

Име и презиме власника	PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Бул.Војводе Мишића 17, Београд
Улица и број	
Место	Панчево
КО	Панчево
Парцела	2998
Врста објекта	Стамбени објекат П+3+Пс
НАМЕНА	СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА
Место изградње	Панчево
Локација	Ул.Синђелићева 10
Инвеститор	PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Бул.Војводе Мишића 17, Београд
Носилац израде	ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE
Носилац права	PROBANAT IZGRADNJA Д.О.О.
Култура и класа	Градско Грађевинско Земљиште
Облик својине	Приватна
Врста права	Својина
Директор	Наташа Митрески дипл. инж. арх.
Обухват плана	становање са компатибилним наменама
Копија плана	953-1/2021-41 Од 10.02.2021.
Површина кат. Парцеле	7а 99m ²
Лист непокретности број	
Број тех. документације	УП 136-12/20
Број тех. деловодника	136-12/20
ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка)
Изјава Одговорног урбанисте	ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА“ БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРА
Одговорни пројектант	Danilo Dangubic Architects Д.О.О. Александар Арамбашић, Дипл.Инж.Арх.
Број лиценце одговорног пројектанта	300 I407 10
Месец година.	децемар 2020.

Број: 136-12/2020

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 2998, КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбени објекат П+3+Пс



ЛОКАЦИЈА:

кат. Парцела број 2998, КО Панчево
Ул. Синђелићева 10

ИНВЕСТИТОР:

PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Бул. Војводе Мишића 17, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____



Наташа Митрески дипл. инж. арх.

САДРЖАЈ :

СВЕСКА 1

А ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Б ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ / ДОДАТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија плана катастарске парцеле
2. Копија катастарског плана водова
3. Препис лиса непокретности
4. Катастарско-топографски план
5. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд
6. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО
7. ЈКП "Хигијена" Панчево
8. Јавно предузеће „Урбанизам“
9. „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд
10. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ
11. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
12. ЈКП "Грејање" Панчево

В ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

Г ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

СВЕСКА 2

Д ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Ђ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

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

за изградњу:
Стамбени објекат П+З+Пс

A

1. Извод из уписа у судски регистар



Регистар привредних субјеката



5000120149560

БП 132099/2016

Датум, 20.12.2016. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката која води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Наташа Митрески

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

NATAŠA MITRESKI PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN ACTIVE HOUSE PANČEVO

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Наташа Митрески
ЈМБГ: 2005972865027

Пословно име предузетника:

**NATAŠA MITRESKI PR
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN ACTIVE HOUSE
PANČEVO**

Пословно седиште: Доситеја Обрадовића 8/Б, стан 31, Панчево, Србија
Број и назив поште: 26000 Панчево
Регистарски број/Матични број: **64460544**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **109833949**
Почетак обављања делатности: **20.12.2016** године
Претежна делатност: **7111 - Архитектонска делатност**
Облик обављања делатности: **самосталан**
Предузетник се региструје на: **неодређено време**

Страна 1 од 2



Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 19.12.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 132099/2016, за регистрацију:

NATAŠA MITRESKI PR AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I GRAFIČKI DIZAJN ACTIVE HOUSE PANČEVO

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавести сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а.
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца, и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

2. Решење о именовању одговорног урбанисте

ДАТУМ: 30. јануар 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 136-12/20

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 2998, ко Панчево за
ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбени објект П+З+Пс

ИНВЕСТИТОР: PROBANT IZGRADNJA д.о.о. Бул.Војводе Мишића 17, Београд.

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

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

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

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



ПР АГЕНЦИЈЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН
– ACTIVE HOUSE –

Наташа Митрески дипл. инж. арх.

3. Изјава одговорног урбанисте

ДАТУМ: 30. јануар 2021.

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: 136-12/20

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 2998, КО Панчево ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбени објекат П+3+Пс

ИНВЕСТИТОР: PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Бул.Војводе Мишића 17, Београд

На основу Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон 9/20) и ПРАВИЛНИКА о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19) члан 77 стр 5. издаје се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊЕ, изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавала свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са важећим Урбанистичким планом - ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА“ БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРАВКА, и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране "Геовизија" доо, на катастарској парцели 2998 ко Панчево. УП је урађен у складу са Законом, прописима и важећом планском документацијом.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Наташа Ђ. Митрески
бр. лиценце 200 0809 05



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Наташа Ћ. Митрески

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБГ 2005972865027

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0809 05



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вукосављевић
директор

У Београду,
24. фебруара 2005. године

4. Решење о именовању одговорног пројектанта

ДАТУМ: 30. јануар 2021.

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: 136-12/20

ПРЕДМЕТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 2998, ко Панчево за ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбени објект П+3+Пс

ИНВЕСТИТОР: PROBANT IZGRADNJA д.о.о. Бул.Војводе Мишића 17, Београд

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

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ

ЗА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКАНТА НА ИЗРАДИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА :

Одговорни
Дипл.Инж.Арх.
пројектант

Danilo Dangubic Architects Д.О.О. Александар Арамбашић,
300 1407 10

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



Danilo Dangubic Architects Д.О.О. Александар
Арамбашић, Дипл.Инж.Арх.

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

за изградњу:

Стамбени објекат П+З+Пс

Б

КТП +КП+ ПОСЕДОВНИ ЛИСТ +УСЛОВИ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:
Стамбени објекат П+З+Пс

В

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора **PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Бул.Војводе Мишића 17, Београд**. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 2998, КО Панчево за изградњу: **Стамбени објекат П+3+Пс**.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон 9/20) и на основу одредаба чл. 73 и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019-11), као и сва друга важећа подзаконска акта из ове области пројектовања а у складу са Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка) , у градском **блоку 029**, и планиран је за **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, намене **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА** и Уговором о изради Урбанистичког пројекта за потребе Урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 2998, за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта, израдио "Active House "Панчево, регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката.

Урбанистички пројекат је урађен за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 2998 КО Панчево за планирану изградњу Стамбени објекат П+3+Пс.

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Бул.Војводе Мишића 17, Београд,
Место и адреса :	Панчево
Место изградње:	Панчево
Локација:	Ул.Синђелићева 10
Број парцеле:	2998

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу вишепородичних стамбених објеката на катастарској парцели бр. 2998, КО Панчево

Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ. бр. 2998, КО Панчево има статус, градског грађевинског земљишта. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.парцели топ. 2998, КО Панчево прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500.

Увидом у копију плана бр. 953-1/2021-41 Од 10.02.2021.-год и у препис листа непокретности број: 12670 од 05.02.2021 године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат. пар. бр. 2998, КО Панчево **ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ** у грађевинском подручју насеља. Земљиште је приватна својина, носиоц права на земљишту је **PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Бул.Војводе Мишића 17, Београд**. Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, на терену се налази у ул. Ул.Синђелићева 10. Предметне парцеле се налазе у обухвату Плана.

Површина предметн је 7а 99m².

Подаци о парцели:

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
2998	Панчево	12670	Градско Грађевинско Земљиште	7а 99m ²	Својина	PROBANAT IZGRADNJA Д.О.О.	ПРИВАТНА својина,

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка) - (у даљем тексту: План).

Према важећем Плану, предметна локација се налази у **Блоку 029** намењену за становање са компатибилним наменама, где је максимално **дозвољена кота венца 11.50m**, максимално **дозвољена кота слемена 15.50 m** што **представља оријентациону спратност од П+3+Пс/Пк/М.**

Минимални проценат зеленила је 30% што износи **239,70 m²** а максимални степен заузетости под објектима је 70% што износи **559,30m².**

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарске парцеле број: 2998, ко Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцела 2998 КО Панчево има директан приступ саобраћајници тј. улици Ул.Синђелићева 10 (кат. парцела бр. 2998) КО Панчево.

