



MEGA MODULOR DOO

PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Pančevo, Ul. Svetog Save br. 29

www.modulor.rs

e-mail: office@modulor.rs

T.r.br. 165-9472-50

Addiko Bank

Tel: 013/316-784

Fax: 013/314-725

PIB: 104709294

MB: 20220678

ЗНАК:

УП

ШИФРА:

7111

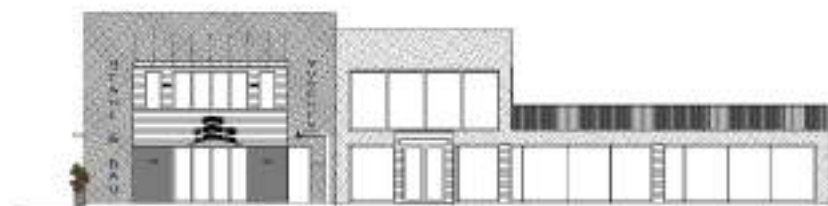
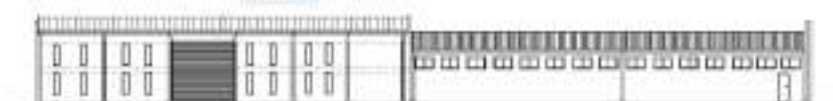
СВЕСКА:

БРОЈ.ТЕХ.ДНЕВ.:

02/02-21

БР. ОБЈЕКТА:

275



ИНВЕСТИТОР:

„STAHL BAU MUNCHEN“ D.O.O.

Панчево, Светог Саве број 23/а

НАЗИВ И ОЗНАКА
ПРОЈЕКТА:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ПОТРЕБЕ

УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,

КАТ. ПАР. БРОЈ 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2;
24/3 К.О. ПАНЧЕВО,

- 1) Објект 1-Доградња и реконструкција постојеће хале П+0 чиме се формира производна хала П+0,
- 2) Објект 2-Изградња стамбено-пословног објекта П+1
- 3) Изградња помоћних објеката: изложбеног зида и ограде
Јабучки пут 227а и 231, Панчево

ПРИМЕРАК:

1

Фебруар.



MEGA MODULOR DOO

PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

САДРЖАЈ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ	1.1.1
РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	1.1.4
ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	1.1.5
КОПИЈА ЛИЦЕНЦЕ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	1.1.6
КОПИЈА ПЛАНА	1.1.7
КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА	1.1.8
ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ	1.1.9

2. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК И ПОДЛОГЕ

-ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК	1.2.1
-ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ	1.2.2
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ТЕЛЕКОМ СРБИЈА	1.2.23
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, " ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА"	1.2.26
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЧИСТОЋЕ ЈКП "ХИГИЈЕНА"	1.2.29
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА	1.2.31
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ МУПА СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ	1.2.32
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ МИНИСТРАСТВА ОДБРАНЕ	1.2.33
- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ СЕКТОРА ЗА САНИТАРНИ НАДЗОР И ЗДРАВЉЕ	1.2.34
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА	1.2.35
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ	1.2.38
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	1.2.39
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПУТЕВИ СРБИЈЕ	1.2.41
-САГЛАСНОСТ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ПУТЕВИ СРБИЈЕ НА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА	1.2.44
-СКИЦА ОБЕЛЕЖАВАЊА РЕГУЛАЦИЈЕ	1.2.46
-КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	1.2.48

3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1.3.1
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	1.3.1
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ);	1.3.3
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ , ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ, ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, ПРОЦЕНАТ	1.3.10

ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)	
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	1.3.12
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	1.3.12
7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	1.3.15
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	1.3.16
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	1.3.16
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА	1.3.17
11. ФОТОДОКУМЕНТАЦИЈА	1.3.33

4. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1) РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ;	
• Положај парцеле у односу на шире окружење и град Панчево	1.4.1
• Положај парцеле у односу на окружење	1.4.2
• Приказ постојеће ситуације са границама обухвата урбанистичког пројекта	1.4.3
• Ситуационо решење, композициони план и партерно, односно пејзажно решење 1.4.4.а Регулационо нивелационо решење, композициони план и партерно, односно пејзажно решење 1.4.4.б Приказ површина под објектом, саобраћајних и зелених површина 1.4.4.ц Приказ хоризонталне пројекције надземног габарита објекта	1.4.4
2) ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ;	
• Приказ прикључка на постојећу саобраћајницу са идејним решењем саобраћаја на парцели	1.4.5
• Приказ планиране комуналне инфраструктуре са предлогом прикључака на спољну мрежу	1.4.6
3) ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА (по посебном садржају)	

1.1. Општа документација

	 <small>8000066981741</small>	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Асоцијација за привредно регистровање
---	---	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

 Матични / Регистарски број 20220678
СТАТУС

 Статус привредног субјекта Активан
ПРАВНА ФОРМА

 Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу
ПОСЛОВНО ИМЕ

 Пословно име MEGA MODULOR DOO PANČEVO

 Скраћено пословно име MEGA MODULOR DOO PANČEVO
ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

 Општина ПАНЧЕВО

 Место ПАНЧЕВО

 Улица Светог Саве

 Број и слово 29

 Спрат, број стана и слово / /

Адреса за пријем електронске поште

 Е- пошта v.varga@modulor.rs
ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

 Датум оснивања 10. новембар 2006

Време трајања

 Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

 Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

 Порески Идентификациони Број (ПИБ) 104709294

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

 165-0002024004777-56
 165-0000000009472-50
 165-0000000027680-37

Контакт подаци

Телефон 1

013/314-725

Интернет адреса:

www.modulor.rs

Подаци о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници
Физичка лица

I.	Име	Владимир	Презиме	Варга
	ЈМБГ	2907985860036		
	Функција	Директор		
	Ограничење суопшисом	не постоји ограничење суопшисом		

Чланови / Сувласници
Подаци о члану

Име и презиме Миролуб Варга

ЈМБГ 2903953860071

Подаци о капиталу
Новчани

износ

датум

Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD

10. новембар 2006

Удео

износ(%)

100,000000000000

ОБЛИК КАПИТАЛА ДРУШТВА	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD	10. новембар 2006

Регистратор: Милош Маглов

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/20) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања бр 32/19 издаје се:

РЕШЕЊЕ:
О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА ИЗРАДУ
УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

ПРОЈЕКАТ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ

УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,

КАТ. ПАР. БРОЈ 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О. ПАНЧЕВО,

- 1) Објекат 1-Доградњу и реконструкцију постојеће хале П+0 Чиме се формира производна хала П+0;
- 2)) Објекат 2-Изградња стамбено-пословног објекта П+1;
- 3) Изградњу помоћних објеката: изложбеног зида и ограде
У улици Јабучки пут 227а и 231, Панчево

ИНВЕСТИТОР:

„STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Панчево, Светог Саве број 23/а, ПАНЧЕВО

1. За урбанистички пројекат:

Ђурић Стеван, дипл.инг.арх.
лиценца број 200025703

Фебруар 2021.год



ДИРЕКТОР:

На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/20) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања бр 32/19 издаје се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области урбанистичког планирања и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19) и важеће планске документације - План генералне регулације – ЦЕЛИНА 4а КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И ЦЕЛИНА 4б – СКРОБАРА („Сл. лист града Панчева“ број 6/2014 и 8/2014 – исправка тех.грешке).

ПРОЈЕКАТ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ

УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,

КАТ. ПАР. БРОЈ 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О. ПАНЧЕВО,

- 1) Објекат 1-Доградњу и реконструкцију постојеће хале П+0 Чиме се формира производна хала П+0;
- 2)) Објекат 2-Изградња стамбено-пословног објекта П+1;
- 3) Изградњу помоћних објеката: изложбеног зида и ограде
У улици Јабучки пут 227а и 231, Панчево

ИНВЕСТИТОР:

„STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Панчево, Светог Саве број 23/а, ПАНЧЕВО

1. За урбанистички пројекат:

Ђурић Стеван.,дипл.инг.арх.
лиценца број 200025703



Фебруар 2021.год

ДИРЕКТОР:



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

Стеван Р. Ђурић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0901944860069

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0257 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности - Панчево
Жарка Зрењанина 19 Панчево
Број: 933-1/2020-290

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарски општина: Панчево Катастарски лист бр.: 23/3, 24/1, 24/2, 23/5, 23/4,
20/15, 20/12, 19/3, 20/9, 24/3
Масштаб 1: 1000



Начертано:
Датум и време израде
у Панчеву 24.11.2020

Својеручно потпишан
Амра Милошевић, амра.милошевич@гзп.рб



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

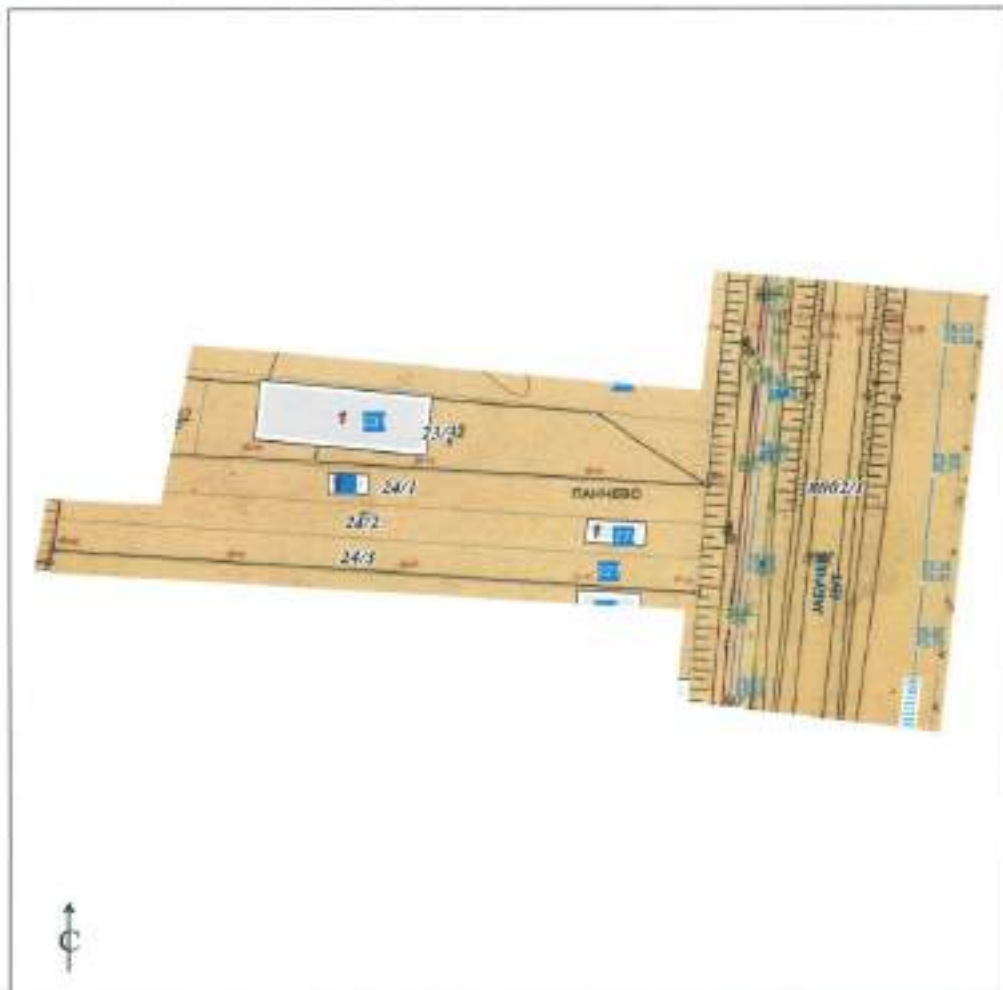
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-01-303-18472/2020

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
25.11.2020.године

Djani Stanković
26.11.2020 8:03:17

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

04.2021.

Подаци о непокретности


 Република Србија
 Републички геодетски завод
 Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 14986

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.04.2021. 11:11:10

Број захтеса: 952-1/2021-398

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	e636dec1-c9ad-4a5c-a173-e81d0a5d98e7
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум акурности:	02.04.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАБУЧКИ ПУТ
Број парцеле:	23
Подброј парцеле:	3
Површина m²:	1315
Број листа непокретности:	14986

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	342

Инаоци права на парцели - Б лист

Назив:	STANL BAU MUNCHEN DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202126
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	26.08.2019.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:1112-2019 ОД 22.08.2019.ГОД.КОЈУ ЈЕ ОВЕРИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК МОНИКА АВЕЦИ ТАДИЋ ИЗ ПАНЧЕВА, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА БР.5,МБ:08053818, ИЗ УГОВОРА О КРЕДИТУ БР.10532140-5133212091 ОД 16.08.2019.ГОД.СА СВИМ ЕВЕНТУАЛНИМ ПРИПАДАЈУЋИМ АНЕКСИМА ЗАКЉУЧЕНИМ ИЗМЕЂУ БАНКЕ КАО ПОВЕРИОЦА И "STANL BAU MUNCHEN" DOO ПАНЧЕВО, УЛ.СВЕТОГ САВЕ 23А, МБ:21202126 КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА (ДУЖНИК), УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА 1 РЕДА, НА ИЗНОС ОД ЕУР 75.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС ВАЖЕЊЕМ НА ДАН ПУштања КРЕДИТА У КОРИШЋЕЊЕ. КРЕДИТ СЕ ОДОБРАВА НА РОК ДО 26.08.2029.ГОД.КОРИСНИК ЈЕ ДУЖАН ДА КРЕДИТ ВРАТИ У 120 ЈЕДНАКИХ МЕСЕЧНИХ РАТА, У СВЕМУ ПРЕМА ПЛАНУ ОТПЛАТЕ КРЕДИТА, КОЈИ ЧИНИ САСТАВНИ ДЕО УГОВОРА. ПРВА РАТА

5.4.2021.

