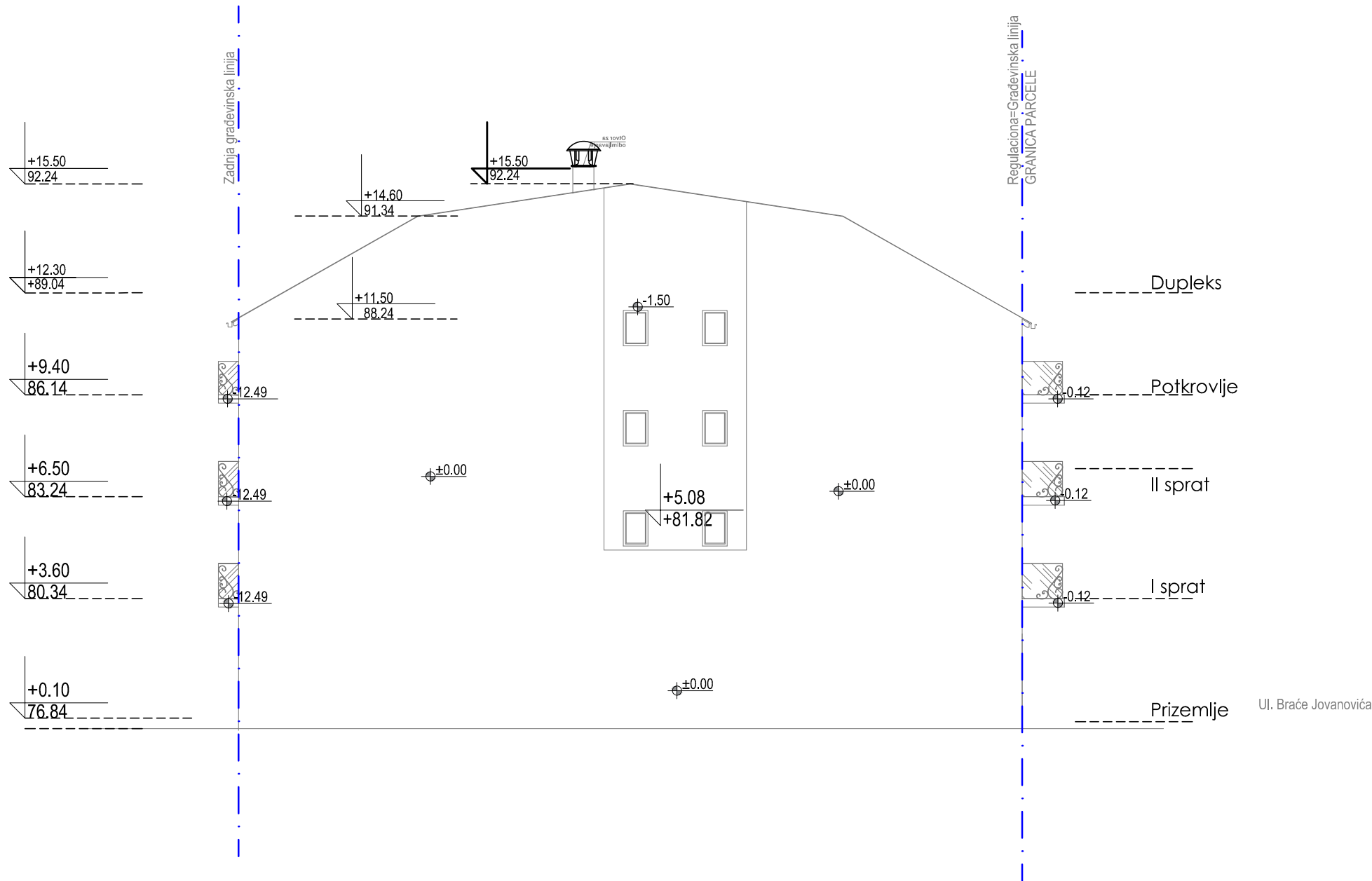


Ulični front na regulaciji jugoistočni prema ulici Braće Jovanović je širine parcele preko 10,0m(23,72m), na zadnjoj dvorišnoj jugoistočnoj fasadi širina je oko 24,26m, bočne fasade-dubina objekta, jugozapadna i severoistočna fasada su 22,30m.