Предметна локација на којој се налази пројектовани објект има површину од 799 m². Парцела је у постојећим габаритима и простор је готово правилног правоугаоног облика са избочином на северозападној страни. Локација се налази на средишном делу блока 029, на који се излази са краће стране парцеле, где се граница парцеле поклапа са регулационом линијом. Ширина парцеле (део који излази на улицу Синђелићеву) износи од око 26.62m, док је ширина дуже стране (дубина парцеле) износи од око 31 m.

Површина катастарске парцеле која је предмет урбанистичког пројекта и износи 799 m².

Израдом урбанистичког пројекта катастарске парцеле бр. 2998, КО Панчево задржава своју површину и постојеће границе.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама Г1, до Г21 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
	Y	X
Г1	7 472 423.84	4 970 297.30
Г2	7 472 423.77	4 970 294.53
Г3	7 472 423.63	4 970 292.31
Г4	7 472 429.67	4 970 293.10
Г5	7 472 441.67	4 970 291.09
Г6	7 472 442.25	4 970 292.06
Г7	7 472 449.81	4 970 294.70
Г8	7 472 442.68	4 970 292.94
Г9	7 472 452.75	4 970 293.13
Г10	7 472 455.39	4 970 299.32
Г11	7 472 452.04	4 970 294.49
Г12	7 472 458.05	4 970 292.10
Г13	7 472 453.07	4 970 292.75
Г14	7 472 442.40	4 970 288.55
Г15	7 472 445.73	4 970 283.35
Г16	7 472 443.23	4 970 279.01
Г17	7 472 434.73	4 970 274.08
Г18	7 472 432.65	4 970 268.71
Г19	7 472 433.98	4 970 263.93
Г20	7 472 425.11	4 970 259.08
Г21	7 472 415.64	4 970 255.31

3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела број 2998, ко Панчево која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Панчева у ул. Ул.Синђелићева 10, у обухвату Плана у Зони становање са компатибилним наменама, у **Зони ширег центра у блоку 029.**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 2998 КО Панчево ЗА ПЛАНИРАЊУ ИЗГРАДЊУ Стамбени објект П+3+Пс

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној парцели 2998, постоје изграђени објекти, заведени у листу непокретности и то:, 12670 од 05.02.2021 године (издат од РГЗ - Служба за катастар непокретности Панчево од 10.02.2021.године) уписани су редом следећи објекти :

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)					
Улица:	Кућни број:	Кућни број:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
СИНЂЕЛИЋЕВА	10		107	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КНИГЕ
СИНЂЕЛИЋЕВА			66	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
СИНЂЕЛИЋЕВА			51	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
СИНЂЕЛИЋЕВА			39	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
СИНЂЕЛИЋЕВА			26	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
СИНЂЕЛИЋЕВА			23	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
СИНЂЕЛИЋЕВА			9	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
СИНЂЕЛИЋЕВА			9	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

Сви наведени објекти планирани су за рушење и биће саставни део Пројекта рушења. Објекти на парцели који су изведени без грађевинске дозволе биће срушени према налогу надлежне инспекцијске службе локалне самоуправе. На предметној парцели постоје изграђени објекти .

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану дозвољена је изградња Стамбени објекат П+3+Пс. На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменути градњу на катастарској парцели бр. 2998, КО Панчево.

Локација је смештена у зони становање са компатибилним наменама, у блоку 029., Ул.Синђелићева 10. Планирани објекат ће садржати 24 стамбене функционалне јединице. Укупна бруто површина објекта је 2557.00м² Планирана спратности П+3+Пс .

Објекат је планиран тако да својом организацијом на парцели представља - слободностојећи објекат на регулацији са једом страном објекта док су остале стране објекта удељене према Плану. Овако постављен објекат који је постављене на регулацији, својим положајем формирају зеленило око објекта и формира зелени кров који ће допринети квалитету живота корисника комплекса.

БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

Преглед БРУТО и НЕТО површина објекта :

Назив	УП		ИДР	
	Површина из УП-а/м ²	Површина надземних спратова / м ²	Површина надземних спратова / м ²	
Приземље - паркинг	511,40	/	511,40	
1. спрат	511,40	/	511,40	
2. спрат	511,40	/	511,40	
3. спрат	511,40	/	511,40	
Повучени спрат	511,40	/	511,40	
Укупна БРУТО површина по СРПС-у		/	2557,00	
Збирна БРУТО површина по СРПС-у	2557,00	2557,00		
Укупна БРП	2557,00	2557,00		

Преглед НЕТО површина:

Назив	УП		ИДР	
	Површина из УП-а/м ²	Површина надземних спратова / м ²	Површина надземних спратова / м ²	
НАДЗЕМНЕ СТАЊЕ				
Приземље - паркинг	447,57	/	447,57	
1. спрат	450,21	/	450,21	
2. спрат	450,21	/	450,21	
3. спрат	450,21	/	450,21	
Повучени спрат	453,44	/	453,44	
Укупна НЕТО површина		/	2251,64	
Збирна НЕТО површина	2251,64	2251,64		

Степен заузетости: 69,99%
Индекс изграђености: 2557,00 / 799 = 3,20

Остварен број ПАРКИНГ МЕСТА по објектима :

Према плану, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:

- Гаража.....18 ГМ
- Паркирање у гаражи..... 6 ПМ
- УКУПНО:.....24 ГМ/ПМ

Укупно је потребно на парцели :24 ПМ

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

- 24 × 5% =1.2 – усвојено 2 ПМ

00 Приземље		
Број	Назив просторије	Површина
00 Приземље - површина просторија		
1	Сабраћајница 1	100.76 m ²
2	Сабраћајница 2	100.76 m ²
3	Улазни хол	15.70 m ²
4	Степенишни простор	9.36 m ²
5	Техничка просторија 1	10.18 m ²
6	Техничка просторија 2	3.78 m ²
7	Техничка просторија 3	2.78 m ²
00 Приземље - површина просторија: 7		243.33 m ²
Гаража		
GM04	Гаражно место	11.04 m ²
GM05	Гаражно место	11.04 m ²
GM06	Гаражно место	11.04 m ²
GM07	Гаражно место	11.00 m ²
GM08	Гаражно место	11.00 m ²
GM09	Гаражно место	11.00 m ²
GM10	Гаражно место	11.04 m ²
GM11	Invalidsko гаражно место	13.92 m ²
GM12	Invalidsko гаражно место	13.92 m ²
GM16	Гаражно место	11.00 m ²
GM17	Гаражно место	11.00 m ²
GM18	Гаражно место	11.00 m ²
PM01 GM01	Клакалица	11.04 m ²
PM02 GM02	Клакалица	11.04 m ²
PM03 GM03	Клакалица	11.04 m ²
PM13 GM13	Клакалица	11.04 m ²
PM14 GM14	Клакалица	11.04 m ²
PM15 GM15	Клакалица	11.04 m ²
Гаража: 18		204.24 m ²
Neto површина: 25		447.57 m ²
Bruto prizemlja:		511.40 m ²