Подаци о непокретности

ДОСПЕВА 26.09.2019.ГОД. И ИЗНОСИ 625,00 ЕУР.НА ОДОБРЕНИ ИЗНОС КРЕДИТА, БАНКА ОБРАЧУНАВА КАМАТУ ПО НОМИНАЛНОЈ КАМАТНОЈ СТОПИ КОЈА ЈЕ ПРОМЕНЉИВА И У ТРЕНУТКУ УГОВАРАЊА ИЗНОСИ 6М ЕУРИБОР+4,20% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ. ОБРАЧУН КАМАТЕ СЕ ВРШИ УЗ ПРИМЕНУ ПРОПОРЦИОНАЛНОГ МЕТОДА. НА ДОСПЕЛЕ А НЕИЗМИРЕНЕ ОБАВЕЗЕ ОД ДАНА ДОСПЕЛОСТИ ОБАВЕЗЕ ЗА ПЛАЋАЊЕ ДО ДАНА ИЗМИРЕЊА ИСТЕ, БАНКА ОБРАЧУНАВА И НАПЛАТУЈЕ ОД КОРИСНИКА ЗАТЕЗНУ КАМАТУ УТВРЂЕНУ ЗАКОНОМ О ЗАТЕЗНОЈ КАМАТИ, И СВИХ ОСТАЛИХ УСЛОВА ИЗ УГОВОРА И ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ.

ЕРСТЕ БАНК А.Д. НОВИ САД, НОВИ САД

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈАБУЧКИ ПУТ
Кућни број:	231
Кућни подброј:	
Површина m²:	342
Корисна површина m²:	314
Грађевинска површина m²:	0
Начин коришћења и намена објекта:	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА-ТРГОВИНА И МАГАЦИН МЕТАЛНЕ РОБЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Инаоци права на објекту

Назив:	STANL BAU MUNCHEN DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202126
Врста права:	СВОДИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	26.06.2019.
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:1112-2019 ОД 22.08.2019.ГОД.КОЈУ ЈЕ ОВЕРИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК МОНИКА АБЦИ ТАДИЋ ИЗ ПАНЧЕВА, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА БР.5,МБ:08063818, ИЗ УГОВОРА О КРЕДИТУ БР.10532140-5133212091 ОД 16.08.2019.ГОД.СА СВИМ ЕВЕНТУАЛНИМ ПРИПАДАЈУЋИМ АНЕКСИМА ЗАКЉУЧЕНИМ ИЗМЕЂУ БАНКЕ КАО ПОВЕРИОЦА И "STANL BAU MUNCHEN" DOO ПАНЧЕВО, УЛ.СВЕТОГ САВЕ 23А, МБ:21202126 КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА (ДУЖНИК), УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА I РЕДА, НА ИЗНОС ОД ЕУР 75.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС ВАЖЕЊЕМ НА ДАН ПУШТАЊА КРЕДИТА У КОРИШЋЕЊЕ, КРЕДИТ СЕ ОДОБРАВА НА РОК ДО 26.08.2029.ГОД.КОРИСНИК ЈЕ ДУЖАН ДА КРЕДИТ ВРАТИ У 120 ЈЕДНАКИХ МЕСЕЧНИХ РАТА, У СВЕМУ ПРЕМА ПЛАНУ ОТПЛАТЕ КРЕДИТА, КОЈИ ЧИНИ САСТАВНИ ДЕО УГОВОРА, ПРВА РАТА ДОСПЕВА 26.09.2019.ГОД. И ИЗНОСИ 625,00 ЕУР.НА ОДОБРЕНИ ИЗНОС КРЕДИТА, БАНКА ОБРАЧУНАВА КАМАТУ ПО НОМИНАЛНОЈ КАМАТНОЈ СТОПИ КОЈА ЈЕ ПРОМЕНЉИВА И У ТРЕНУТКУ УГОВАРАЊА ИЗНОСИ 6М ЕУРИБОР+4,20% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ. ОБРАЧУН КАМАТЕ СЕ ВРШИ УЗ ПРИМЕНУ ПРОПОРЦИОНАЛНОГ МЕТОДА, НА ДОСПЕЛЕ А НЕИЗМИРЕНЕ ОБАВЕЗЕ ОД ДАНА ДОСПЕЛОСТИ ОБАВЕЗЕ ЗА ПЛАЋАЊЕ ДО ДАНА ИЗМИРЕЊА ИСТЕ, БАНКА ОБРАЧУНАВА И НАПЛАТУЈЕ ОД КОРИСНИКА ЗАТЕЗНУ КАМАТУ УТВРЂЕНУ ЗАКОНОМ

земљишних књига у л.бр.1286 к.о.Панчево, овај секретаријат је у смислу чл.44 ЗУП-а одлучио да води поступак по захтеву садашњег власника Јовић Младена из Панчева.

Комисија за технички преглед објекта, образована закључком овог Секретаријата бр.V-16-351-235/2010 од 18.2.2009. године, извршила је технички преглед стамбеног простора и у записнику бр.V-16-351-235/2010 од 24.1.2010. констатовала да је исти изведен у складу са решењем о грађевинској дозволи бр. IV-09-351-264/96 од 29.5.1996.год. и пројектно техничком документацијом те је мишљења да је стамбени простор подобан за употребу.

Како је уз захтев инвеститор Јовић Младен из Панчева, поднео сву потребну документацију за издавање Решења о употреби дозволи на основу чл. 125. Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС" бр. 47/03 и 34/06) чл. 218 и 222 Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009 и 81/09) и члана 20. Правилника о садржини и начину решења техничког прегледа објекта и за издавање употребне дозволе ("Сл. гласник РС" бр.111/03) одлучено је као у диспозитиву решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења допуштена је жалба Покрајинском секретаријату за архитектуру, урбанизам и грађевинарство у Новом Саду у року од 15. дана од дана достављања. Жалба се предаје путем овог Секретаријата, таксирана са 300,00 динара адм. таксе.

ДОСТАВИТИ

1. Јовић Младен, Панчево
Ћукићева 1
2. Грађевинској инспекцији
3. Писарници
4. Секретаријат за утврђивање,
контролу и валуату изворних прихода



04.2021

Подаци о непокретности


 Република Србија
 Републички геодетски завод
 Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 14986

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.04.2021. 11:11:48

Број захтева: 952-1/2021-398

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3557617a-5d18-40ef-bd63-81c59556afa7
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.04.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЗАБУЧКИ ПУТ
Број парцеле:	23
Подброј парцеле:	3
Површина m²:	1315
Број листа непокретности:	14986

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	973

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	STANL BAU MUNCHEN DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202126
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	26.08.2019.
Трајање терета:	
Датум брискања:	
Опис терета:	

НА ОСНОВУ ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ ОПУ:1112-2019 ОД 22.08.2019.ГОД.КОЈУ ЈЕ ОВЕРИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК МОНИКА АВДИ ТАДИЋ ИЗ ПАНЧЕВА, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НОВЧАНОГ ПОТРАЖИВАЊА ПОВЕРИОЦА ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА БР.5, МБ:08063818, ИЗ УГОВОРА О КРЕДИТУ БР.10532140-5133212091 ОД 16.08.2019.ГОД.СА СВИМ ЕВЕНТУАЛНИМ ПРИПАДАЈУЋИМ АНЕКСИМА ЗАКЉУЧЕНИМ ИЗМЕЂУ БАНКЕ КАО ПОВЕРИОЦА И "СТАНЛ БАУ МУНСХЕН" ДОО ПАНЧЕВО, УЛ.СВЕТОГ САВЕ 23А, МБ:21202126 КАО КОРИСНИКА КРЕДИТА (ДУЖНИК), УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА 1 РЕДА, НА ИЗНОС ОД ЕУР 75.000,00 У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС ВАЖЕЋЕМ НА ДАН ПУштања КРЕДИТА У КОРИШЋЕЊЕ. КРЕДИТ СЕ ОДОБРАВА НА РОК ДО 26.08.2029.ГОД.КОРИСНИК ЈЕ ДУЖАН ДА КРЕДИТ ВРАТИ У 120 ЈЕДНАКИХ МЕСЕЧНИХ РАТА, У СВЕМУ ПРЕМА ПЛАНУ ОТПЛАТЕ КРЕДИТА, КОЈИ ЧИНИ САСТАВНИ ДЕО УГОВОРА. ПРВА РАТА

5.4.2021.



Подаци о непокретности

ДОСПЕВА 26.09.2019.ГОД, И ИЗНОСИ 625,00 ЕУР.НА ОДОВРЕНИ ИЗНОС КРЕДИТА, БАНКА ОБРАЧУНАВА КАМАТУ ПО НОМИНАЛНОЈ КАМАТНОЈ СТОЛИ КОЈА ЈЕ ПРОМЕНЉИВА И У ТРЕНУТКУ УГОВАРАЊА ИЗНОСИ 6М ЕУРИБОР+4,20% НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ. ОБРАЧУН КАМАТЕ СЕ ВРШИ УЗ ПРИМЕНУ ПРОПОРЦИОНАЛНОГ МЕТОДА. НА ДОСПЕЛЕ А НЕИЗМИРЕНЕ ОБАВЕЗЕ ОД ДАНА ДОСПЕЛОСТИ ОБАВЕЗЕ ЗА ПЛАЋАЊЕ ДО ДАНА ИЗМИРЕЊА ИСТЕ, БАНКА ОБРАЧУНАВА И НАПЛАЋУЈЕ ОД КОРИСНИКА ЗАТЕЗНУ КАМАТУ УТВРЂЕНУ ЗАКОНОМ О ЗАТЕЗНОЈ КАМАТИ, И СВИХ ОСТАЛИХ УСЛОВА ИЗ УГОВОРА И ЗАЛОЖНЕ ИЗЈАВЕ.

ЕРСТЕ БАНК А.Д. НОВИ САД, НОВИ САД

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

5.4.2021.

Подаци о непокретности


 Република Србија
 Републички геодетски завод
 Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 14986

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.04.2021. 11:13:13

Број захтева: 952-1/2021-398

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	ccc13817-0eee-4aa8-a352-aff0e9823941
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.04.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КАРАУЛА
Број парцеле:	23
Подброј парцеле:	4
Површина m²:	354
Број листа непокретности:	14986

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	354

Инаоци права на парцели - Б лист

Назив:	STANL BAU MÜNCHEN DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202126
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



04.2021.

Подаци о непокретности


 Република Србија
 Републички геодетски завод
 Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 14986

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.04.2021. 11:13:54

Број захтева: 952-1/2021-398

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	148ebc93-3ffb-4ec9-8efb-be04638d1396
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.04.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КАРАУЛА
Број парцеле:	23
Подброј парцеле:	5
Површина m²:	15
Број листа непокретности:	14986
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	15
Инаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	STANI BAI MUNCHEN DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202126
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.



5.4.2021.

Подаци о непокретности


 Република Србија
 Републички геодетски завод
 Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 15631

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.04.2021. 11:14:38

Број захтева: 952-1/2021-398

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	527894ec-dada-4837-b98d-15d3c7915eb6
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.04.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАБУЧКИ ПУТ
Број парцеле:	24
Подброј парцеле:	1
Површина m²:	769
Број листа непокретности:	15631

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	27

Инаоци права на парцели - Б лист

Назив:	STANL BAU MUNCHEN DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202126
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

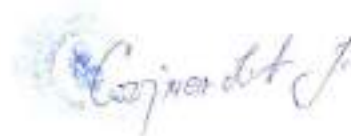
*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

Датум:	04.07.2019.
Број предмета:	952-02-5-111-40360/2019
Опис:	УГОВОР О ПРОДАЈИ ОПУ-867-2019 ЈВ МОНИКА АБЦИ ТАДИЋ

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈАБУЧКИ ПУТ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	27
Корисна површина m²:	0
Грађевинска површина m²:	0
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА



5.4.2021.

Подаци о непокретности

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

1

Инаоци права на објекту

Назив: STAHL BAU MUNCHEN DOO ПАНЧЕВО

Адреса: ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А

Матични број лица: 0000021202126

Врста права: ДРЖАЛАЦ

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

Датум уписа: 27.05.2009.

Трајање терета:

Датум брисања:

Опис терета:

Напомена (терет објекта)

Датум: 04.07.2019.

Број предмета: 952-02-5-111-40360/2019

Опис: УГОВОР О ПРОДАЈИ ОПУ:867-2019 ЈЕ МОНИКА АВДИ ТАДИЋ

* Извод из базе података катастра непокретности.

5.4.2021.

Подаци о непокретности


 Република Србија
 Републички геодетски завод
 Геодетско-катастарски информациони систем

 * Број листа непокретности: **15631**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.04.2021. 11:15:20

 Број захтева: **952-1/2021-398**

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	677fd996-6565-45ce-82d8-c351fc77cac4
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.04.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАВУЧКИ ПУТ
Број парцеле:	24
Подброј парцеле:	1
Површина m ² :	769
Број листа непокретности:	15631

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	742

Инаоци права на парцели - Б лист

Назив:	STANL BAI MUNCHEN DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202120
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

Датум:	04.07.2019.
Број предмета:	952-02-5-111-40360/2019
Опис:	УГОВОР О ПРОДАЈИ ОПУ:867-2019 ЈЕ МОНИКА АВЦИ ТАДИЋ

* Извод из базе података катастра непокретности.



5.4.2021.

Подаци о непокретности


 Република Србија
 Републички геодетски завод
 Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 14986

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.04.2021. 11:16:01

Број захтеса: 952-1/2021-398

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	d93bfada-985d-4e70-be0c-0faa8dadf846
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.04.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАБУЧКИ ПУТ
Број парцеле:	24
Подброј парцеле:	2
Површина m²:	744
Број листа непокретности:	14986

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	47

Инаоци права на парцели - Б лист

Назив:	СТАНЛ ВАЈ МУНСИЕК ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202126
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЈАБУЧКИ ПУТ
Кућни број:	227
Кућни подброј:	А
Површина m²:	47
Корисна површина m²:	40
Грађевинска површина m²:	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	



5.4.2021.

Подаци о непокретности

Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	
Инаоци права на објекту	
Назив:	STAHL BAU MUNCHEN DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202126
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет објекта)	
*** Нема напомена ***	

* Извод из базе података катастра непокретности.

5.4.2021.

Подаци о непокретности


 Република Србија
 Републички геодетски завод
 Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 14986

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.04.2021. 11:16:40

Број аката: 952-1/2021-398

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	e4f0e153-e775-41b3-9d46-69584e24185a
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.04.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор података:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЗАБУЧКИ ПУТ
Број парцеле:	24
Подброј парцеле:	2
Површина m ² :	744
Број листа непокретности:	14986

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1, КЛАСЕ
Површина m ² :	697

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	STANL VAL MUNCHEN DOO ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ 23 А
Матични број лица:	0000021202126
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.