Ukupna površina ulične jugoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 191,73m². Ukupno površina zauzeća ispada na uličnoj fasadi iznosi 31,23 m², što je 16,28 % zauzeća (u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40%)

Ukupna površina dvorišne severozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 194,50 m². Ukupno površina zauzeća ispada na dvorišnoj fasadi iznosi 47,07 m², što je 24,20% zauzeća (Za ispade prema zadnjem dvorištu max.dozvoljeno 30%)

Studio 3				M.P.		naziv crteža :	
o arhitektonski atelje o						Sverozapadna fasada	
Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856						objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT	
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03				kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo		razmera : R 1:150	
sarađnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ				investitor :		PAN BAU-MAX DOO	
datum : nov 2020				br. teh.dn. : 69 / 2020		Bavaništanski put broj 31	
br. objekta : 381				vrsta teh.dok. : IDR		list br. : 17	
						1- Projekat arhitekture	



Ulični front na regulaciji jugoistočni prema ulici Braće Jovanović je širine parcele preko 10,0m(23,72m), na zadnjoj dvorišnoj jugoistočnoj fasadi širina je oko 24,26m, bočne fasade-dubina objekta, jugozapadna i severoistočna fasada su 22,30m.

Ukupna površina ulične jugoistočne fasade iznad prizemlja iznosi 191,73m². Ukupno površina zauzeća ispada na uličnoj fasadi iznosi 31,23 m², što je 16,28 % zauzeća (u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40%)

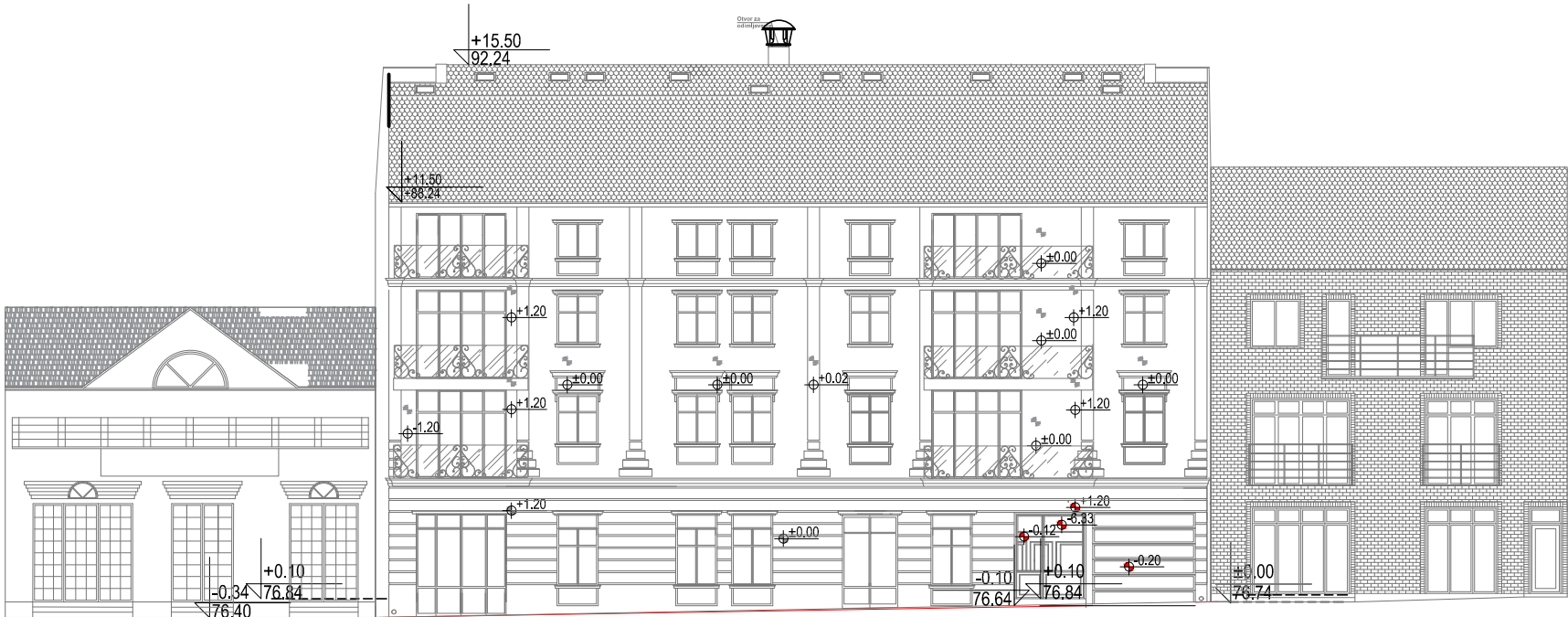
Ukupna površina dvorišne severozapadne fasade iznad prizemlja iznosi 194,50 m². Ukupno površina zauzeća ispada na dvorišnoj fasadi iznosi 47,07 m², što je 24,20% zauzeća (Za ispade prema zadnjem dvorištu max.dozvoljeno 30%)

Studio 3					naziv crteža : Jugozapadna fasada	
o arhitektonski atelje o					objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk	
Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856					lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7 kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo	
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03					razmera : R 1:150	
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ					investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31	
datum : nov 2020		br. tehn.dn. : 69 / 2020		br. objekta : 381		
		vrsta teh.dok. : IDR		list br. : 18		