01 Sprat			01 Sprat			02 Sprat			02 Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina	Broj	Naziv prostorije	Površina	Broj	Naziv prostorije	Površina	Broj	Naziv prostorije	Površina
Stan 1			Stan 4			Stan 7			Stan 10		
1.1	Ulaz	5.66 m ²	4.1	Ulaz	5.18 m ²	7.1	Ulaz	5.66 m ²	10.1	Ulaz	3.18 m ²
1.2	Hodnik	9.47 m ²	4.2	Hodnik	9.41 m ²	7.2	Hodnik	9.47 m ²	10.2	Hodnik	9.41 m ²
1.3	Kuhinja i ispekarinja	12.09 m ²	4.3	Kuhinja i ispekarinja	12.32 m ²	7.3	Kuhinja i ispekarinja	12.09 m ²	10.3	Kuhinja i ispekarinja	12.32 m ²
1.4	Dnevna soba	16.88 m ²	4.4	Dnevna soba	16.82 m ²	7.4	Dnevna soba	16.88 m ²	10.4	Dnevna soba	16.82 m ²
1.5	Spavaca soba 1	11.11 m ²	4.5	Spavaca soba 1	11.18 m ²	7.5	Spavaca soba 1	11.11 m ²	10.5	Spavaca soba 1	11.18 m ²
1.6	Spavaca soba 2	12.51 m ²	4.6	Spavaca soba 2	12.38 m ²	7.6	Spavaca soba 2	12.51 m ²	10.6	Spavaca soba 2	12.38 m ²
1.7	Kupatilo	2.74 m ²	4.7	Kupatilo	2.74 m ²	7.7	Kupatilo	2.74 m ²	10.7	Kupatilo	2.74 m ²
1.8	Toalet	2.15 m ²	4.8	Toalet	2.15 m ²	7.8	Toalet	2.15 m ²	10.8	Toalet	2.15 m ²
1.9	Terasa 1	3.01 m ²	4.9	Terasa 1	3.03 m ²	7.9	Terasa 1	3.00 m ²	10.9	Terasa 1	3.04 m ²
1.10	Terasa 2	3.01 m ²	4.10	Terasa 2	3.02 m ²	7.10	Terasa 2	3.00 m ²	10.10	Terasa 2	3.02 m ²
Stan 1: 10		78.82 m ²	Stan 4: 10		76.24 m ²	Stan 7: 10		78.61 m ²	Stan 10: 10		76.25 m ²
Stan 2			Stan 5			Stan 8			Stan 11		
2.1	Ulaz	5.67 m ²	5.1	Ulaz	3.22 m ²	8.1	Ulaz	5.67 m ²	11.1	Ulaz	3.22 m ²
2.2	Hodnik	7.40 m ²	5.2	Hodnik	8.18 m ²	8.2	Hodnik	7.40 m ²	11.2	Hodnik	7.27 m ²
2.3	Kuhinja i ispekarinja	16.54 m ²	5.3	Kuhinja i ispekarinja	15.46 m ²	8.3	Kuhinja i ispekarinja	16.54 m ²	11.3	Kuhinja i ispekarinja	16.34 m ²
2.4	Dnevna soba	17.92 m ²	5.4	Dnevna soba	18.24 m ²	8.4	Dnevna soba	17.92 m ²	11.4	Dnevna soba	18.24 m ²
2.5	Spavaca soba 1	13.11 m ²	5.5	Spavaca soba 1	13.14 m ²	8.5	Spavaca soba 1	13.11 m ²	11.5	Spavaca soba 1	13.14 m ²
2.6	Spavaca soba 2	7.76 m ²	5.6	Spavaca soba 2	7.82 m ²	8.6	Spavaca soba 2	7.76 m ²	11.6	Spavaca soba 2	7.82 m ²
2.7	Spavaca soba 3	9.75 m ²	5.7	Spavaca soba 3	9.67 m ²	8.7	Spavaca soba 3	9.75 m ²	11.7	Spavaca soba 3	9.67 m ²
2.8	Kupatilo	2.74 m ²	5.8	Kupatilo	2.74 m ²	8.8	Kupatilo	2.74 m ²	11.8	Kupatilo	2.74 m ²
2.9	Toalet	2.15 m ²	5.9	Toalet	2.15 m ²	8.9	Toalet	2.15 m ²	11.9	Toalet	2.15 m ²
2.10	Terasa 1	3.00 m ²	5.10	Terasa 1	3.04 m ²	8.10	Terasa 1	3.00 m ²	11.10	Terasa 1	3.04 m ²
2.11	Terasa 2	3.02 m ²	5.11	Terasa 2	3.01 m ²	8.11	Terasa 2	3.02 m ²	11.11	Terasa 2	3.01 m ²
Stan 2: 11		89.05 m ²	Stan 5: 11		86.87 m ²	Stan 8: 11		89.05 m ²	Stan 11: 11		86.84 m ²
Stan 3			Stan 6			Stan 9			Stan 12		
3.1	Ulaz	4.22 m ²	6.1	Ulaz	4.52 m ²	9.1	Ulaz	4.22 m ²	12.1	Ulaz	4.52 m ²
3.2	Kuhinja i ispekarinja	7.66 m ²	6.2	Kuhinja i ispekarinja	7.14 m ²	9.2	Kuhinja i ispekarinja	7.66 m ²	12.2	Kuhinja i ispekarinja	7.14 m ²
3.3	Dnevna soba	16.51 m ²	6.3	Dnevna soba	16.66 m ²	9.3	Dnevna soba	16.51 m ²	12.3	Dnevna soba	16.66 m ²
3.4	Spavaca soba	12.64 m ²	6.4	Spavaca soba	12.64 m ²	9.4	Spavaca soba	12.64 m ²	12.4	Spavaca soba	12.64 m ²
3.5	Kupatilo	3.75 m ²	6.5	Kupatilo	3.75 m ²	9.5	Kupatilo	3.75 m ²	12.5	Kupatilo	3.75 m ²
3.6	Terasa	3.02 m ²	6.6	Terasa	3.01 m ²	9.6	Terasa	3.02 m ²	12.6	Terasa	3.01 m ²
Stan 3: 6		47.79 m ²	Stan 6: 6		47.72 m ²	Stan 9: 6		47.79 m ²	Stan 12: 6		47.72 m ²
Zajedničke prostorije			Zajedničke prostorije			Zajedničke prostorije			Zajedničke prostorije		
1. Ulazni hol			1. Ulazni hol			3. Ulazni hol			3. Ulazni hol		
2. Stepenišni prostor			2. Stepenišni prostor			4. Stepenišni prostor			4. Stepenišni prostor		
Zajedničke prostorije: 2			Zajedničke prostorije: 2			Zajedničke prostorije: 3			Zajedničke prostorije: 3		
Neto ukupno: 56			Neto ukupno: 56			Neto ukupno: 56			Neto ukupno: 56		
Bruto bezlag sprata:			Bruto bezlag sprata:			Bruto bezlag sprata:			Bruto bezlag sprata:		
511.40 m ²			511.40 m ²			511.40 m ²			511.40 m ²		