5.4.2021.

Подаци о непокретности


 Република Србија
 Републички геодетски завод
 Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 15632

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 05.04.2021. 11:17:19

Број захтеса: 952-1/2021-398

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	80922e1f-7a3d-437f-96d5-f1ad0919dcbc
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	02.04.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО
Накор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЈАБУЧКИ ПУТ
Број парцеле:	24
Подброј парцеле:	3
Површина m ² :	756
Број листа непокретности:	15632

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	756

Инаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БЕЛИЋ (ЈОВАН) ЈОВАНКА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОДЕ ПЕТРА БОЈОВИЋА 2
Матични број лица:	1903935865054
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

Датум:	29.12.2020.
Број предмета:	952-02-4-111-154925/2020
Опис:	КУПОПРОДАЈНИ УГОВОР ОПУ 1934-2020
Датум:	29.10.2020.
Број предмета:	952-02-4-111-124925/2020
Опис:	РЕШЕЊЕ О НАСЛЕЂИВАЊУ 80.306/20

* Извод из базе података катастра непокретности.


Својеручно



1.2. Пројектни задатак и подлоге

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК
И ЗАХТЕВ ИНВЕСТИТОРА
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПРОЈЕКАТ:**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ****УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,****КАТ. ПАР. БРОЈ 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О. ПАНЧЕВО,****1) Објекат 1-Доградњу и реконструкцију постојеће хале П+0 Чиме се формира производна хала П+0;****2)) Објекат 2-Изградња стамбено-пословног објекта П+1;****3) Изградњу помоћних објеката: изложбеног зида и ограде****У улици Јабучки пут 227а и 231, Панчево****ИНВЕСТИТОР:****„STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Панчево, Светог Саве број 23/а, ПАНЧЕВО**

УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ обухватити урбанистичко-архитектонску разраду локације, катастарске парцеле број 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О. Панчево, за Доградњу и реконструкцију постојеће хале П+0 Чиме се формира производна хала П+0; за изградњу стамбено-пословног објекта П+1; такође за изградњу помоћних објеката: изложбеног зида и ограде, све у улици Јабучки пут 227а и 231, Панчево.

Наведена локација је обухваћена Планом генералне регулације – ЦЕЛИНА 4а КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И ЦЕЛИНА 4б – СКРОБАРА („Сл. лист града Панчева“ број 6/2014 и 8/2014 – исправка тех.грешке).Катастарска парцела број 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 КО Панчево , налази се у зони ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, грађевинско земљиште остале намене. Пројекат радити у складу са ПГР-ом,важећим прописима и правилима струке.

Предвидети потребан број паркинг места на парцели.

За вертикалну комуникацију у објекту предвидети степениште. Материјализацију и конструктивни систем објекта урадити применом квалитетних стандардних материјала. За основне носеће елементе објекта предвидети челичну конструкцију и армирано бетонску конструкцију.

ИНВЕСТИТОР:





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : V-15-350-395/2020
Датум : 09.11.2020. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове решавајући по захтеву „STANL BAU MUNCHEN“doo, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 84/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020), члана 15., члана 36. и члана 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС" бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације целина 4а- Караула са јабучким путем и 4б - Скробара у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева" број 6/2014 и 8/2014-исправка тех.грешке) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима изградње стамбено-пословног објекта и индустријске зграде (радионице)

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	„STANL BAU MUNCHEN“doo, улица Светог Саве број -23 а
МБ/ПИБ	21202126 / 109558564

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број : /
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 19/15, 20/9, 20/12, 20/15, 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2
Површина кат. парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

- План генералне регулације целина 4а- Караула са јабучким путем и 4б - Скробара у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева" број 6/2014 и 8/2014-исправка тех.грешке) и

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана генералне регулације целина 4а- Караула са јабучким путем и 4б - Скробара у насељеном месту Панчево и то:

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Катастарске парцеле 19/15, 20/9, 20/12, 20/15, 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 К.О. Панчево се налазе у оквиру Плана генералне регулације целина 4а- Караула са јабучким путем и 4б - Скробара у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева" број 6/2014 и 8/2014-исправка тех.грешке), у урбанистичкој целини 4а.

град Панчево

НАПОМЕНА: Све предметне парцеле се налазе у ЗОНИ ОГРАНИЧЕЊА (зона ограничено градње за све комплексе посебне намене) па је потребно прибавити услове и сагласност Министарства одбране за изградњу објекта на кат. парцели.

2.1. Катастарске парцеле број 19/15, 20/12, 20/9 и део 20/15 К.О. Панчево се налазе у ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ у ЗОНИ ПОСЛОВАЊА, у ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОЈ ЗОНИ.

2.2. Катастарске парцеле број 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 К.О. Панчево се налази у ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ у ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНОЈ ЗОНИ.

2.3. Део катастарске парцеле 20/15 К.О. Панчево се налази у ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ у зони саобраћајнице - као део планиране саобраћајнице означене бројем 68.

НАПОМЕНА: Парцела број 19/15 КО Панчево се налази у ЗОНИ СТАНИШТА СТРОГО ЗАШТИЋЕНИХ ВРСТА ПАН 03 (неопходно прибавити услове Завода за заштиту природе).

НАПОМЕНА: Планом се предвиђа даља планска разрада, Планом детаљне регулације, пословно-услугне зоне (туристичко-рекреативна зона), односно за део парцеле 20/15 КО Панчево и целе парцеле број 20/12, 20/9 и 19/5 КО Панчево а у складу са условима надлежних институција.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1. ЗОНА ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА

3.1.1. ЗОНА ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Саобраћајни коридори (саобраћајнице-постојеће и планиране), трасе железничких пруга и јавне насељене саобраћајнице за моторизовани и пешачки саобраћај планирани су као површине јавне намене у пуном свом профилу.

Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених, приказаних на графичком приказу број 4, образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, формирати саобраћајницу, која је дефинисана осовинским тачкама и ширином приказаном у графичком прилогу број 4 (карта План поделе земљишта на јавно и остало).

НАПОМЕНА: Пре подношења захтева за грађевинску дозволу, инвеститор је у складу са чланом 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр. 68/19), у обавези да изврши одвајање јавног земљишта од осталог.

3.2. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА

3.2.1. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНА ЗОНА

Врста и намена објеката у зони

Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне...), банке, осигуравајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Делатности из области привреде у овој зони односе се на: производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска,

град Панчево

текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простori, OTЦ, сервиси, магацински простori, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.

Овде се убрајају мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља и не изазивају непријатности суседном становништву, као што су лекарске и посластичарске радње, технички сервиси и друго. Пословању су компатибилни: становања, јавне намене (од комуналних намена зелене пијаце, то, мрс, цс, траса комуналне инфраструктуре), спорт и зеленило.

Осим пословне и производне делатности о овој зони планирају се објекти породичног становања (само стамбених или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности до П+2. Уређење и изградња нових објеката на свом простору вршиће се на основу услова из овог плана. У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих и поткровља). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.

Уколико је становање на парцели заступљено са више од 50% у односу на компатибилне намене, примењиваће се параметри из Правила грађења за зону становања – становање са компатибилним наменама.

Уколико је становање заступљено са мање од 50% у односу на компатибилне намене пословања или уколико уопште (у било ком проценту) има производње на парцели, примењиваће се параметри из ових правила (за пословно-производно-стамбене зоне).

3.2.2. ПОСЛОВНО-УСЛУЖНА ЗОНА (ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНА ЗОНА)

Планом се предвиђа даља планска разрада зоне планом детаљне регулације, а у складу са Условима надлежних институција, Законом о планирању и изградњи, Законом о заштити животне средине.

Делови зоне "Караула са Јабучким путем" уз корито реке Тамиш од границе обухвата плана на западу до природне високе обале (зоне становања на Караули).

Туристичко-рекреативне зоне су простори намењени комерцијалним садржајима као елементима туристичке понуде града. Туризам, као важна привредна грана, треба да буде покретач развоја разних делатности и унапређења градских простора који су укључени у саму понуду. На тај начин се могу активирати многе локације, подићи њихова атрактивност а тиме и вредност простора. Саставни део туристичке понуде (ради обогаћивања садржаја и подизања нивоа комфора боравка у граду) су и рекреативни и пословни садржаји.

Најзначајнија туристичко-рекреативна зона у Панчеву је Туристичко-рекреативна зона уз реку Тамиш.

У спортско-пословним и стамбено-пословним зонама могу се обављати делатности из I групе предузећа (лекарске и посластичарске радње, технички сервиси и сл) наведених у условима заштите животне средине.

Пословно-производно-стамбене зоне намењене су за смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд), док се у пословно-услугној зони могу обављати делатности, не само из I и II групе предузећа, него и поједине из III групе предузећа (тржни центри, већа складишта, туристички и рекреативни објекти и др).

У робно-транспортним центрима треба да буду лоцирана предузећа чије се делатности сврставају у II и III групу (тржни центри, већа складишта, инфраструктурни пројекти, туристички објекти и сл).

3.3. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Намена се обавезно усклађује са условима и мерама заштите животне средине и живота и здравља људи:

Пословно-производно-стамбене зоне намењене су за смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд), док се у пословно-услугној зони могу обављати делатности, не само из I и II групе предузећа, него и поједине из III групе предузећа (тржни центри, већа складишта, туристички и рекреативни објекти и др).

град Панчево

I grupa: mala preduzeća čiji je uticaj na životnu sredinu neznatan i koja mogu biti smeštena unutar naselja ne narušavajući kvalitet života okolnom stanovništvu i ne izazivajući neprijatnosti neposrednim susedima, kao što su pekarске и посластичарске радње, технички сервис и др. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују организационе мере заштите животне средине;

II grupa: mala и средња предузећа која, због благог утицаја на животну средину могу да буду лоцирана на ободу насеља тако да њихово присуство и делатност не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичарске радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују техничко-технолошке и организационе мере заштите животне средине;

III grupa: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава комфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5 000 m²), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехранбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;

За оснивање нових привредних објекта и зона на територији града Панчева предложен је један део услова заштите животне средине за одређене групе предузећа, којима се утврђују неопходни минимум обавезних заштитних одстојања између могућих извора загађења, угрожавања и девастације у кругу предузећа и стамбених насеља.

Основне групе предузећа према документацији у вези са заштитом животне средине и заштитном одстојању од насеља

ГРУПА*	I	II	III
Заштитно одстојање у m**	< 50	50 - 200	200 - 600
Документа у вези са заштитом животне средине која могу бити потребна за валидну урбанистичку документацију ***	-	ПУ	ПУ

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

3.4. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

Заштићене природне целине

С обзиром на то да су овим планом обухваћени и делови водотокова Тамиш и Надела, као важних еколошких коридора, нарочиту пажњу треба посветити заштити природе на овом подручју. На том простору су Јабучки рит, мочваре, ритови, ободна вегетација водених система, плантаже, хигрофилне шуме и жбуње (под ознаком ПАН03), као станиште, регистровани у бази података Покрајинског завода за заштиту природе, према правилнику. Неопходно је очувати на обе реке природно стање обала и приобаља и резервисати плаћено подручје као континуирану зелену површину аутохтоних врста комбиновано са жбунастом и травнатом вегетацијом ради очувања вишеспратног зеленила. Забрањена је садња инвазивних биљних врста (сибирски брест, багрем, багремац, кисело дрво, жива ограда, дафина, циганско перје, јасенолисни јавор, западни копривић, трновац, петолисни бршљан и др), пуштање у реке

град Панчево

инвазивних рибљих врста (бабушка, сиви толстолобик, бели толстолобик, амур, амурски славач, смеђи амерички сом, црни патуљаста америчка сом и др) и уношење свих врста рода и краткокољуног шилцета. Због еколошке вредности и значаја водотока Тамиша и обалског појаса као међународног еколошког коридора, неопходно је за неке активности, попут изградње и реконструкције инфраструктуре и објеката, планирања рекреативних садржаја, уређења вода, одржавање каналске мреже (укључујући уклањање вегетације и друге малификационе радове), геолошких и сличних истраживања, подизања ваншумског зеленила, крчења жбуња, трстице, сече дрвећа и стабала, подизања привремених објеката, прибавити посебне услове заштите природе. Поред Наделе аутохтоно зеленило треба да буде у ширини од 10 до 20 m према висини средњег водостаја. На обали треба заштитити развијене појасеве трске и рогоза са појединачно или групно распоређеним жбуњем и дрвећем, а у реци, тј. унутар воденог огледала, водену и хидрофилну вегетацију.

Забрањено је директно осветљавање воде и обала, а код осветљавања моста ваља применити техничка решења у складу са еколошким улогом и вредношћу локације. Еколошки коридор треба да буде отворен читавом дужином, без зацељивања.

План озелењавања треба да буде саставни део свих пројеката на планираном простору и његово остваривање треба да тече упоредо са изградњом објеката. Паркинг просторе озеленити високим лишћарима. Јавне зелене површине одржавати у природном или блиско природном стању са уделом аутохтоних дрвенастих врста (најмање 20 %, а оптимално 50%), а садњу четинарских врста (највише до 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама.

Пословно-производне зоне треба да буду оласане одговарајућим заштитним зеленилом према стамбеној зони. На парцелама намењеним малим и средњим предузећима, тржним центрима, складиштима, индустријским објектима и сл. величине до 1 ha, зеленило (без паркинга) треба да заузима најмање 20% површине, на већим парцелама, од 1 до 5 ha, 25 %, а на оним преко 5 ha, од 30 до 50%.

Постојеће и планиране пољоштитне и санитарно заштитне зелене појасеве повезати у целивити систем.