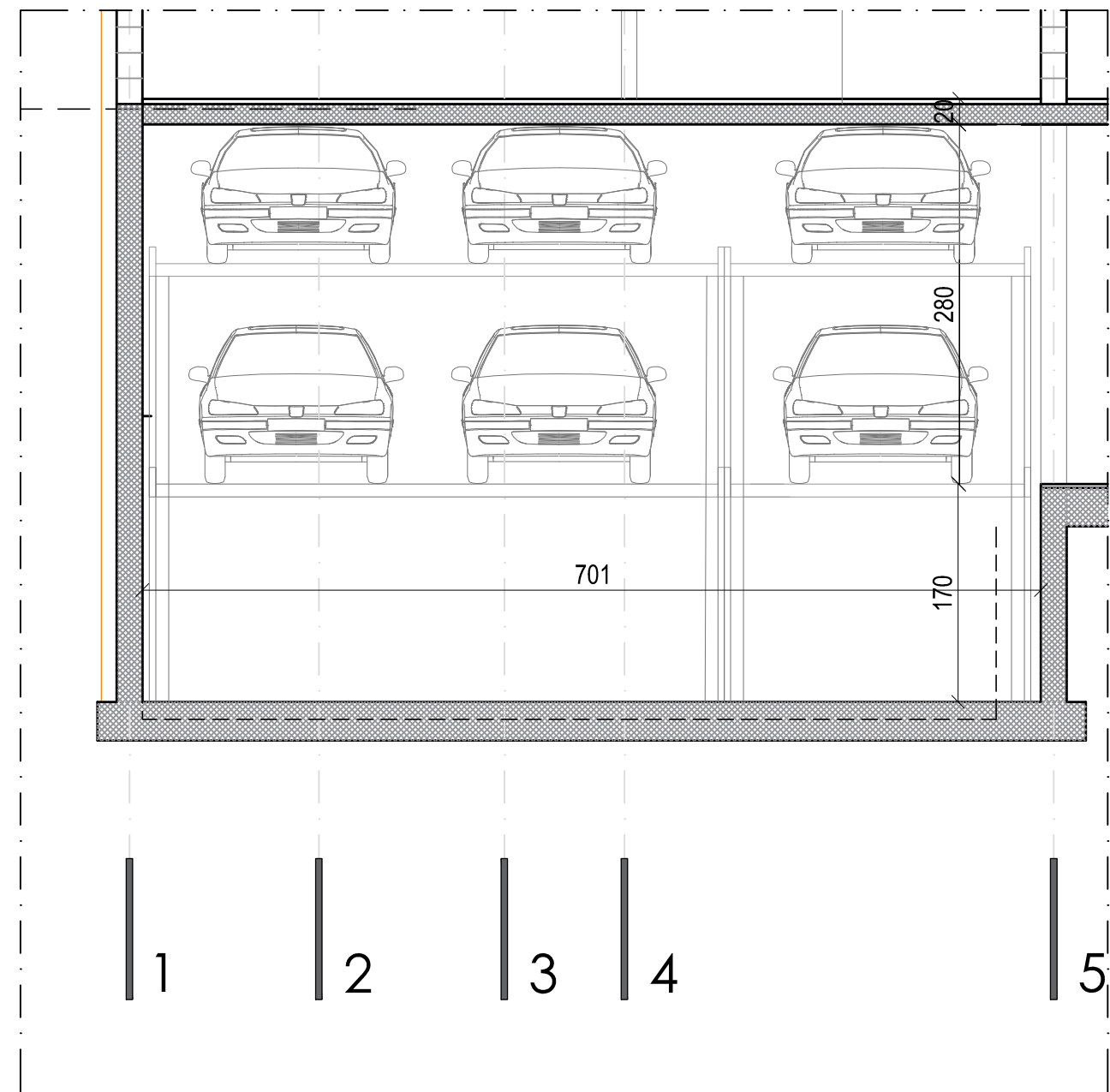
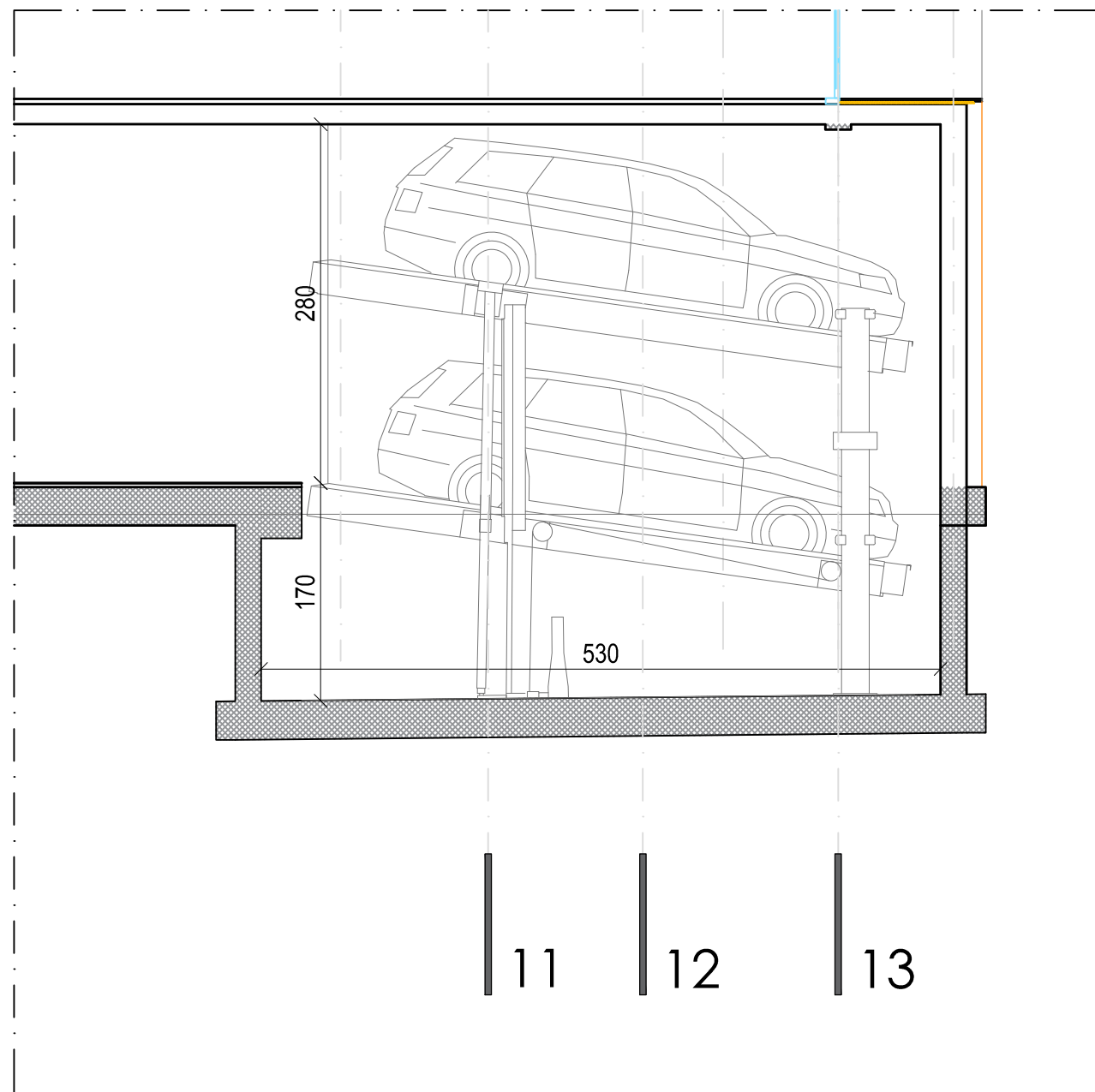
Studio 3					naziv crteža : Jugoistočna fasada (ulična fasada) 3D prikaz	
o arhitektonski atelje o					objekat : STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT spratnosti Po+P+2+Pk	
Pančevo , ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 – 346-856					lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7 kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo	
odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03					razmera : R 1:150	
saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ				investitor : PAN BAU-MAX DOO Bavaništanski put broj 31		
datum : nov 2020		br.tehn.dn. : 69 / 2020		list br. : 19		
		br.objekta : 381				
		vrsta teh.dok. : IDR				

JUGO-ISTOČNA FASADA (ULIČNA FASADA)



KUĆA DUDE BOŠKOVIĆA





Studio 3

o arhitektonski atelje o

Pančevo, ul. Vladimira Žestića 43b tel. 013 - 346-856

odg.projektant: dipl.ing.arh. Bojan GRUBANOV lic.br.300 3540 03

saradnik: arh.teh. Ivanka ŠULJAGIĆ

datum : br.tehn.dn. : br.objekta : vrsta teh.dok. :

nov 2020 69 / 2020 381 IDR

M.P.



naziv crteža :

Specifikacija kosih PIT sistema

objekat :

**STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT
spratnosti Po+P+2+Pk**

lokacija : Pančevo, ul Braće Jovanović br. 7
kat. par. top. br. 3982, K.O. Pančevo

razmera :

R 1:150

investitor :

**PAN BAU-MAX DOO
Bavaništanski put broj 31**

1- Projekat arhitekture

list br. :
21