03 Sprat			03 Sprat			04 Sprat			04 Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina	Broj	Naziv prostorije	Površina	Broj	Naziv prostorije	Površina	Broj	Naziv prostorije	Površina
Stan 13			Stan 16			Stan 19			Stan 22		
13.1	Ulaz	5.66 m ²	16.1	Ulaz	3.18 m ²	19.1	Ulaz	5.64 m ²	22.1	Ulaz	3.18 m ²
13.2	Hodnik	9.47 m ²	16.2	Hodnik	9.41 m ²	19.2	Hodnik	9.48 m ²	22.2	Hodnik	7.81 m ²
13.3	Kuhinja i ispekarinja	12.09 m ²	16.3	Kuhinja i ispekarinja	12.32 m ²	19.3	Kuhinja i ispekarinja	12.09 m ²	22.3	Kuhinja i ispekarinja	10.70 m ²
13.4	Dnevna soba	16.88 m ²	16.4	Dnevna soba	16.82 m ²	19.4	Dnevna soba	16.88 m ²	22.4	Dnevna soba	21.67 m ²
13.5	Spavaca soba 1	11.11 m ²	16.5	Spavaca soba 1	11.18 m ²	19.5	Spavaca soba 1	11.11 m ²	22.5	Spavaca soba	12.38 m ²
13.6	Spavaca soba 2	12.51 m ²	16.6	Spavaca soba 2	12.38 m ²	19.6	Spavaca soba 2	12.51 m ²	22.6	Kupatilo	2.74 m ²
13.7	Kupatilo	2.74 m ²	16.7	Kupatilo	2.74 m ²	19.7	Kupatilo	2.74 m ²	22.7	Teraza	2.15 m ²
13.8	Toalet	2.15 m ²	16.8	Toalet	2.15 m ²	19.8	Toalet	2.15 m ²	22.8	Teraza 1	14.47 m ²
13.9	Teraza 1	3.00 m ²	16.9	Teraza 1	3.04 m ²	19.9	Teraza 1	3.00 m ²	22.9	Teraza 2	3.01 m ²
13.10	Teraza 2	3.00 m ²	16.10	Teraza 2	3.02 m ²	19.10	Teraza 2	3.00 m ²	Stan 22-9		
Stan 13: 10		78.61 m ²	Stan 16: 10		76.26 m ²	Stan 19: 10		76.60 m ²	Stan 23		
Stan 14			Stan 17			Stan 20			Stan 24		
14.1	Ulaz	5.67 m ²	17.1	Ulaz	3.22 m ²	20.1	Ulaz	5.67 m ²	24.1	Ulaz	4.52 m ²
14.2	Hodnik	7.40 m ²	17.2	Hodnik	7.27 m ²	20.2	Hodnik	7.40 m ²	24.2	Kuhinja i ispekarinja	7.14 m ²
14.3	Kuhinja i ispekarinja	16.54 m ²	17.3	Kuhinja i ispekarinja	16.34 m ²	20.3	Kuhinja i ispekarinja	16.54 m ²	24.3	Dnevna soba	16.66 m ²
14.4	Dnevna soba	17.92 m ²	17.4	Dnevna soba	18.24 m ²	20.4	Dnevna soba	17.92 m ²	24.4	Spavaca soba 1	8.58 m ²
14.5	Spavaca soba 1	13.11 m ²	17.5	Spavaca soba 1	13.14 m ²	20.5	Spavaca soba 1	13.11 m ²	24.5	Spavaca soba 2	7.05 m ²
14.6	Spavaca soba 2	7.76 m ²	17.6	Spavaca soba 2	7.82 m ²	20.6	Spavaca soba 2	7.76 m ²	24.6	Spavaca soba 3	9.67 m ²
14.7	Spavaca soba 3	9.75 m ²	17.7	Spavaca soba 3	9.67 m ²	20.7	Spavaca soba 3	9.75 m ²	24.7	Kupatilo	2.74 m ²
14.8	Kupatilo	2.74 m ²	17.8	Kupatilo	2.74 m ²	20.8	Kupatilo	2.74 m ²	24.8	Toalet	2.15 m ²
14.9	Toalet	2.15 m ²	17.9	Toalet	2.15 m ²	20.9	Toalet	2.15 m ²	24.9	Teraza 1	15.06 m ²
14.10	Teraza 1	3.00 m ²	17.10	Teraza 1	3.04 m ²	20.10	Teraza 1	3.00 m ²	24.10	Teraza 2	3.01 m ²
14.11	Teraza 2	3.02 m ²	17.11	Teraza 2	3.00 m ²	20.11	Teraza 2	3.02 m ²	Stan 23: 11		
Stan 14: 11		89.05 m ²	Stan 17: 11		86.83 m ²	Stan 20: 11		89.06 m ²	Stan 24		
Stan 15			Stan 18			Stan 21			Stan 24: 6		
15.1	Ulaz	4.22 m ²	18.1	Ulaz	4.52 m ²	21.1	Ulaz	3.67 m ²	Zajedničke prostorije		
15.2	Kuhinja i ispekarinja	7.66 m ²	18.2	Kuhinja i ispekarinja	7.14 m ²	21.2	Kuhinja i ispekarinja	8.48 m ²	7. Ulazni hol		
15.3	Dnevna soba	16.51 m ²	18.3	Dnevna soba	16.66 m ²	21.3	Dnevna soba	16.23 m ²	8. Stepenišni prostor		
15.4	Spavaca soba	12.64 m ²	18.4	Spavaca soba	12.64 m ²	21.4	Spavaca soba	12.64 m ²	Zajedničke prostorije: 2		
15.5	Kupatilo	3.75 m ²	18.5	Kupatilo	3.75 m ²	21.5	Kupatilo	3.75 m ²	Neto ukupno: 56		
15.6	Teraza	3.02 m ²	18.6	Teraza	3.00 m ²	21.6	Teraza	3.02 m ²	Bruto bezlag sprata:		
Stan 15: 6		47.79 m ²	Stan 18: 6		47.72 m ²	Stan 21: 6		47.78 m ²	511.40 m ²		
Zajedničke prostorije			Zajedničke prostorije			Zajedničke prostorije			Zajedničke prostorije		
5. Ulazni hol			5. Ulazni hol			7. Ulazni hol			7. Ulazni hol		
6. Stepenišni prostor			6. Stepenišni prostor			8. Stepenišni prostor			8. Stepenišni prostor		
Zajedničke prostorije: 2			Zajedničke prostorije: 2			Zajedničke prostorije: 3			Zajedničke prostorije: 3		
Neto ukupno: 56			Neto ukupno: 56			Neto ukupno: 56			Neto ukupno: 56		
Bruto bezlag sprata:			Bruto bezlag sprata:			Bruto bezlag sprata:			Bruto bezlag sprata:		
511.40 m ²			511.40 m ²			511.40 m ²			511.40 m ²		

Објекти морају бити пројектовани са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала, који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

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

Објекат је постављен постављени на граници парцеле на регулационој линији.

Главни пешачки улаз у објекат се налази са доње стране парцеле и одвојен је од улаза колског који је са горње стране парцеле. Објекат се својом предњом страном налази на регулационој линији – односно грађевинска и регулациона линија су преклопљене.

Висина објекта је 15,10 m од терена до слемена.

Нивелационе коте

Објекту се колски и пешачки приступа из Ул. Синђелићеве. Кота приземља је на +75,21 м.н.в. Кота приземља је за 0.20 м виша од коте нивелете у улици Синђелићева. Планиран је неки константан пад саобраћајница и пешачких стаза од неких 1-1.5% што одговара и за кретање инвалида и пешака а и за природни пад терена који ће омогућити квалитетно скупљање и одвођење атмосферске воде у систем атмосферске канализације.

Због нивелације терена одређене су следеће коте приземља објекта – нулте коте такве да омогућавају функционисање објекта :

±0.00 = +75.01 Кота прикључка

+0.20 односно +75,21 – Кота приземља објекта

Одређене висине венца (пода терасе повучене етаже) и слемена објекта (косог крова непроходног зеленог веома благог нагиба) су , због дужине објекта и улица које су у паду на ту дужину, дате од одређених нултих кота али се такође водило рачуна да се дозвољене висине не пређу ни када се гледа у односу на најнижу коту терена испред објекта.

Пад кровних равни и одводњавање

Површинске и атмосферске воде се одводе са равног зеленог крова (веома благ пад је 2% од ивице објекта ка средини објекта од 2%) а потом се скривеним олуцима одводе ка сопственој парцели.

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

На парцели је предвиђена изградња једног објекта и то једног вишепородичног стамбеног објекта и није предвиђена градња других објеката планираним грађевинској парцели.

Ограђивање парцеле

Парцела је планирана да буде ограђена челичном оградом.

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

- Колски и пешачки улази :

Планирани објекат ће имати један колски улаз (приступ) и један одвојен пешачки :

За планирану изградњу објекта на кат. парцели . 2998, КО Панчево, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градским саобраћајницама, улици Синђелићевом , која се налази на парцели 8040 КО Панчево.

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-632/2020 од 21.12.2020. године) приступ се остварује преко саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцела топ. бр.

2998КО Панчево - ул. Синђелићевом, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Улазно-излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,00м безлепеза ,или са ширином радијуса лепезе мин 3,50м. Саобраћајни прикључак извести на месту прикључења на постојећи коловоз улице Синђелићевом, на кат. парцели бр. 8040 К.О. Панчево.

Колски прилаз је остварен из улице Синђелићева с леве стране објекта, преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка парцели пројектована је колска саобраћајница тј. приступ гаражи у приземљу Кота прикључка је ±0.00 односно +75,01 м.н.в. на регулационој линији. Колски прикључак је новопројектован, управно у односу на коловоз улице Синђелићева, минималне ширине 5 м, са обрадом лепеза лучним заобљењем радијуса 3м на месту прикључења на постојећи коловоз улице Синђелићева.