3.5. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Намене дефинисане у графичком прилогу "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели „Компатибилност намена“ и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Табела: Компатибилност намена

		СА ОБОМ НАМЕНОМ							
		С т а м б о в н а с к и п о в р ш и н а	П о в р ш и н а с к и п о в р ш и н а	П р и р о д н о м и н т р н и м и н т р н и м	Д р у г и м и н т р н и м и н т р н и м	С п о р т с к и м и н т р н и м и н т р н и м	З о н е п о в р ш и н а	З о н е п о в р ш и н а	К о м п а т и б и л н а с к и п о в р ш и н а
О Б Л О К О Б Ј Е К Т И В Н О С Т	Стамбено-пословна	о	х		х	х	х		х
	Пословна	х	о	х	х	х	х		х
	Производна зона	х		о	х	х	х		х
	Јавни објекти и комунална				о		х		х
	Спортистички објекти и комунална				х	о	х		х
	Зона за пословање				х	х	о		х
	Зона за пословање						х	о	х

K O M P A T I B I L I T Y						X		o
	Концепция и инфраструктурное развитие							

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање.
2. У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подржава одговарајућу социјалну инфраструктуру.
3. У оквиру спортских комплекса могу се наћи комерцијални садржаји, хотелски капацитети, под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине, њену еколошку равнотежу и да не буду никаког значаја од простора зеленила у коме се зида. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра.
4. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине, њену еколошку равнотежу и да не буду никаког значаја од простора зеленила у коме се зида.
5. У оквиру привредних зона као пратећи садржаји саобраћајних површина могу се наћи садржаји центара, као што су мотели, и комерцијални садржаји, али без становања, осим пословног становања.
6. У оквиру зелених површина (осим заштитног зеленила) може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора.
7. Само зелена пјача, тр, мрс, цс, тресв комуналне инфраструктуре

3.6. Општи и посебни услови и мере zaštite životne sredine i života i zdravlja ljudi

Основни предуслов већине наведених мера је да буде изграђена одговарајућа инфраструктура, пре свега, одвојени системи прикупљања и одvojeња употребљених санитарних вода (тзв. фекална канализација) и атмосферских вода (тзв. кишна канализација). У први систем је дозвољено испуштање вода само уколико оне испуњавају критеријуме ЈП Водовод и канализација, што значи да су улагачи и оператери у предузећима која, између осталог, "производе" отпадне воде, дужни да их претходно обраде на сопственом или колективном постројењу за предtretман отпадних вода. Пречишћене санитарне воде морају да задовољавају II б класу вода. Уколико предузеће планира да отпадне воде упушта у канале, оне морају да буду прво потпуно обрађене (примарно и секундарно) до захтеваног степена квалитета (II б класа вода). Забрањено је упуштање непрерађених технолошких отпадних и санитарних вода у реке и канале, док се атмосферске воде и условно чисте расхладне воде могу испуштати само уколико испуњавају критеријуме II б класе. Такође је недозвољено испуштање било каквих вода у напуштене бунаре и на друга места на којима би оне могле доћи у додир са подземним водама. Мањим насељима и нелегализованим приградским насељима ЈВП Воде Војводине је оставило могућност да проблем пречишћавања санитарних отпадних вода реше изградњом био-пречистача. Истовремено, сва насеља имају, као алтернативу и екстензивно пречишћавање отпадних вода (мокра трчанања поља и сл.).

Уколико постоји сумња да би нова улагања у пројекте и делатности могла да наруше животну средину треба их прео подврћи процени утицаја на животну средину, према Закону о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08). Власници предузећа и оператори постројења су дужни да предузимају превентивне и регулативне мере заштите животне средине и употребљавају технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине, односно могу се сматрати најбоље доступним техникама. Они, такође, имају обавезу да стално подижу „еколошки“ učinак својих делатности, што се најбоље постиже слободним, добровољним увођењем формализованог еко манаџмент система (EMAC 2).

Sve preduzeća koja u procesu proizvodnje ili pružanja usluga stvaraju otpad su dužna da dosledno primenjuju načela hijerarhije upravljanja otpadom, vode evidenciju o nastalom otpadu, razvrstavaju ga prema porijeklu, kategoriji i karakteru, upravljaју njima, skladište ga i prate njegovo kretanje, сходно Закону о управљању отпадом (Службени гласник број 36/2008, 68/2010) и

град Панчево

Правилнику о начину разврставања, паковања и чувања секундарних сировина (Службени гласник број 55/2001).

Да би надлежно комунално предузеће одржавало комуналну хигијену у овом делу града нужно је да пут до комуналног отпада буде од тврде подлоге, ширине најмање 3 m, који ће бити проходан у свим временским условима. За пословни простор од 1000 до 3000 m², односно за стамбену зграду, за сваких шест станова, је потребан један контејнер од 1,1 m³. Контејнери треба да буду тако постављени да омогућавају лак приступ и несметано пражење. Уколико су смештени у дескрипта, пролаз до њих не сме бити нижи од 3,6 m. Контејнери треба да буду постављени на чврстој подлози (бетон, асфалт, камен, опека и сл.) и окружени живом или дашчаном оградом да би се спречило расипање смећа.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

4.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

4.1.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, ЗОНА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У складу са Планом намене површина, Планом поделе грађевинског земљишта на јавно и остало и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела, образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене.

- планирана сабирна саобраћајница обележена бројем 68

Саобраћајница је дефинисана осовинским тачкама Ц 4065 и Ц 4066 и регулационом линијом која је приказана и котирана на 4,0 метара од осовине, приказане на графичком прилогу Плану поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр. 4.

Број тачке	Y(m)	X (m)
Ц 4065	7 471 239,80	4 973 477,51
Ц 4066	7 471 201,99	4 973 362,29

4.1.2. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, ЗОНА СТАНОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Растојања грађевинске од регулационе линије су од 0.0m, до 5.0m у складу са пресвлађујућом регулацијом блока и положаја објекта у окружењу, за стамбене објекте и њима компатибилне.

Објекти унутар пословних и производних комплекса се могу поставити на грађевинске линије чије ће растојање од регулационе линије бити тачно утврђено урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана, максимално унутар зоне градње.

4.2. ДЕФИНИСАЊЕ ПОЛОЖАЈА ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Положај објекта према површини јавне намене

Планом се не предајућа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.

Растојања грађевинске од регулационе линије су од 0.0m, до 5.0m у складу са пресвлађујућом регулацијом блока и положаја објекта у окружењу, за стамбене објекте и њима компатибилне намене.

Објекти унутар пословних и производних комплекса се могу поставити на грађевинске линије чије ће растојање од регулационе линије бити тачно утврђено урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана, максимално унутар зоне градње.

Упуштање делова објекта у површину јавне намене

За парцеле које имају само становање са компатибилним наменама важе правила дата за Зону становања са компатибилним наменама.

град Панчево

За парцеле које имају производњу, Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.

Положај према границама суседних парцела

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

За парцеле које имају производњу, објекти у којима се одвијају производни процеси могу бити само слободностојећи.

-од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објекта:

за привредно-услугну намену

-са једне стране мин. 1м од границе парцеле и са друге стране мин. 3,5м од границе парцеле

за стамбјену намену са компатибилним садржајима

-Једнострано узидани објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора је 0м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м је 1,6м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија је 4,0м

-Слободностојећи објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м је 1,6м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија је 4,0м

растојање од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (мин. 5,0м).

4.3. ТЕМЕЉИ:

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

4.4. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

Упуштање делова објекта у површину јавне намене

За парцеле које имају само становање са компатибилним наменама важе правила дата за Зону становања са компатибилним наменама.

За парцеле које имају производњу, Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.

4.5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

4.5.1. Кота приземља:

Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара. Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара. Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.

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.

4.6. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Дефинисани су у тачки 4.2. све информације о локацији.

4.7. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

4.8. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују.

град Панчево



Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.
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.
Ограђивање парцела на којима се одвија производња мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00 м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понавсобо.

4.9. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

За становање са компатибилним наменама:

Најмања међусобна удаљеност објеката дата је у Правилима за сваку зону.

За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:

Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на сваку врсту објеката понавсобо у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.

4.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из:

За становање са компатибилним садржајем:

Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности максимални индекс заузетости,

Из=70% за парцеле до 500м²

Из=50% за парцеле од 500м² до 1000 м²

Из=30% за парцеле веће од 1000 м²

За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:

Из – до 50%

• обрачун површина

У обрачуну површина,корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина

Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии:

За становање са компатибилним садржајем:

Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спретности .

Ии max = 2.1

За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:

Ии max = 1.0

Индекс изграђеностије дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.

Услови за уређење зелених и слободних површина парцеле

Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.

Парцела до 1,0 ха 20% зеленила на парцели, без паркинга

Парцела од 1,0 до 5,0 ха 25% зеленила на парцели, без паркинга

Парцела преко 5,0 ха 30% до 50% зеленила на парцели, без паркинга

Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањенја и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних бранјених подручја. Избор

врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.

Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са преенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интензивне мере неге.

Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа норматива и правила струке који се односе на сву врсту зелених површина.

Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.

4.11. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

За становање у оквиру производно-пословно-стамбене зоне
 макс. до П+2

Висина објекта дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висину објекта је дата максимално дозвољена висина венца и висина спратова и то на следећи начин:

Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венца	спратова
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
П+2	11.0	13.5

Односно висина у зависности од технолошких захтева за пословне и производне објекте у оквиру пословних и производних комплекса.

За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција.

Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.

Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у општом прстену блока (у свај проценат не улазе угласти објекти).

Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.

За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:

Макс. До П+1

Висина надзидка у евентуалном поткровљу је до макс. 1,60м.

4.12. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.

4.13. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:

град Панчево

Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.

За становање у оквиру производно-пословно-стамбене зоне

Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{6}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.

Удаљење помоћних од главних објеката може бити:

- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м,
- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парчета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м,
- ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслонен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.

4.14. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА

Сви објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и копским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 3,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент-бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 5,0м (изузетно мање) 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). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

Прикључење на ДП:

Пошто у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (Јабучки пут и пут ка Скробари прикључење на коловоз улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 4а и 4б, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели.

Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак решити на следећи начин:

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута (главне градске саобраћајнице) у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним попречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника а све уз сагласност надлежне институције.

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

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

Приступе објектима обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97).

Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.

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

За становање у оквиру производно-пословно-стамбене зоне

Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 3,0м (изузетно 2,5м) а за вишепородичне стамбене објекте и радно пословне комплексе не мање од 5,0м (изузетно мање али не мање од 3,0м).

Прикључење на ДП:

Како у профилу улица нема просторних могућности за извођењем сервисних саобраћајница (Јабучки пут и пут ка Скробари), прикључење на коловоз свих улица које представљају уједно и деонице државног пута, а која се налази у границама третиране целине 4а и 4б, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели а све у складу са условима управљача пута.

Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин:

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3 м.

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са вишепородичним становањем до 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају према стандардима не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним попутреницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника.

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта, или више стамбених објеката са вишепородичним становањем преко 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају, а на основу стандарда не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обрадити минималним попутреницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника.

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.

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

Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.

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

4.15. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:

• становање	1ПМ/1 стамбена јединица
• управа и администрација	1ПМ/60м² нето површине
• трговина	1ПМ/50м² продајног простора
• ресторани, кафане, кафи	1ПМ/10 места
• спортски садржаји	1ПМ/8-10 игралишта
• управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м² нето површине
• складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300м² нето површ.)

Паркиралишта/паркинзи за путничке аутомобиле и теретна возила на парцели али и у профилу саобраћајница са свим неопходним елементима одредиће пројектант у фази пројектовања а све у складу са важећим стандардима и нормативима за пројектовање датих објеката.

Уколико потребе пословања изискују обезбеђивање већег броја паркинг места на парцели исте је могуће решити у оквиру дворишног дела као отворене, надкривене, у гаражи или подземној етажи-гаражи а све у складу са важећим стандардима, нормативима.

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

град Панчево

Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.

4.16. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЗАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Даје се могућност трансформације постојећих намена објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже свим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.

4.17. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКАТИМА

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.

4.18. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Није дозвољено постављати спољних јединица клима уређаја, вентилационих цев и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити. Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, деџа колица и сл.) итд. Висина паралела прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 180см. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, деџа соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м² и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзијивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.

4.19. УСЛОВИ И МОГУЋНОСТ ФАЗНЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/закружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.

Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу слободног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

5.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

У складу са чланом 21. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 115/2020), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

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

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

5.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Водовод, фекална и атмосферска канализација

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

Електроенергетика

град Панчево



Начин прикључења корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомунациона инфраструктура

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

Термоенергетика:

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

Гас:

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

Хигијена:

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

6. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Планом се предвиђа даља планска разрада, планом детаљне регулације, Пословно-услугне зоне (туристичко-рекреативна зона), а у складу са условима надлежних институција, Законом о планирању и изградњи, Законом о заштити животне средине.

Урбанистички пројекат као детаљна разрада делова простора обухваћеног овим Планом предвиђено је да се израђује у следећим случајевима:

- Објекти и површине јавне намене;
- Комплекс социјалног и приступачног становања
- Објекти и комплекси у оквиру производно-пословно-стамбене зоне*
- Верски објекти, бензинске станице и др. објекти који захтевају посебне услове пројектовања (остало земљиште јавне намене)

* Уколико је намена парцеле у оквиру пословно-производно-стамбене зоне, становање са компатибилним наменама, за исту се не мора радити урбанистички пројекат, већ се примењују правила грађења из овог ПГР-а.

Овим планом се потврђују сви постојећи урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима и који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и за комплекс (више објеката на парцели) који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

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

7.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе, све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.

Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.

7.2. УСЛОВИ ЗА ВЕЛИЧИНУ ПАРЦЕЛА

За привредно - услужну намену

минимална површина грађевинске парцеле је 800 м²

минимална ширина парцела 16 м

град Панчево

Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама (постојећа привреда), приликом парцелације, не морају бити задовољени сви наведени елементи уколико то постојеће стање не дозвољава.

За стамбену намену са компатибилним садржајем

-минимална површина грађевинске парцеле је 300m² за објекте који једном страном додирују бочну линију

-минимална површина грађевинске парцеле је 400m² за слободно стојеће објекте

-минимална ширина парцеле за стамбене објекте који једном страном додирују бочну линију парцеле је 12m

-минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте је 14m

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

Ова зона искључује варијанту грађења објеката у низу као и атријумских објеката због мешања различитих намена унутар зоне (пример: производни погон је сусед пословном објекту а он је сусед стамбеном...)

Напомена!

Минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширине од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).

7.3. УПУТСТВО О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајница, а у складу са Условима за пешачке и копске приступе парцелама. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима.

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

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

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела.

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

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

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

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

8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

град Панчево

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

9.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу. Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила.

Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђени са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.

9.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

9.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ: Одредбама Плана дефинисано да је на целом простору Плана потребно обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

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

9.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Зграде јавне, пословне намене и одтањени објекти са 10 и више станова, морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.

9.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :

Власник катастарске парцеле којој је променена намена дужан је да плати накнаду за промену намене пољопривредног земљишта, у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

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

9.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

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

10. ОВА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ВАЖИ ДОК ВАЖИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОЈЕГ ЈЕ ИЗДАТА,

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

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

град Панчево



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

14. Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о мерилима за утврђивање накнаде за уређивања грађевинског земљишта-пречишћени текст ("Сл. лист града Панчева" 19/17, 1/18, 18/18, 29/18 и 34/18).

Увидом у достављену Копију плана бр. 953-1/17-250 од 05.04.2017.год. издату од РГЗ- Служба за катастар непокретности Панчево и одредби Плана генералне регулације целина 4а- Караула са јабуком путем и 4б - Скробара у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева" број 8/2014 и 8/2014-исправка) и Плана генералне регулације комплексне посебне намене (целина 11) у Панчеву („Службени лист града Панчева" број 35/12, 10/14), овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 84/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон, 09/2020) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.



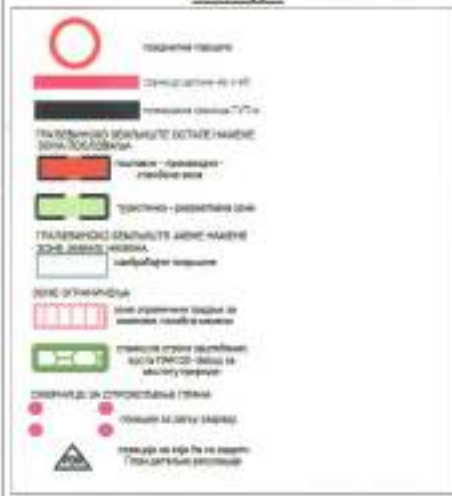
Секретар

Јасминка Павловић, дипл. правник

град Панчево



ЛЕГЕНДА:



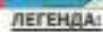
 <p>РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај</p>		<p><u>Назив плана:</u> План генералне регулације Целине 4а - Кариула са јабучаним путем и 4б - Скробара у насељеном месту Пачево - (Сл. лист града Пачева бр.8/14)</p>	<p><u>Предмет бр:</u> V-15-380- 385/2020</p>
<p><u>Шеф одређени:</u> Душанка Антонијевић Старић дипл.инж.арх.</p>	<p><u>Потпис:</u></p>	<p>Планирана претходна намена са подолом на зона/целине и смернице за спровођење плана за кат. парцеле бр.23/3,24/1,24/2,23/5, 23/4,20/15,20/12,19/15 и 20/8 К.О. Пачево</p>	<p><u>Цртеж бр:</u> 1 1:5000 1:5000 1:5000 1:5000</p>
<p><u>Обавештени:</u> Вера Томишић дипл.инж.арх.</p>	<p><u>Потпис:</u></p>	<p>Секретар секретаријата: Јасминка Павловић дипл.правник</p>	<p><u>Датум:</u> 14.02.2020</p>
<p><u>Техничка особа:</u> Ковачић Стјепан грађ.тех.</p>	<p><u>Потпис:</u></p>		



ЛЕГЕНДА:

- граница општине
- ЗОНА ПОСРТОМЛИ**
- зона приватног посртомли
- зона јавног посртомли
- ГРАДИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНОГ НАМЕНЕ**
- зона јавног посртомли
- ОСНОВНИ**
- зона приватног посртомли
- зона јавног посртомли
- САДРЖАЈ**
- граница садржаја
- граница садржаја

 РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај		Имена плана: План генералне регулације - Целина 4а: Караула са Јабучеви путем и 4б: Скробара у насељеном месту Панчево (Сл. лист града Панчева бр.6/14)	Проект бр: V-15-350- 305/2020
Шеф одређења: Душане Антонијевић Стајић дипломира.	Парел:	Регулационо - нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина за кат. парц. бр.23/3,24/1,24/2,23/5, 23/4,20/15,20/12,19/15,и 20/9 К.О. Панчево	Шкала бр: 2 1 : 5 000 10/2020
Обрађивач: Вера Томашевић дипломира. арх.	Парел:	Секретар секретаријата: Јасмина Павловић дипл.правник	
Техничка обрада: Ксенија Стајић грађ.тех.	Парел:		



1998

1992

2



ЛЕГЕНДА:



 <p>РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА Секретаријат за урбанизам, грађевинско, отамбено - комуналне послове и саобраћај</p>	<p><u>Изнас план:</u> План генералне регулације Целина 4а - Караула са југочном путем и 4б - Сиборава у насељеном месту Панчево - [Сл. лист града Панчево бр.8/14]</p>	<p>проект бр: V-15-360- 385/2020</p>	
<p><u>Шиф. материјал:</u> Душанка Антонијевић Стајић дип.инж.арх.</p>	<p><u>Датум:</u></p>	<p>План подвела грађевинског земљишта на јавно и остало за кат. парц. бр.23/3,24/1,24/2,23/5, 23/4,20/15,20/12,19/15 и 20/9 К.О. Панчево</p>	<p><u>Циљак бр:</u> <u>Реализација:</u> 1.500 <u>Датум:</u> 10.06.2020</p>
<p><u>Обрачун:</u> Вера Томашевић дип.инж.арх.</p>	<p><u>Датум:</u></p>	<p>Секретар секретаријата, Јасминка Павловић дип.правник</p>	<p><u>Датум:</u></p>
<p><u>Техничка обрада:</u> Ксенија Стајић грађ.тех.</p>	<p><u>Датум:</u></p>		<p><u>Датум:</u></p>



ПОСЛОВНА ТАЉНА/Интерно

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 19628/2-2021

ДАТУМ: 08.02.2021.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА ФИКСНУ ПРИСТУПНУ МРЕЖУ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

„STAN BAU MUNCHEN“ D.O.O. PANČEVO

Светог Сава 23А

26101 Панчево

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију постојеће хале чиме се формира производна хала П+0, изградњу стамбено-пословног објекта П+1, изградњу помоћних објекта изложбеног зида и ограде у ул. Јабучки пут на к.п. 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 и 24/3 КО Панчево

Вежа број: 19628/2-2021 од 18.01.2021.г.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом за услове за израду Урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију постојеће хале чиме се формира производна хала П+0, изградњу стамбено-пословног објекта П+1, изградњу помоћних објекта изложбеног зида и ограде у ул. Јабучки пут на к.п. 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 и 24/3 КО Панчево, достављамо вам услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

❖ Постојеће стање тк објеката

Постојећи тк објекти (тк канализација и тк каблови) су израђени дуж тротоара или слободних јавних површина. Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним у тк канализацију или слободно у земљани ров у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу. Постојећи тк објекти су из надлежности "Телеком Србија" а.д.:

- Служба за мрежне операције Панчево:
- постојећи подземни оптички тк каблови у ПЕ цеви
- постојећи дистрибутивни тк кабл

❖ Технички услови

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

Препорука Телекома Србија је да се за нове пословне објекте планира реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводног тк кабла, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница Урбанистичког пројекта на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираном објекту путем тк канализације.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Таковска 2

Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

POSLOVNA TAJNA/Interni

Uzimajući u obzir planiranu izgradnju novih poslovnih i stambeno-poslovnog objekta biće potrebno da se u jednom od objekata obezbedi prostor u tehničkoj prostoriji za smeštaj tk опреме – *indoor* кабинета, а у осталим објектима унутар предметног комплекса у зависности од потреба и врсте тк услуга у истим, предвидети помоћне концентрације и одговарајуће инсталације и повезати их са главном тк концентрацијом.

Техничка просторија у којој би се налазио простор за тк опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је обезбедити напајање за тк опрему.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације. За прикључење објеката на тк мрежу потребно је обезбедити трасу-коридор за тк канализацију – РЕ цев $\varnothing 50$ mm са изградњом 1 или више приводних окана. Планирати повезивање објекта у коме су највеће потребе за тк капацитетима и у коме се планира техничка просторија за смештaj тк опреме – *indoor* кабинета на постојећи оптички тк кабл.

Трасу-коридор за тк канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираних објеката у оквиру границе Урбанистичког пројекта. Новопланирану тк канализацију планирати у тротоару или слободној јавној површини.

У складу са горе наведеним условима, потребно је уредити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за планирану тк канализацију и простор у техничкој просторији за тк опрему у оквиру граница Урбанистичког пројекта.

За реализацију унутрашње тк инфраструктуре молимо вас да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора о потребним сервисима у предметном објекту.

❖ Општи услови

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

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

Приликом даље израде Урбанистичког пројекта за изградњу објеката у ул. Јабучки пут на к.п. 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 и 24/3 КО Панчево сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

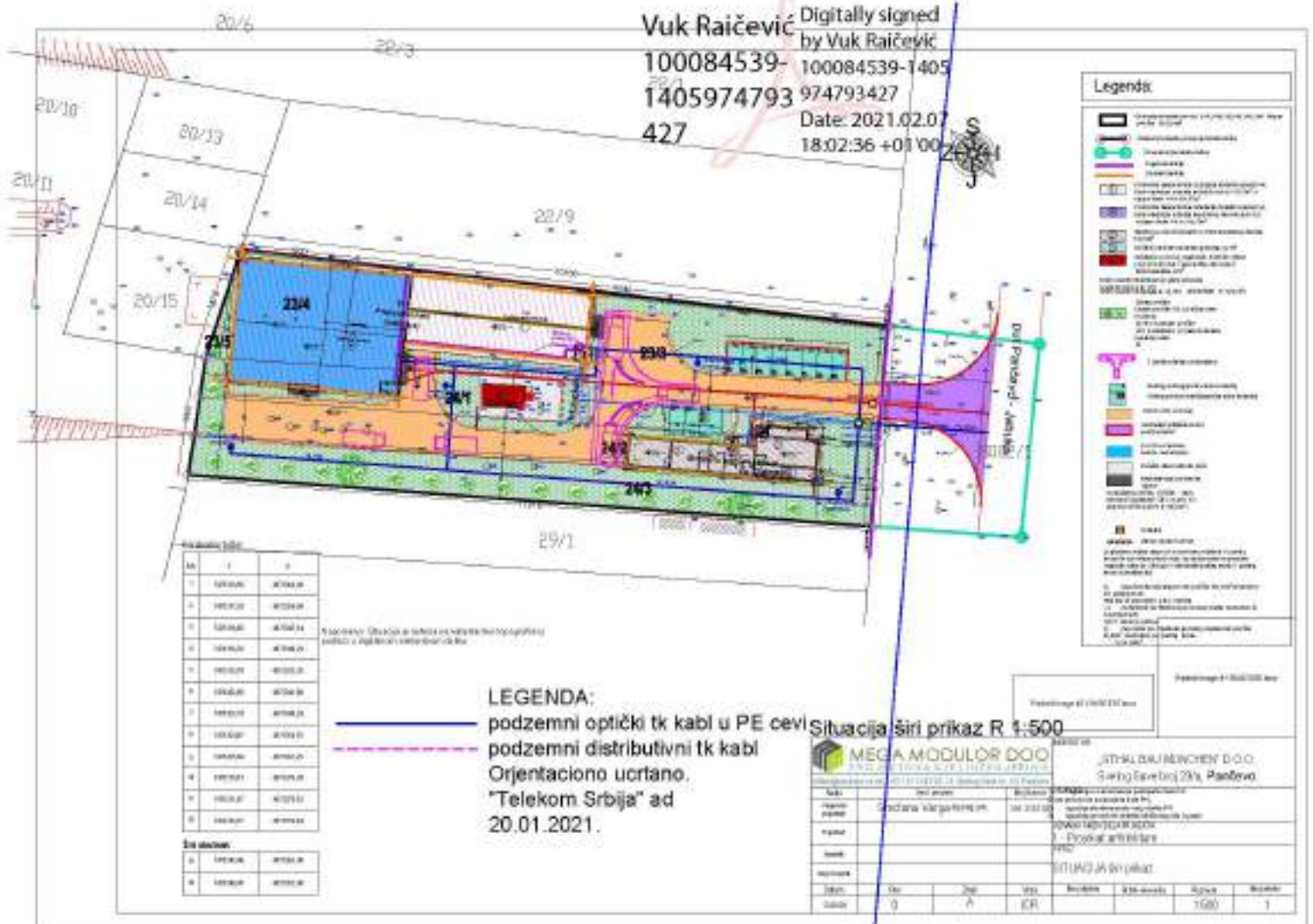
Урбанистички пројекат за изградњу објеката у ул. Јабучки пут на к.п. 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 и 24/3 КО Панчево уредити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о електронским комуникацијама, Законом о безбедности и здрављу на раду, Законом о заштити од пожара, упутствима, прописима и стандардима за ову врсту делатности.

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих. Инвеститор је у обавези да нам се у писаној форми јави за добијање услова за прикључење на тк мрежу за планирани објект у оквиру граница Урбанистичког пројекта.

С поштовањем,

Шеф службе
Vuk Raičević
 100084539-100084539-1405
 005974798-974093022
 427 Date: 2021.02.07
 18:01:54 +01'00'

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





ПР-ЕНГ-01.17/02



ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ



**ЕПС
ДИСТРИБУЦИЈА**

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

Панчево, Милоша Обреновића бр. 26009 Панчево, тел.: 013/315-020, факс: 013/335504

Наш број: БС.1.1.0.-Д 07.15.-384635-20

STANL BAU MUNCHEN DOO

СВЕТОГ САВЕ бр. 23А

Панчево, 08.01.2021

26000 ПАНЧЕВО

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име STANL BAU MUNCHEN DOO, ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ бр. 23А, (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 доноси се:

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, (1 ХИДРАНТ, 2 СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, 1 ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, 1 ПОСЛОВНИ ПРОСТОР), ПАНЧЕВО, ЈАБУЧКИ ПУТ 227-231 парцела број 23/3,23/4,23/5,24/1, 24/2, 24/3, 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 и ситуационо решење од 12/2020, обавештавамо Вас следеће:

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

Намена објекта: СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места: Поред бетонског стуба нисконапонске мреже уградити:

- Бетонско постоље САБП-600 са КПКЕВ-1П и орманом мерног места ПОММ-4
- Бетонско постоље САБП-600 са КПКЕВ-1П и орманом мерног места ПОММ-2Х (за хидрант - противпожарни прикључак)

Остали услови за извођење прикључка: Странка је дужна да свој главни инсталациони кабел доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4kV изведена је заштита од опасних напона додира системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања TN (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 напругу 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 петожилни вод максималног пресека одговарајућег типа. 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 NHXXH ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена) Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају кvara, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Огранак Електродистрибуција Панчево.