Приступна саобраћајница на парцели која води ка два улаза у гаражу је ширине од 2.75 м. У гаражи се налазе 2 саобраћајнице за двосмерно кретање ширине 540цм. Увођењем сигнализације за двосмерно кретање ће се регулисати улазак и излазак из гараже.

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

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	Y	X
П1	7 472 416,62	4 970 191,68
П2	7 472 422,17	4 970 195,27

Израђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у улици Синђелићевој, омогућује ефикасан и непосредан приступ парцели за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци).

Оса прикључка је дефинисана следећим геодетским тачкама:

- Укрштање осе улице Синђелићева и прикључка: X=7472416.7581 , Y=4970191.4823

Паркирање возила решено је у приземној отвореној гаражи са једним нивоом са WOHR Parklift 405-170(290) системима клацкалица и гаражним местима. Гаража у приземљу има отворе према споља преко којих се одвија непрестано проветравање и има корисну површину 447,57 м².

Број паркинг места у гаражи је 6, а гаражних места 18 (укупно 24), што задовољава захтевани број гаражних и паркинг места из Плана.

- Услови за паркирање возила:
 - Становање: 1ГМ / 1 стамбена јединица
- Остварени параметри за паркирање возила:
 - Гаража.....18 ГМ
 - Паркирање у гаражи..... 6 ПМ
 - УКУПНО:.....24 ГМ/ПМ

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

- $24 \times 5\% = 1.2$ – усвојено 2 ПМ

Гаражно место за особе са посебним потребама је такође пројектовано као управно, минималних светлих димензија 230 + 120 + 230 x 480цм, обзиром на то да једну зону од 120цм деле два гаражна места. Остала гаражна места су пројектована као управна и паралелна, ширина управних износи 230цм а ширина паралелних 200 цм. Дубина управних износи 480 цм, а паралелних 550цм.

Саобраћајнице унутар гараже су пројектоване за двосмерно кретање ширине 5.40 м.

Пројектом су предвиђене хидрауличне клацкалице за паркирање система WÖHR Parklift 405-170(290) у свему према захтевима произвођача. Паркинг места на паркинг платформама су намењена станарима. Примењени систем је предвиђен за коришћење у гаражама са наспрамним нивозима управних паркинг места и централном саобраћајном површином - улицом, са циљем повећања броја паркинг места и бољег искоришћења површине. С тим у вези, погодан је за коришћење у гаражама стамбених објеката односно гаражама са контролисаним приступом и познатим корисницима – није погодан за јавне гараже. У нашем случају примењен је сингл систем (јавља се на два места), због распореда конструктивних стубова, ту су три места у низу, на тај начин је смештено 6 возила од стуба до стуба. Овакви системи су машине које имају висок ниво оперативне и функционалне безбедности. Парклифт има стандардну носивост возила до 2,6т, ивице су оборене под углом и омогућавају прелазак возила преко платформе.

У прилогу текста је техничка документација произвођача на српском језику.

Према плану, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:

За Објекат : 24 ПМ за станове

Остварено је :

Објекат : Надземна гар 4 : 38ПМ, На парцели : 6 ПМ што је укупно =44 ПМ
Од тога 2ПМ за инвалиде.

Укупно је остварено за објекат= 24 ПМ, Од тога 2ПМ за инвалиде

Плато саобраћајнице је решен са свим потребним падовима и решетком за одвођење атмосферске воде у атмосферску канализацију.

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

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

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

Прилаз пункту за контејнере (просторије у оквиру објекта) у којем ће према условима ЈКП Хигијене, бити постављени контејнери, који су дим. 1,10х1,40, третирати као и друге саобраћајне површине у комплексу, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим - стандардним ивичњацима.

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

Изградња објекта не може нарушавати саобраћајни систем и планирану изградњу припадајућих саобраћајних површина. Потребне саобраћајне површине градиће се по врстама и намени, како је то предвиђено планом и датим условима и критеријумима.

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

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парцеле пружају, а у циљу формирања квалитетног амбијента за живот корисника. Гаража је у приземљу самог објекта и не излазе изван габарита објекта. Ово је посебна предност овог решења јер омогућава озелењење остатка парцеле и садњу високог растиња.
- **Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле** у стамбеној зони са компатибилним наменама је **250m²**, док у предметном УП-у површина будућег објекта на предметној катастарској парцели **ГП (799,00 m²)** задовољава минималну величину Планом дефинисану.
- **Најмања ширина парцеле** у овој зони је **9,00m**, а пројектом је утврђено за нове парцеле **ГП – најкраћа страна парцеле је 26,62m**.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална висина стамбеног објекта - идејним решењем вишепородичног стамбеног објекта пројектована висина објекта је **15,10m** мерено од коте тротоара до коте слемена, и висина венца је **11,50m** мерено од коте тротара што представља оријентациону спратност –П+2+Пс/П+3+Пс.

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
Оријентациона спратност	П+2+Пк/Пс/М	П+3+Пс
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	+11,50m	11,50m (82,91)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	+15,50m	15,10m (86,51)

Одређене висине венца (пода терасе повучене етажне) и слемена објекта **су у границама дозвољених максималних параметара.**

Максимална дозвољена спратност објекта у Зони је П+2+Пк - па је у овом случају за објект **А** - висина дефинисана за планирани **венац 11,50m** и планирано **слеме 15,50m.**, што је **испоштовано** па констатујемо да је уклопљена висина за **планирани венац 11,50m** и планирано **слеме 15,10m.**, што је у овом случају у **оријентационим спратовима П+3+Пс**.

Може се закључити да је - **Планирани стамбени објект у оквирима максимално дозвољене спратности.**

- **Идејним решењем објект** има раван непрохода зелени кров – кров веома благог нагиба од 2% .
- **Дозвољен индекс** заузетости износи 70%, у предметном УП-у износи **69,99%**. Минималан проценат под зеленим незастртним површинама је 30%, у предметном УП-у износи **30,01%**.
Индекс изграђености износи **3.2**.
- **Грађевински елементи на уличној фасади:**
 - у уличном фронту ширем од 10m дозвољени су испади и еркери максимално 1,2m; минималне висине над регулацијом 3,0m; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима
 - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објекта
 - Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на уличном фронту:

па се на основу овога може закључити да је све у допуштеним параметрима Плана који износи 40%.

- **Грађевински елементи на осталим фасадама:**
Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
 - на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% бочне фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% задње фасаде изнад приземља
- Отвори на планираном објекту, њихов положај и висина парапета у односу на предњу и задњу границу парцеле, положај темеља у односу на регулациону линију и бочне границе парцеле, су у складу са важећим Планским документом и дефинисани су у графичким прилозима Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри за парцелу 2998 КО Панчево
Параметри из Плана		
Површина парцеле 2998 КО Панчево		799.00m²
НЕТО површина планираног објекта		2251.64m²
БРГП планираног објекта/ Збирна БРУТО површина по СРПС-у		2557m²
Површина хоризонталне пројекције објекта		511.40m²
Спратност објекта	П+2+Пс	П+3+Пс
Индекс заузетости	макс. 70%	69,99%
Индекс изграђености		3,2
Укупно остварених стамбених јединица		24 стамбених јед.
Укупна површина планираних саобраћајница	5,99%	107,02 m²
Укупна површина зеленила у комплексу	мин. 30%	30,01 % што износи 239,80m ²

Биланс површина на парцели	површина (m ²)	проценат (%)
П бруто под објектом	511,40m ²	64.00%
П бруто под планираним саобраћајницама	59,16+47,86 m ²	5.99%
(зелене површине у директаном контакту са Тлом (188,16) + растер плоче(5,92)+ зелени кров (47,86)		
П укупно под зеленим површинама	239,80 m ²	30.01%

Укупно	799.00 m²	100.00%
---------------	-----------------------------	----------------

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

- **Укупан број планираних паркинг места** јесте :

За објекат : 18 ПМ у гаражама и 6 паркинг места

Укупно: 24 паркинг места

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништва, потребно је обезбедити 30% од укупне територије намењено стамбеној заједници. Однос зелених површина је 90% травнате површине, 10% високо дрвеће, шибље и цвеће.