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Најближи бетонско стуб нисконапонске мреже, извод 07:ка Панчеву, ГРС испред техномаркета, из ТС ПРЕГИС.

Опис прикључка до мерног места:

Од најближег стуба надземне мреже изградити кабловски вод каблом типа PP00-A 4x70mm² до бетонског постоља САБП-600 са КПКЕВ-1П.

КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ-4 повезати каблом типа PP00 4x50mm².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 3*100А.

Поред САБП-600 уградити још један САБП-600 са КПКЕВ-1П и орманом мерног места ПОММ-2Х (за хидрант).

КПКЕВ-1П (за хидрант) повезати, пре осигурача са КПКЕВ-1П (за орман ПОММ-4) каблом типа PP00-A 4x16mm². КПКЕВ-1П и орман ПОММ-2Х повезати каблом PP00 4x16mm².

У КПКЕВ-1П (за хидрант) уградити ножасте осигураче јачине од 3*16А.

Опис мерног места:

У орман мерног места ПОММ-4 изместити постојећа бројила бр.:

- 30099294 (ЕД 4672258354, 3*63А), и превести га из домаћинства у пословни објекат (радионица)
- 0207801682 (ЕД 467180789, 3*40А), за пословни објекат (радионица)
- 10632822 (ЕД 4672338129, 3*25А), за домаћинство

и уградити једно трофазно бројило за пословни простор, осигурачи јачине од 3*16А.

У нови ПОММ-2Х уградити ново трофазно бројило за хидтант (противпожарни прикључак) и осигурати га осигурачима јачине од 3*16А.

Демонтирати постојеће прикључке за три бројила која се измештају као и постојеће ормане на предметном стубу.

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном. струја (А)	
1	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (радионица)	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно 2
2	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (радионица)	1	27,6	Аутоматски	40	трофазно 2
3	ХИДРАНТ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно 2
4	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно 2
5	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно 2
Укупно ком.		5				



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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деповања 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 урбанистичког пројекта за изградњу објекта

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

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

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

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

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

С поштовањем,

Доставити:

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

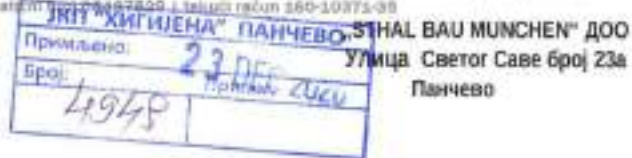
Директор/ограшка

др Новак Савановић, дипл. еџц.



Cera Lazara 57, 26000 Pančevo | tel: 013 327 000 | fax: 013 327 001 | www.jkphigijena.co.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs
PIB: 301628063 | matični broj: 1417829 | račun: 160-10373-98

Naš broj: 4949 / 2 - 2020
Datum: 23.12.2020.god.
Pančevo



Na osnovu člana 46. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik 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 објектима:

Локација бјеката: Улица 2. Јабучки пут 227а и 231, Панчево
Катастарске парцеле топографски бројеви: 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2 и 24/3 КО Панчево
Укупна површина парцела: P=3.955,24 m²

Врста радова: Дограђња и реконструкција постојеће производне хале и изградња новог стамбено-пословног и помоћних објекта зидане оградe и изложбеног зида.

Намена објекта: Хала за производњу и фарбање металних ограда, стамбено-пословни објект и помоћни објекти: зидана ограда и изложбени зид.

Класификација појединих објеката и делова објекта

1.Производна хала P_к = 919,37 m², P_{кв} = 581,82 m², спратности П+0

Категорија: В; Класификациони број:125102- индустријске зграде до 400m²

2. Стамбено-пословни објект P_к = 390,80 m², P_{кв} = 276,98 m², P_{кв} = 113,82 m², спратност: П+1

2.1 Категорија: А; Класификациони број:111011- зграде са једним станом од 100- 400m²

2.2 Категорија: Б; Класификациони број:122011- пословне зграде за админ. сврхе до 400m²

3. Помоћни објекти: Зидана ограда и Изложбени зид. Категорија: Б; Класификациони број:127420

Издају се:ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА ЗА: „STNAU BAU MUNCHEN" DOO, улица Светог Саве број 23а, Панчево, за потребе израде Урбанистичког пројекта и прибављање локацијских услова за доградњу и реконструкцију постојеће хале и изградњу новог стамбено-пословног и помоћних објекта зидане оградe и изложбеног зида у улици 2. Јабучки пут 227а и 231 у Панчеву

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Судови за привремено складиштење отпада до транспорта могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели / комплексу или на површини јавне намене посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступан 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 припаз 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 1,4 m×1,1 m.

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 заезване пластичне преће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступан 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

ČISTOTJE I PRAK MOŽE!



Сарај Лазара 117, 26000 Панчево | тел: 013 327 000 | факс: 013 327 001 | www.jkphigijena.co.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs
PIB 101839063 | матични број 05487525 | текући račun 160-10371-25

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

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

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

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

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

2.4. ОСНОВНЕ ВРЕДНОСТИ БРОЈА И КАПАЦИТЕТА ПОСУДА ЗА ОТПАДА за зграде за које се издају локациски услови следе из Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („С.Л. Панчева“ број 6/2014) базирају се на члановима:

- „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 сваким додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер V=1100 lit.
- За пословни простор чија укупна површина износи P=1 000 - 3 000m² потребно је обезбедити један контејнер капацитета V=1100 lit, односно на сваким 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 оградити, а по окончању радова, уклонити 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 предметну даграђену производну халу, стамбено-пословни објекат и помоћне објекте (зидана ограда и изложбени зид), из важећих законских аката проистиче обавеза инвеститора да набави 1 (један) контејнер запремине V=1100 lit. за привремено одлагање чврстог комуналног отпада до одвожења, као и обавеза издвајања амбалажног отпада и рециклабилних материјала у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

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

Руководилац Сектора за УО и ЗКС



Јованка Дакић дипл. инж.тех.



Број: 131

Дана: 04.02.2021.

Панчево

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, ТЕЛФАКС: 013/351-851

„Мега Модулор ДОО Панчево, Светог Саве бр. 29
(за инвеститора „STHAL BAU MUNCHEN“ Д.О.О. Панчево, Светог Саве бр. 23а)

У вези Вашег захтева бр. 1210 од 22.12.2020. године), обавештавамо Вас о следећем:

За извођење радова на:

- 1) Доградња и реконструкција постојеће хале П+0,
- 2) Изградња стамбено-пословног објекта П+1,
- 3) Изградња помоћних објекта изложбеног зида и оградe,

на адреси Јабучки пут 227-а и 231, у Панчеву, на катастарским парцелама топ. број 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О. Панчево,

инвеститор је у обавези да прибави услове за извођење радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, а путем ЦЕОП-а (обједињене процедуре), у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ бр. 68/2019). Одмах по пријему захтева кроз систем обједињене процедуре, Завод ће за предметне радове издати потребне услове из своје надлежности.

Имајући у виду наведено, нисмо у законској могућности да вам из обједињене процедуре издамо тражене услове.

Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
09.22 број : 217-18819/20-1
Датум : 04.01.2021. године.
ПАНЧЕВО
ЛИМ/

"Stah Bau Munchen" д.о.о.,
ул. Светог Саве, бр. 23А,
Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију постојеће хале, спратности П+0, изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+1, и изградњу помоћних објекта изложбеног зида и ограде, у Панчеву, ул. Јабучки пут, бр. 227 и 231, на катастарским парцелама топ. број: 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 и 24/3 К.О Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 30.12.2020. године, поднет од стране "Stah Bau Munchen" д.о.о, ул. Светог Саве, бр. 23А, Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 04.01.2021. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију постојеће хале, спратности П+0, изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+1, и изградњу помоћних објекта изложбеног зида и ограде, у Панчеву, ул. Јабучки пут, бр. 227 и 231, на катастарским парцелама топ. број: 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 и 24/3 К.О Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 30.12.2020. године, поднетог од стране "Stah Bau Munchen" д.о.о, ул. Светог Саве, бр. 23А, Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 04.01.2021. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију постојеће хале, спратности П+0, изградњу стамбено-пословног објекта, спратности П+1, и изградњу помоћних објекта изложбеног зида и ограде, у Панчеву, ул. Јабучки пут, бр. 227 и 231, на катастарским парцелама топ. број: 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 и 24/3 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. 43/2003, 51/2003 – испр., 61/2005, 101/2005 – др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 – усклађени дин. изн., 55/2012 – усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 – усклађени дин. изн., 65/2013 – др. закон, 57/2014 – усклађени дин. изн., 45/2015 – усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 – усклађени дин. изн. и 61/2017 – усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 – усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 – усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 – испр. и 98/2020 – усклађени дин. изн. и 144/2020).





**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ
УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ**

Број 33- 4

26 Јануари 2021. године
БЕОГРАД

Чувати до 2026. године
Функција 34 ред.бр 42.
Датум: 26.01.2021. год.
Обрађивач: в.с. М. Пајарић

Обавештење у вези са изработом
урбанистичког пројекта у Панчеву,
доставља.

„STAHL BAU MUNCHEN D.O.O. PANČEVO“
ул. Светог Саве бр. 23а
26101 Панчево

На основу вашег захтева, у складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље ("Службени гласник РС", бр.85/15), а према достављеној документацији, обавештавамо вас да за израду урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу постојеће производне хале, изградњу стамбено пословног објекта и помоћних објеката изложбеног зида и оградне на кат. парцелама бр. 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2, 24/3 КО Панчево, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Носилац израде плана је у обавези да у процесу израде примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени 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 9/20), као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

MP
✓

**ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
УПРАВЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ**
пуковник
Драган Милић

(Signature)

Израђено у 1 (једном) примерку,
умножено у 1 (једном) примерку и достављено:
- „Stahl Bau Munchen d.o.o. Pančevo"
- а/а



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Сектор за санитарни надзор и јавно здравље

Одсек у Панчеву

Трг Краља Петра I 2-4, 26 000 Панчево

Т: +381 13352682 Ф: +381

sanitarna@voivodina.gov.rs

БРОЈ: 138-53-01225-2/2020- ДАТУМ: 29.12.2020.
11

STAHN BAU MUNCHEN DOO
ПАНЧЕВО
Светог Саве 23 А

ПРЕДМЕТ: ОБАВЕШТЕЊЕ

Дана 29.12.2020.г поднели сте захтев за издавање локацијских услова за израду пројектно техничке документације за Стамбено - пословни објекта и индустријске зграде (радионице) у ул. Јабучки пут 227а и 231,у Панчеву на катастарској парцели топ 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3 К.О. Панчево.

У смислу чл.16.Закона о санитарном надзору ("службени гласник РС" бр 125/2004)" У поступку израде урбанистичких планова, санитарни инспектор на захтев надлежног органа управе, доставља опште и посебне санитарне услове који се односе на објекте који подлежу санитарном надзору и који су са аспекта заштите здравља становништва од значаја за изградњу објеката и уређење простора за који се план припрема, као и опште, односно опште и посебне санитарне услове потребне за издавање акта о урбанистичким условима у складу са посебним законом", потребно је Ваш захтев уредити у року од осам дана од дана пријема овог документа.

У прилогу:

нема

Доставити:

1. Адресату
2. Архиви



Санитарни инспектор

Мр Ирен Дани



ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-11407/1
Панчево, 20. 1. 2021. год.

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

STHAL BAU MUNCHEN DOO, улица Светог Саве бр. 23
Путем пуномоћника „Мега Модулор“ Панчево
Место градње: Ул. Јабучки пут 227 и 231, кат. парцела 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2, 24/3 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију постојеће хале П+0 чиме се формира производна хала П+0, изградњу стамбено-пословног објекта П+1, изградњу помоћних објекта изложбеног зида и оградне

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 22.12.2020. године под бр. Д-11407, који се односе на издавање техничких услова у циљу израде Урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију постојеће хале П+0 чиме се формира производна хала П+0, изградњу стамбено-пословног објекта П+1, изградњу помоћних објекта изложбеног зида и оградне извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији постоје: магистрални водовод на који није дозвољено прикључање, градски водовод пречника PEOD110 и колектор фекалне канализације OD 500 на који није дозвољено прикључање (ситуација дата у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио копију плана, копију плана водова, информацију о локацији, технички опис и ситуациони план (12/ 2020) урађен је од стране предузећа Мега Модулор Панчево, улица Светог Саве бр. 29, одговорни пројектант Снежана Варга, дипл. инж. арх.
- У достављеном захтеву није достављен нацрт најејног решења, хидраулички прорачун за унутрашње инсталације.
- Прикључни шахови на инсталације водовода и фекалне канализације су приказани, као и захтевани пречник.
- У техничком опису није обухваћена изградња и прикључивање на градске инсталације водовода и канализације.
- Прикључање на градску канализацију биће могуће када се у улици изгради секундарна градска канализација за чију изградњу је урађена техничка документација и у току је прибављање грађевинске дозволе.
- Инвеститор може да закључи уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта за изградњу недостајуће комуналне инфраструктуре – секундарне фекалне канализације у улици Јабучки пут, у дужини од око 150 метара (цена изградње је око 4.500.000,00 динара).
- Унутрашњу инсталацију водовода и канализације урадити у складу са прописима и стандардима за ову врсту ралова и у складу са локацијом објекта у односу на инсталације на које се прикључање тражи.
- 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. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.



Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
- 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 подова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководиоца радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за заградњу и реконструкцију постојеће хале П+0 чиме се формира производна хала П+0, изградњу стамбено-пословног објекта П+1, изградњу помоћних објекта изложбеног зида и ограде је 10.986,00 динара (без ПДВ-а).

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

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



В.Д. ДИРЕКТОР
Зоран Ашанин, дипл. екон.

[Handwritten signature]



Размера: 1:1000
К.О.: Панчево
Датум: 06.01.2021.
Обрадила: З.Банђур,
инж.геод.



JAVNO VODOPRIVREDNO PREDUZEĆE VODE VOJVODINE NOVI SAD
21000 Novi Sad, Булевар Михајла Пупина 25
тел: 021/4881-888 центар, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353
ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809
www.vodevojvodine.com E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: I-185/ 2 -21
Датум:

25 JAN 2021

MEGA MODULOR DOO

ПАНЧЕВО
Светог Саве 29

Предмет: Водни услови за израду урбанистичког пројекта

Поводом вашег захтева без броја и датума, за издавање услова за израду урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију постојеће хале на катастарским парцелама број 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 и 24/3 катастарска општина Панчево, који је примљен 05.01.2021. године и заведен под бројем I-185/1-21, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), за израду урбанистичког пројекта, не издају се водни услови.
Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња.

Савласно наведеном, за израду урбанистичког пројекта за доградњу и реконструкцију постојеће хале на катастарским парцелама број 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2 и 24/3 катастарска општина Панчево, не издају се водни услови.



Доставити:

1. Наслову
2. Служби за уређење и коришћење водног добра
3. Архиви



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за заштиту животне средине
Панчево, Трг краља Петра I 2-4
Број: XV-07-501-195/2020
Датум 04.03.2021.
М.Р.Р.

STAN BAU MUNCHEN DOO
Светог Саве бр. 23А, Панчево

Предмет: Услови заштите животне средине за израду Урбанистичког пројекта за објекте на катастарским парцелама топ број 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2, 24/3 К.О. Панчево

STAN BAU MUNCHEN DOO, Светог Саве бр. 23А, Панчево, поднео је захтев за издавање услова за израду пројектно-техничке документације за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за објекте:

- 1) доградња и реконструкција постојеће хале П+0 чиме се формира производна хала П+0,
 - 2) изградња стамбено-пословног објекта П+1
 - 3) изградња помоћних објеката изложбеног зида и оградe
- у улици Јабучки пут 227а и 231 у Панчеву, на катастарским парцелама топ број 23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2, 24/3 К.О. Панчево.

Уз захтев је достављен Технички опис објекта и прва страна Информације о локацији бр. V-15-350-395/2020 од 09.11.2020. године. Затим је извршена допуна документације и дана 23.02.2021. године достављен је Опис процеса и начин рада постројења пластификације, а 03.03.2021. године достављена је комплетна Информација о локацији бр. V-15-350-395/2020 од 09.11.2020. године.

Увидом у достављену документацију, надлежни орган је утврдио да се предметни пројекат изградње производне хале (радионица за израду металних ограда и наношење заштитне боје - пластификација), стамбено-пословног објекта (администрација) и помоћних објеката изложбеног зида и оградe, не налази на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину као ни на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину сходно Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. Гласник РС" бр. 114/08). Како наведени пројекат не спада у пројекте за које се врши процена утицаја на животну средину носилац пројекта није у обавези да поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Носилац пројекта је у обавези да отпадни материјал који настаје у току припреме терена, рушења постојећих објеката и изградње (грађевински материјал и сл.) прописно сакупља, разврстава и одлаже на за то предвиђену локацију у складу са Одлуком о одређивању локација за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објеката на територији града Панчева ("Службени лист града Панчева" бр.21/2010, 6/2014 и 38/16).

Уколико при извођењу радова дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине у складу са чл. 22. Закона о заштити земљишта ("Службени гласник РС" бр. 112/15).



Носилац пројекта је у обавези да обезбеди посебан простор и потребне услове за смештај опреме за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја (комунални и амбалажни отпад, опасан отпад, рециклабилни материјали и др.) у складу са законом и другим прописима којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом. У складу са чл. 26. ст. 1. тачка 7. Закона о управљању отпадом ("Службени гласник РС" бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон) носилац пројекта је у обавези да преда отпад лицу које је овлашћено за управљање отпадом ако није у могућности да организује поступање са отпадом у складу са законом.

Уколико се у оквиру пословног простора предвиђа коришћење уређаја који могу бити извор буке, пројектовати и извести одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из објекта при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује граничне вредности прописане Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр.75/10) и Одлуком о одређивању акустичких зона и заштити од буке на територији града Панчева ("Службени лист града Панчева" бр. 21/17).


Уколико у процесу производње настају отпадне воде носилац пројекта је у обавези да предвиди систем за пречишћавање отпадних вода пре упуштања у систем јавне канализације или реципијент у складу са чланом 98. Закона о водама ("Службени гласник РС" бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18). Квалитет отпадних вода које се испуштају у систем јавне канализације или реципијент мора да испуњава услове прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС" бр. 67/2011, 48/12 и 1/16).

На основу члана 4. став 2. Закона о заштити ваздуха ("Сл. гласник РС", број 36/09 и 10/13) привредна друштва, друга правна лица и предузетници који у обављању делатности утичу или могу утицати на квалитет ваздуха дужни су да: обезбеде техничке мере за спречавање или смањивање емисија у ваздух; планирају трошкове заштите ваздуха од загађивања у оквиру инвестиционих и производних трошкова; прате утицај своје делатности на квалитет ваздуха; обезбеде друге мере заштите, у складу са овим законом и законима којима се уређује заштита животне средине.

СЕКРЕТАР

Зденка Милковић, дип.инж.тех.



 JAVNO PREDUZEĆE PUTEVI SRBIJE	Услови за израду урбанистичког пројекта	Број: <u>953-4872/21-9</u>
		Датум: <u>11-03-2021</u>

Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

ОГРАНАК ИНСТИТУТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО „IG” д.о.о. БАЉА ЛУКА БЕОГРАД
11000 Београд
Косовска 17

Поштовани,

Захтевом број 27/21, од 24.02.2021. године, наш заводни број 953-4872, од 26.02.2021. године, обратили сте се ради издавања услова за израду **Урбанистичког пројекта саобраћајног прикључка на државни пут II реда број 130 Панчево – Јабuka, на km 211+880, у ул. Јабучки рит 227а у Панчеву, на к.п. 8002/1 КО Панчево.**

Како је наведено у текстуалном опису, циљ израде урбанистичког пројекта јесте да се на локацији обезбеде услови за несметано, безбедно и функционално коришћење, да се простор дефинише у складу са потребама града, да се оплемементи садржајно и визуелно и да се објектима у окружењу обезбеде несметан приступ. Саобраћајни прикључак на државни пут II реда број 130 Бечка - Ковачица - Јабuka - Панчево (Уредба о категоризацији државних путева - „Службени гласник РС”, бр. 105-13, 119/13 и 93/15) планиран је управно на државни пут.

На основу достављене Информације о локацији о могућностима и ограничењима изградње стамбено-пословног објекта и индустријске зграде (радњонице), утврђено је да се катастарске парцеле, на којима ће се вршити интервенције у оквиру урбанистичког пројекта, а за које је планиран предмети саобраћајни прикључак, налазе у оквиру Плана генералне регулације 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева”, бр. 6/14 и 8/14 – исправка). За овај плански документ, ЈП „Путеви Србије” издало је услове број 953-23424/20-1, од 23.11.2020. године, те је потребно узети их у обзир приликом израде овог урбанистичког пројекта.

Приликом израде урбанистичког пројекта, потребно је испунити следеће услове:


- Планирана решења ускладити са Законом о планирању и изградњи („Службени 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 9/20), Законом о путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/2018 и 95/18 – др. закон), важећим прописима, правилницима као и са планском документацијом вишег реда;
- Решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, планском и пројектном документацијом чија је израда у току на предметном подручју, као и за коју је ЈП „Путеви Србије” издало услове и сагласности;
- Предвидети претходну анализу: постојећих и перспективних саобраћајних токова; стања коловоза на државном путу; предлог мера за наредни период;
- Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, у складу са чл. 33, 34. и 36. Закона о путевима, тако да сви садржаји објеката високоградње морају бити удаљени минимално 10,00 m од ивице земљишног појаса државног пута II реда. Ширина заштитног појаса примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом; У заштитном појасу и појасу контролисане градње, забрањено је отварање рудника, каменолома и депоније отпада и смећа;
- Сходно чл. 37. и 38. Закона о путевима обезбедити прегледност јавног пута, како се не би угрозила безбедност саобраћаја;



	JAVNO PREDUZEĆE PUTEVI SRBIJE	Услови за израду урбанистичког пројекта	Број: Датум:
--	--	--	-----------------

Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

- Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др) морају бити у складу са Законом о путевима и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11);
- Урбанистичким пројектом мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметог државног пута;
- У складу са чланом 35. Закона о путевима, потребно је поштовати границу експропријације за јавне путеве које износи минимално 3 m за државни пут II реда, мерено на спољну страну од границе путног земљишта;
- Потребно је проширити границу урбанистичког пројекта тако да обухвати сва саобраћајна решења и све објекте, укључујући и део трасе државног пута II реда број 130, односно у обухвату морају бити приказане све коловозне траке и сва планирана решења; Заправо, предложеним решењем није јасно дефинисана граница урбанистичког пројекта, већ се само наслућује;
- Приликом планирања саобраћајног прикључка на државни пут, потребно је водити рачуна о следећем:
 - ширина коловоза приступног пута мора бити минималне ширине 5,00 m и дужине 40,00 m,
 - даљина прегледности од минимално 120,00 m (у односу на „СТОП” линију на саобраћајном прикључку на предметни пут),
 - коловоз мора бити димензионисан за врло тешко саобраћајно оптерећење,
 - просечан годишњи дневни саобраћај на државном путу – ПГДС,
 - планиран број возила који ће користити саобраћајни прикључак
 - полупречнике депеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметне саобраћајне прикључке,
 - рачунској брзини на путу,
 - просторним карактеристикама терена,
 - зонама потребне прегледности,
 - обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,
 - адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања државног пута;
 - саобраћајном анализом размотрити потребу увођења додатних саобраћајних трака за улив/излив и траке за лева скретања са државног пута, као и дужину истих у односу на рачунску брзину пута и број возила;
- Потребно је јасно назначити грађевинску и регулациону линију поред трасе државног пута, у оквиру урбанистичког пројекта и назначити да ли су преузете из важећег планског документа;
- Урбанистичким пројектом разрешити проблематику постојећег и перспективног пешачког, стационарног, бицикlistичког и јавног градског саобраћаја, као и заштиту постојећих и евентуално нових инсталација;
- Општи услови за постављање инсталација:
 - траса инсталација мора се пројектно ускладити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута;
- Услови за укрштање инсталација са путем:
 - да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
 - заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута увећана за по 3,00 m са сваке стране,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,
 - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

 JAVNO PREDUZEĆE ПУТЕВИ СРБИЈЕ	Услови за израду урбанистичког пројекта	Број: Датум:
--	--	-----------------

Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

- Услови за паралелно пољење инсталација са путем:
 - инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа труп пута или спољње ивице путног канала за одводњавање),
 - не дозвољава се пољење инсталација по банкни, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и крст локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.
- Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 m од најнише коте коловоза до дна чанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Потребно је да нам доставите ситуациони план у одговарајућој размери, са јасно обележеном границом урбанистичког пројекта, објектима из наше надлежности, са уписаним стациопажама, у складу са напред наведеним условима (на границама плана и на месту саобраћајног прикључка). Потребно је унети радијусе, криве трагова мекоколовних возила, ширину коловозних трава, постојеће или планиране бициклистичке стазе, тротоаре, постојеће и планиране инсталације. Доставити попречни профил државног пута.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, потребно је да нам исти доставите (уз позив на број ових услова) ради провере испуњености напред наведених услова и издавања мишљења на исти.

Особа за контакт: Јелена Ивановић, дипл.пр.плл, 011 /30-40-625
jelena.ivanovic@putevi-srbije.rs

С поштовањем,


ТЕХНИЧКИ ДИРЕКТОР

Слободан Басурић, дипл.грађ.инж.

Обрадио:	
Јелена Ивановић, дипл.простор.план.	JH
Контролисао:	
Дејан Лукић, дипл.грађ.инж.	D.M

Достављено:

1. Нислову
2. ЈП „Путеви Србије“ Београд, Архива
3. ЈП „Путеви Србије“ Београд, Одсељње за пројектну и планску документацију

 JAVNO PREDUZEĆE PUTEVI SRBIJE	Мишљење	Број: <u>953-4872/21-3</u>
		Датум: <u>27-05-2021</u>

Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

ОГРАНАК ИНСТИТУТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО „IG” д.о.о.
БАЊА ЛУКА БЕОГРАД

11000 Београд
Косовска 17

Поштовани,

Захтевом број 78/21, од 17.05.2021. године, наш заводни број 953-4872/21-2, од 19.05.2021. године, доставили сте **Урбанистички пројекат саобраћајног прикључка на државни пут IIА реда број 130 Панчево – Јабука**, на км 61+314, у ул. Јабучки рит 227а у Панчеву, на к.п. 8002/1 КО Панчево, ради провере испуњености услова и издавања мишљења.