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

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер (партеру остварено: 188.00 m²). Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја).

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево *бр.Д-10412/2 од 12.01.2020., године*

2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови (бр.Д-10412/2 од 12.01.2020..године)

ВОДОВОД - Прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење будућег објекта – једног стамбеног (објекат је са више од три стамбене јединице, спратности П+З+Пс у Панчеву, ул. , на кат. Парцели бр. 2998 КО Панчево, са укупном грејном површином станова од 1460 m²– 24 стана, планирано је из улице Синђелићеве уколико хидраулички прикључком се докаже да је могућ.
- Прикључење будућих објекта биће могуће на градски водовод, преко једног водомерног прикључка - улаз мора имати засебан водомер.

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

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

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - Прикључење на канализациону мрежу

- Прикључење на градску канализацију предвидети на градску канализацију - преко преко новог прикључка – прикључних шахтова који ће се налазити на оно 1,5м од регулационе линије, ајнфорту објекта.

У случају недостајуће канализационе инфраструктуре потребна јавна мрежа ће се изградити.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - П ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

Одвођење атмосферских вода уколико буде могуће - прикључетина атмосферску канализацију у свему према графичком прилогу. Пречник прикључка одредити на основу хидрауличног прорачуна.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,
 Огранак Електродистрибуција Панчево бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-350766-20 од 14.12.2020.

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

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

Намена објекта: Вишепородично становање

Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положај мерног места:

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и два ормана мерног места (ОММ) модула са 6 бројила потребно је обезбедити простор ширине 2900mm, висине 2000 mm и дубине 235 mm.

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

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

Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: кабловска прикључна кутија КПК на фасади стамбене зграде у улици Синђелићевој бр 6. Извод 07: КПО Синђелићева 11 (зграда) из ТС Синђелићева.

Опис прикључка до мерног места: За објекат важи примена у свему према условима бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-350766-20 од 14.12.2020.

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројила/ мерна група
				Тип	Ном.струја (А)	
МММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
МММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
МММ-6						
1	станови	6	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
МММ-6						
1	заједничко светло	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
2	ГАРАЖА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
3	ЛИФТ	1	34,5	Аутоматски	50	трофазно, 2
4	ХИДРОЦИП	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
МММ-1						
1	ХИДРАНТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно, 2
Укупно ком:		29				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3x230/400V, 5 (10) -> 40А.

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

• ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Услови „Телеком Србија“ Београд

Телеком Србија бр. **бр.08.01.2021. године) ИД 5206/2-2021**

Постојеће стање тк објекта

Предметни објекат припада подручју АТЦ Панчево кабл 17. који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад..

Технички услови

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

- На месту укрштања саобраћајнице са постојећим подземним тк кабловима положити 1 ПВЦ цев Ф110мм, на растојању од 0,5м паралелно са постојећим кабловима на дубини од 0,8м. Заштитна цев мора бити дужа са сваке стране за 1,0м од ширине зоне објекта(саобраћајнице)

Технички услови прикључења

Као последица захтева који стамбени објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, ако и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни објекат реализује потичка тк мрежа дп крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког провидног кабла дп сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана..

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

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

- изградити провидну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40mm од регулационе линије до улаза у објекат
- од места уласка цеви тк канализације у објекат (од регулационе линије до улаза у објекат) обезбедити пролаз кабла по кабловском рагалу или техничким каналима до места на коме налази просторија за смештај тк опреме(места на коме се налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома).

Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

Телекомуникационе и сигналне инсталације

Пројектом се предвиђају следећи телекомуникациони системи:

- FTTH кабловска мрежа,
- Инсталација видео интерфона,
- Инсталација сигнализације пожара,
- Инсталација видео надзора (CCTV),
- Инсталација алармног система.

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

• ГРЕЈАЊЕ

За потребе грејања планираног објеката на парцели тражени су услови два предузећа ЈКП "Грејање" Панчево. Инвеститор је у коначну анализу укључио и анализу трошкова грејања топлотним пумпама ваздух-ваздух. Потребно је нагласити да постоје капацитети и могућности за реализацију два типа грејања на планираном простору. Још увек није донета одлука о коначном типу грејања.

ЈКП "Грејање" Панчево

ул. Цара Душана бр. 7,
ТР/С-1647 од 27.01.2021

Према условима и начину снабдевања објекта вишепородичног стамбеног који се састоји од једног стамбеног објекта (П+3+Пс у Панчеву, ул. Синжелићева 10, на кат. парцелама бр. 2998 КО Панчево, са укупном грејном површином станова од 1640 m²– 24 стана – потребно је прикључити где је могуће на вреловоду мрежу, и изградити топлотну подстанцију али је потребно и изместити вреловодну инфраструктуру .

Уколико се инвеститор одлучи за ову опцију у објектима је потребно предвидети топлотну подстанцију. Технички услови за прикључак планираног објекта ће бити издати у посебном поступку издавањалокацијских услова.Тим документом ће бити прецизиран и начин измештања постојећег топловода.

Грејање овог објекта може бити и на струју, на индивидуалне топлотне пумпе Fan-coil ваздух-ваздух, за сваки стан по једна.

- **ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА**

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

- **СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА**

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Објекте предвидети за 7. (седми) степен сеизмичности.

- **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**

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

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

За пројектоване објекте биће урађен геомеханички елаборат у оквиру пројекта за грађевинску дозволу и пројекат ће бити у потпуности усаглашен са истим.

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП "Хигијена" број: Технички услови (број: 4556/2 од 30.11.2020. године), треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,4х1,1м за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м3.

За сакупљање и евакуацију отпада, користиће се контејнери из контингента ЈКП „Хигијена”, стандардних димензија и запремине 1,1 м3.

Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (4 контејнера) за 24 стамбених јединица, тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих.

Простори за смештај контејнера су са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице, налазе се у приземљу самог објекта. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним материјама и материјалима (комерцијални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад), а у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС", бр.36/2009 и 88/2010 и 14/2016).

- **Смештај потребног броја контејнера на парцели :**

На парцели су одређена места за смештај неопходног броја контејнера према правилу на 6 станова 1 контејнер и потребном броју контејнера за локале. Сви контејнери су смештени тако да им се може прићи без улажења комуналног возила у објекат. Сви контејнери су груписани у ограђеном незатвореном простору .Такође, водило се рачуна да удаљеност комуналног возила од места где су постављени контејнери није даље од 15m и да на том путу постоји тротоар.

Према условима ЈП Хигијена, потребно је обезбедити :

- 4 посуде (контејнера) за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени на парцели објекта непосредно уз пешачки приступ. у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број 4556/2.

Димензије простора које заузимају контејнери су укупно 5,6 м х 1,1 м.

10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Према Обавештењу (09.22 број: 217- 17460/20-1 од 02.12.2020..) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, вишепородични стамбени објект који се састоји од једног слободностојећег стамбеног објекта са више од три стамбене јединице, спратности и П+3+Пс у Панчеву, ул. Синђелићева и бр. 10, на кат. парцели бр. 2998 КО Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15). Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Општинском органу за издавање локацијских услова. Објект је пројектован као стамбени вишепородични П+3+Пс, са укупном БРГП надземно (свих објекта на парцели): од **2557 m²**. Објекти ће бити пројектовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

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

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

Неопходно је обезбедити прилазе свим јавним објектима и површина у нивоу без степеника. Све денивелисане површине у партеру које се савладавају степеницама морају имати и рампе нагиба не већег од 5% и минималне ширине 90см. Такође предвиђено је **5% возила да буде за особе са инвалидитетом.**

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

Решење Завод за заштиту споменика културе у Панчеву

бр: 1065/2 од 3.12.2020, год. године.

С обзиром на то да на самом предметној локацији предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта спратности П+3+Пс, у улици Синђелићева 10 у Панчеву, на кат. парцелама бр. 2998 КО Панчево, наведени простор представља зону на којој нема непокретних културних добара ни евидентираних локалитета са археолошким садржајем - добара која уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. Закона о културним добрима, на самој предметној локацији константован је да инвестор није у обавези да прибави услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

АРХЕОЛОГИЈА

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

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На самом предметном простору предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта, спратности П+3+Пс у Панчеву, на кат. парцелама бр. 2998 КО Панчево, наведени простор представља нови вишепорпдични објект у који својим формирањем не формира нове негативне утицаје на животну средину.

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Локација

Предметна катастарска парцела налази се у улици Синђелићева у градском блоку бр. 029 у зони СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА (зона ширег центра) – грађевинско земљиште остале намене. Парцела је приближно правоугаоног облика и има приступ из улице Синђелићева. Терен је релативно раван. Окружење предметне локације чине претежно стамбени објекти мале спратности и стамбено - пословни објекти, као и Основна школа „Стевица Јовановић“ која се налази у њеном залеђу. Локација је добро саобраћајно повезана.

Намена и опис објекта

Спратност објекта је П+3+Пс, приземље, 3 спрата и повучени спрат. У приземљу налази се гаража са 18 гаражних места и 6 паркинг места, од којих су два за возила особа са посебним потребама. На спратовима се налази по 6 стамбених јединица – укупно 24.

Намена простора је становање 100 %.

Хоризонтална и вертикална регулација

Објект је слободностојећи монолитан и има лође целим својим обимом, ширине 60цм. Грађевинска линија лежи на регулационој линији ка улици Синђелићева, а од катастарске парцеле 3000 је одвојена 400цм, од катастарске парцеле 2996 је одвојена за 400цм и од катастарске парцеле 2878/1 је одвојена 400цм. Грађевинске линије формиране су у складу са правилима грађења дефинисана Планом.

Објект је постављен на начин који не угрожава услове осунчања и приватности суседних објекта.

Објекту се колски и пешачки приступа из Ул. Синђелићева. Кота приземља је на +75,21 м.н.в. Кота приземља је за 0.20 м виша од коте нивелете у улици Синђелићева.

Спратност објекта је П+3+Пс.

Висина објекта (слемена) износи 15,10м (+90,11 м.н.в), а висина венца је +11,50м (+86,51 м.н.в.). Максимална дозвољена висина венца је 11,50м, а слемена 15,50м.

Саобраћајно решење

Пешачки и колски приступ објекту остварен је из улице Синђелићева и то:

- пешачки улаз налази се с десне стране објекта, на нивоу приземља (чија је основна функција паркирање возила), из улице Синђелићева и на коти је +0.00 односно +75,01 мнв. На коти +0.20 односно +75,21 мнв остварен је приступ стамбеном делу објекта - улаз, ветробран и улазни хол.

Колски прилаз је остварен из улице Синђелићева с леве стране објекта, преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка парцели пројектована је колска саобраћајница тј. приступ гаражи у приземљу. Кота прикључка је ± 0.00 односно +75,01 м.н.в. на регулационој линији. Колски прикључак је новопроектван, управно у односу на коловоз улице Синђелићева, минималне ширине 5 м, са обрадом лепеза лучним заобљењем радијуса 3м на месту прикључења на постојећи коловоз улице Синђелићева.

Приступна саобраћајница на парцели која води ка два улаза у гаражу је ширине од 2.75 м. У гаражи се налазе 2 саобраћајнице за двосмерно кретање ширине 540цм. Увођењем сигнализације за двосмерно кретање ће се регулисати улазак и излазак из гараже.

Оса прикључка је дефинисана следећим геодеетским тачкама:

- Укрштање осе улице Синђелићева и прикључка: X=7472416.7581 , Y=4970191.4823

Паркирање возила решено је у приземној отвореној гаражи са једним нивоом са WOHHR Parklift 405-170(290) системима клацкалица и гаражним местима. Гаража у приземљу има отворе према споља преко којих се одвија непрестано проветравање и има корисну површину 447,57 м².

Број паркинг места у гаражи је 6, а гаражних места 18 (укупно 24), што задовољава захтевани број гаражних и паркинг места из Плана.

- Услови за паркирање возила:
 - Становање: 1ГМ / 1 стамбена јединица
- Остварени параметри за паркирање возила:
 - Гаража.....18 ГМ
 - Паркирање у гаражи..... 6 ПМ
 - УКУПНО:.....24 ГМ/ПМ

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

- $24 \times 5\% = 1.2$ – усвојено 2 ПМ

Гаражно место за особе са посебним потребама је такође пројектовано као управно, минималних светлих димензија $230 + 120 + 230 \times 480$ цм, обзиром на то да једну зону од 120цм деле два гаражна места. Остала гаражна места су пројектована као управна и паралелна, ширина управних износи 230цм а ширина паралелних 200 цм. Дубина управних износи 480 цм, а паралелних 550цм.

Саобраћајнице унутар гараже су пројектоване за двосмерно кретање ширине 5.40 м.

Пројектом су предвиђене хидрауличне клацкалице за паркирање система WÖHR Parklift 405-170(290) у свему према захтевима произвођача. Паркинг места на паркинг платформама су намењена станарима. Примењени систем је предвиђен за коришћење у гаражама са наспрамним нивозима управних паркинг места и централном саобраћајном површином - улицом, са циљем повећања броја паркинг места и бољег искоришћења површине. С тим у вези, погодан је за коришћење у гаражама стамбених објеката односно гаражама са контролисаним приступом и познатим корисницима – није погодан за јавне гараже. У нашем случају примењен је сингл систем (јавља се на два места), због распореда конструктивних стубова, ту су три места у низу, на тај начин је смештено 6 возила од стуба до стуба. Овакви системи су машине које имају висок ниво оперативне и функционалне безбедности. Парклифт има стандардну носивост возила до 2,6т, ивице су оборене под углом и омогућавају прелазак возила преко платформе.

У прилогу текста је техничка документација произвођача на српском језику.

Обликовање

Објекат је пројектован као слободностојећи, у складу са окружујућим садржајима. Архитектонски исказ је савремен и сведен у изразу.

Објекат предњом фасадом лежи на регулационој линији. Чврсте је геометријске, кубусне форме. Основа габарита објекта је геометрије паралелограма, формирана према облику грађевинске парцеле и позицији грађевинских линија. Угао закошења је 95° .

Циљ је повлачење фасаде, а наглашавање скелетне, бетонске конструкције објекта, што је постигнуто увлачењем фасаде у односу на габарит објекта за 60цм. Фасада је ублажена игром стаклених површина и лимених, ребрастих, перфорираних панела у функцији застора, чиме је додатно стављен акценат на конструкцију објекта.

Кров је пројектован као раван зелени кров.

Функција и концепт уређења

Објекат је доминантно стамбени (100 %), са четири стамбене етажне и приземљем намењеним пратећим садржајима у функцији становања (улаз/улазни хол, гаражом за прихват стационарног саобраћаја и техничка просторија).

Спољне слободне површине су уређене као зелене, делом као зелене површине у директном контакту са тлом, делом на крову објекта. Кров објекта је пројектован као раван зелени кров.

Парцела је ограђена челичном оградом висине 1,75 м. Одводњавање слободних и зелених површина је решен употребом баштенских сливника/ригола унутар парцеле.

Дистрибуција намена по етажама:

- Приземље – гаража, техничка просторија, улазни хол за становање, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат I – 6 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат II – 6 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат III – 6 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Повучени спрат – 6 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне комуникације.

Станови су симетрично распоређени по етажи. Комбинована је различита структура станова – три типа: двособан, трособан и четворособан, симетрично позиционирани на етажи. Трособни и четворособни станови су двострано оријентисани.

Остварена БРГП: 2557,00 м²

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

Конструкција

Пројектована конструкција је ливена на лицу места армиранобетонска скелетна сачињена од монолитних равних плоча ослоњених директно на стубове.

Темељи

Предложеним решењем темеља предвиђена је темељна плоча.

Надземна конструкција

Пројектована је као армиранобетонска. Основни носећи вертикални елементи су стубови облика паралелограма, закошења 95°. у пресеку свих оса димензија 60x60 цм и греде димензија 60x60цм.

Критеријуми у доношењу овакве одлуке су следећи:

- бетон је доминантни грађевински материјал, лако доступан на локалном тржишту и врло конкурентан по цени,
- технологија извођења лако је прилагодљива људским ресурсима,
- бетон је лако прилагодљив неправилним геометријским облицима,
- припремни радови су краћи него за префабриковане материјале (овај ефекат се у извесној мери смањује потребним дужином временом извођења радова на градилишту),
- повећана противпожарна отпорност у односу на челик,
- акустичка изолација,

Међуспратна конструкција

Таванице су пројектоване као плоче носиве у два правца, ослоњене на армиранобетонске греде димензија 60x60цм.

Степеништа

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

Материјализација

Примењени материјали у завршној обради су у складу са стамбеном наменом објекта. Материјализација објекта је предвиђена у свему са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/2018) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. Гласник РС", бр. 69/2012).

Фасада

У екстеријеру су примењене обраде које доприносе визуелном утиску лакоће фасаде – елементи за засенчење у игри са стакленом фасадом и рефлексијом појачавају утисак транспарентности фасаде. Елементи засенчења су рађени од челичних ребрастих панела који су перфорирани тако да регулишу ниво светлости и температуре у стамбеним јединицама.

Фасада је застакљена у алуминијумским, елоксираним рамовима који су претежно фиксни, сем клизних панела за излазак на терасе.

Подови

Завршна обрада подова се разликује у зависности од намене просторија:

- гаража и техничка просторија - завршна обрада пода је армиранобетонска плоча,
- дневни боравак и спаваће собе - завршна обрада пода је паркет,
- кухиња - завршна обрада пода је паркет,
- купатила, тоалети, вешерница, остава - завршна обрада пода је гранитна керамика,

- кровна тераса на повученом спрату - завршна обрада пода је гранитна керамика.

Зидови

Завршна обрада зидова се разликује у зависности од намене просторија:

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

Преградни зидови у објекту су гипскартонски зидови са металном подконструкцијом укупне дебљине 10цм. Преградни зидови између станова су системско решење Knauf-а за зид између станова, укупне дебљине 21.25цм, а зидови у којима је предвиђено да пролазе инсталације су дебљине 31.25цм.

Плафони

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

Изолације

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

Хидроизолација

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

- изолација доњих делова објекта, подразумева изолацију зидова од влаге и изолацију подова на тлу. Сви темељни АБ зидови и темељна плоча су од водонепропусног армираног бетона;
- изолација унутар објекта, подразумева изолацију санитарних чворова, кухиња и пратећих садржаја;
- изолација спољних делова објекта, подразумева изолацију крова и тераса.

Термоизолација

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

Унутрашња столарија и браварија

Врата су за различите намене од различитих материјала.

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

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

Кровни покривач

Кров објекта је пројектован као раван зелени кров са нагибом до 2% са свим потребним слојевима. Одводњавање је решено тачкасто са олучним вертикалама скривеним у инсталационим зидовима објекта. На крову се налази кровни отвор који омогућава директан излазак на зелени кров.

Ограде

Све ограде степеништа, лођа и терасе повученог спрата пројектоване су од челичних профила $\varnothing 15\text{мм}$. Висина ограде је 110цм.

Инсталације

Пројектом је предвиђено прикључење на постојећу инфраструктуру у свему према техничким условима надлежних комуналних кућа и важећој регулативи. Техничка просторија је пројектована у приземљу на нивоу гараже.

Хидротехничке инсталације

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

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

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

Електроенергетске инсталације

Пројектом се предвиђају електричне инсталације којима ће се напајати:

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

Тип потрошње	Број бројила	Једновремена снага – Pj (kW)	Осигурачи	Укупна снага – Pi (kW)
Станови	24	17.25	3x25 A аутоматски	414
Заједничко светло	1	11.04	3x16 A аутоматски	11.04
Хидроцил	1	17.25	3x25 A аутоматски	17.25
ПП Хидроцил	1	17.25	3x25 A аутоматски	17.25
Лифт	1	34.50	3x50 A аутоматски	34.50
Гаража	1	17.25	3x25 A аутоматски	17.25

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

Телекомуникационе и сигналне инсталације

Пројектом се предвиђају следећи телекомуникациони системи:

- ФТТН кабловска мрежа,
- Инсталација видео интерфона,
- Инсталација сигнализације пожара,
- Инсталација видео надзора (ССТV),
- Инсталација алармног система.

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

Машинске инсталације

Предвиђају се следеће машинске инсталације:

- Путнички лифт,
- Систем клацкалице.

Сакупљање и евакуација комуналног отпада

Пројектом је планирана набавка 4 посуде (контејнера) за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени на парцели објекта непосредно уз пешачки приступ. у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број 4556/2. Димензије простора које заузимају контејнери су укупно 5,6 м x 1,1 м.

Рушење

На предметној парцели постоје изграђени објекти површина 347,61 м².

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

15. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

1. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд

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

Услови

(број: бр.5206/2-2021 од 08.01.2021.. године)

2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови

(бр.Д-10412/2 од 12.01.2020.,)

3. ЈКП "Хигијена" Панчево

ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево

Технички услови

(број: 4556/2-2020 од 30.11.2020.)

4. Јавно предузеће „Урбанизам“

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

Решење о условима

(број: бр.03-632/2020-1/1 од 21.12.2020)

5. „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево
ул. Милоша Обреновића бр. 6, Панчево

Услови

(број: бр. 8С.1.1.0.-Д.07.15.-350766-20 од 14.12.2020године)

6. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево

Решење

(број: бр.1065/2 од 3.12.2020,. године)

7. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево

Обавештење

(број: 09.22 бр.217- 17460/20-1 од 02.12.2020.)

8. ЈКП "Грејање" Панчево

ул. Цара Душана бр. 7, Панчево

Технички услови (број: ТР/С-1647 од 27.01.2021)

16. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

- Заинтересовано лице (Инвеститор) треба да поднесе захтев за издавање локацијских услова, Градској управи, Секретаријату за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам Панчево, Трг краља Петра бр. 2-4 .
- Орган надлежан за издавање издаје локацијских услова с условима и правилима грађења, регулациону и грађевинску линију, нивелационе услове, могућности и техничке услове за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, као и друге услове прописане законом, односно, све податке потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- Након издавања локацијских услова заинтересовано лице (Инвеститор) подноси захтев за издавање грађевинске дозволе, у свему према Закону о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС, 132/14 145/14, 83/18, 31/19 и 9/20) уз коју прилаже:

- 1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржин техничке документације;
- 3) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију.

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

- 1) инвеститору;
- 2) објекту чије се грађење дозвољава са подацима о габариту, висини, укупној површини и предрачунској вредности објекта;
- 3) катастарској парцели на којој се гради објекат;
- 4) постојећем објекту који се уклања или реконструише ради грађења;
- 5) року важења грађевинске дозволе;
- 6) документацији на основу које се издаје.

Одговорни урбаниста

Наташа Ђ. Митрески, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

Стамбени објекат П+З+Пс

Г

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

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

за изградњу:
Стамбени објекат П+З+Пс

Д

- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

**УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ**

за изградњу:

Стамбени објекат П+З+Пс