Саобраћајни прикључак на државни пут IIА реда број 130 Ечка - Ковачица - Јабука - Панчево (Уредба о категоризацији државних путева - „Службени гласник РС”, бр. 105-13, 119/13 и 93/15) планиран је управно на државни пут. ЈП „Путеви Србије” издало је услове за израду овог урбанистичког пројекта, број 953-4872/21-1, од 11.03.2021. године. После извршеног увида у достављену документацију, обавештавамо вас да смо сагласни са предметним урбанистичким пројектом, уз обавезу обрађивача да допуни, односно коригује текстуални и графички део пројекта на следећи начин:

- У текстуалном делу наведено је да не постоје просторне могућности за изградњу уливно/изливних трака, као ни трака за лево скретање са државног пута. С обзиром на наведено, као и на податак (прелиминарни) да је 2020. године просечан годишњи дневни саобраћај (ПГДС) на деоници 13003 државног пута IIА реда број 130 велики и износи 9880, овим урбанистичким пројектом предложено је само десно скретање са државног пута на споредни и десно скретање са споредног на државни пут. Криве трагова меродавних возила приказане су на два цртежа овог урбанистичког пројекта. Потребно је и у текстуалном делу, уз опис да није могућа изградња додатних трака, дефинисати да су могућа скретања само десна скретања, без могућности за лева скретања и да ће исто бити решено адекватном (хоризонталном/вертикалном) сигнализацијом;
- Потребно је у графичким прилозима – цртежи бр. 1.4.8, 1.4.9 и 1.4.10, исправити техничку грешку – избрисати речи „грађевинска линија”, које се налазе скоро на самој нини



JAVNO PREDUZEĆE
ПУТЕВИ СРБИЈЕ

Миниљење

Број:

Датум:

Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

коловоза државног пута; Грађевинска линија је и исправно приказана на овим пртежима, на адекватном удаљењу од регулационе линије државног пута;

- У текстуалном делу, у наслову „Инсталације“, поред навођења предвиђених инсталација, потребно је навести услове ЈП „Путеви Србије“, који се односе на постављање инсталација поред, испод и изнад државног пута.

Особа за контакт: Јелена Ивановић, дипл.пр.пл, 011 /30-40-625
jelena.ivanovic@putevi-srbije.rs

С поштовањем,

ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА
СТРАТЕГИЈУ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И РАЗВОЈ

Миодраг Пољеница, маг.инж.саобр.

Обрадио:	
Јелена Ивановић, дипл.простор.план.	<i>ЈИ</i>
Контролисао:	
Дејан Лукић, дипл.грађ.инж.	<i>ДЛ</i>

Достављено:

- 1) Наслову
- 2) ЈП „Путеви Србије“ Београд, Архиви
- 3) ЈП „Путеви Србије“ Београд, Одељење за пројектну и планску документацију



ДОО ГЕОРАД ПАНЧЕВО
Генерала Петра Арачића 2ц
Тел./факс: 013/ 351-332, 351-342
Број предмета: 117/2020
Датум: 25.02.2021.

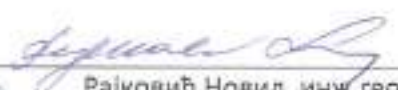


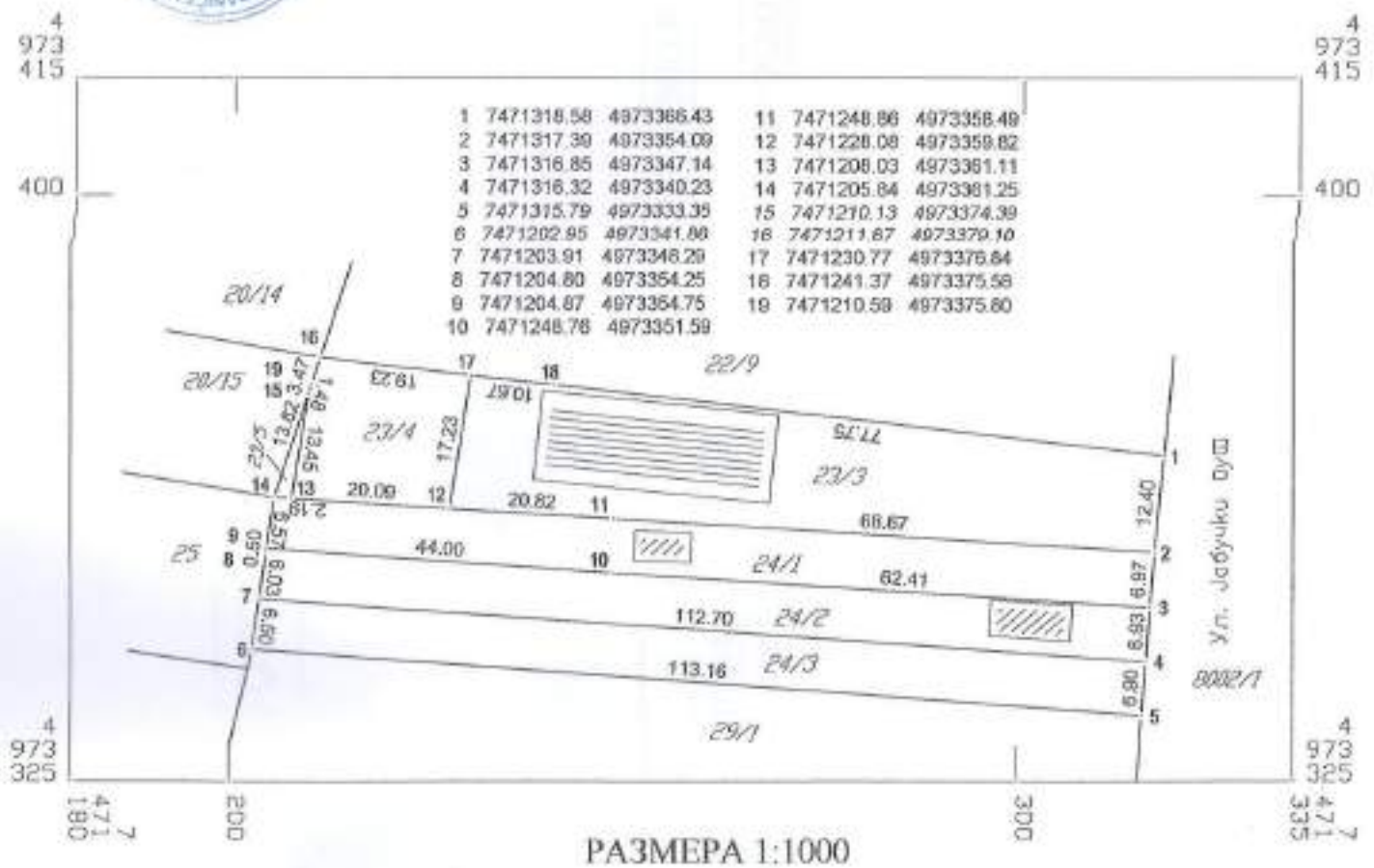
ПРОТОКОЛ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРЦЕЛЕ

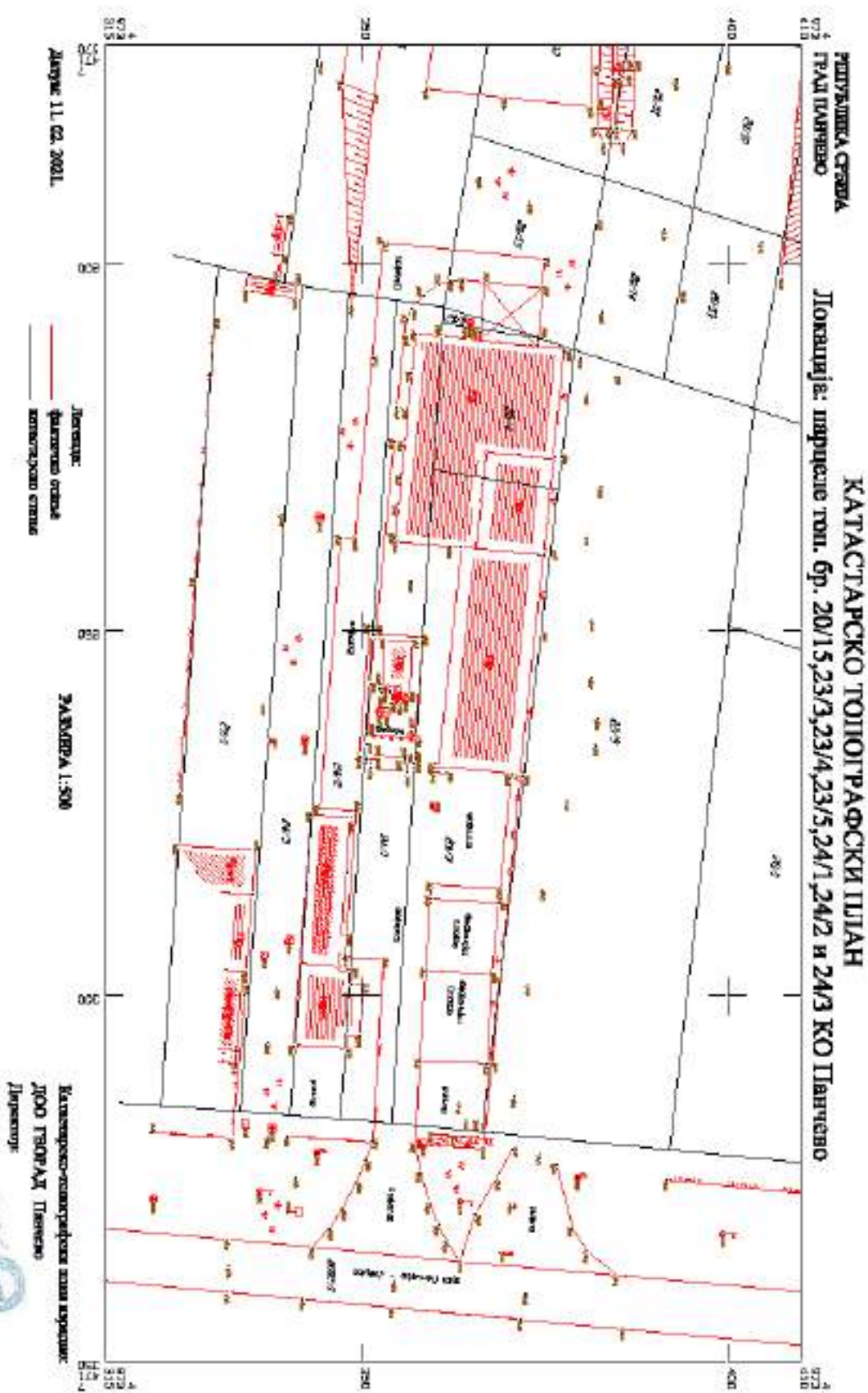
Инвеститор:	STAHL BAU MUNCHEN DOO Pančevo
Катастарска општина:	Панчево
Катастарске парцеле број:	23/3,23/4,23/5, 24/1,24/2,24/3

Директор:




Рајковић Новил, инж.геод







1.3. Текстуални део урбанистичког пројекта

1) правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама чл. 60, 61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др.закон и 9/20)

Према копији плана заведеној под бр. 953-1/2020-290 од 24.11.2020.год. и препису листа непокретности бр. 15632 К.О. Панчево од 05.04.2021.год; 15631 К.О. Панчево од 05.04.2021; 14986 К.О. Панчево од 05.04.2021; предметне парцеле имају следеће податке:

- број парцеле: 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3
- врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- облик својине: приватна својина
- носиоц права на земљишту: „STAHL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Панчево, Светог Саве 23/а, ПАНЧЕВО
- МБ 21202126

Урбанистички пројекат се израђује на захтев инвеститора, као урбанистичко-технички документ за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације – ЦЕЛИНА 4а КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И ЦЕЛИНА 4б – СКРОБАРА („Сл. лист града Панчева“ број 6/2014 и 8/2014 – исправка тех.грешке). (у даљем тексту ПГР).

Под тачком Б.2.3.:ПОСЛОВНО- ПРОИЗВОДНО- СТАМБЕНА ЗОНА– уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом израдом урбанистичког пројекта.

2) обухват урбанистичког пројекта;

Предмет урбанистичког пројекта су катастарске парцеле бр. 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О. Панчево, са приказом саобраћајног прикључка и прикључака на уличну инфраструктурну мрежу и део кат.пар.топ.бр.8002/1 државни пут II категорије.

Катастарске парцеле број 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 КО Панчево , налази се у ЗОНИ ПОСЛОВАЊА-ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, грађевинско земљиште остале намене. Кат. парцеле бр. 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 КО Панчево се са своје источне стране граничи са к.п. бр 8002/1 државни пут II категорије, са своје јужне стране са к.п.бр 29/1, са западне стране са к.п.бр 20/15 и 25 и са северне стране са 22/9 к.п.бр.

На основу важеће планске документације, предметне парцеле - кат. парцеле бр. 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 КО Панчево, дефинисане су следећим тачкама, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему (ознака тачке, Y, X координата):

BR.	Y	X
1	7471318,58	4973366,43
2	7471317,39	4973354,09
3	7471316,85	4973347,14
4	7471316,32	4973340,23
5	7471315,79	4973333,35
6	7471202,95	4973341,86
7	7471203,91	4973348,29
8	7471204,80	4973354,25
9	7471204,87	4973361,75
10	7471248,76	4973351,59
11	7471248,86	4973358,49
12	7471228,08	4973359,82
13	7471208,03	4973361,11
14	7471205,84	4973361,25
15	7471210,13	4973374,39
16	7471211,67	4973379,10
17	7471230,77	4973376,84
18	7471241,37	4973375,58
19	7471210,59	4973375,80

Укупна површина катастарских парцеле бр. 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 износи 3952,43 м².

Захваћено подручје урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата и део катастарске парцеле бр.8002/1 тј. део суседног државног пута II категорије, која належе на предметну грађевинску парцелу.

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ужем смислу дефинисана је тачкама 1–19 из претходне табеле.

Širi obuhvat:

20	7471319,30	4973373,92
21	7471344,31	4973372,18
22	7471340,23	4973328,76
23	7471315,56	4973330,10
28	7471319,33	4973374,18
29	7471315,61	4973330,87

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата простор дефинисан додатним тачкама 20,21,22,23,28,29 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Површина укупног ширег обухвата урбанистичког пројекта износи 5044,06 м² (3952,43 + 1091,63).

3) услови изградње

Намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови

Урбанистички пројекат парцеле урађен је на основу следећих услова изградње:

- важеће планске документације – ПГР-а
- услова и решења прибављених од надлежних организација и органа
- подлога и података надлежних предузећа и органа
- пројектног задатка инвеститора

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се у складу са планском документацијом, одређеним урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације – грађевинске парцеле и у складу са тим изврши организација простора на грађевинској парцели.

Услови изградње намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови, дефинисани су ПГР-ом.

На основу Преписа листа непокретности бр. 14986 К.О. Панчево од 05.04.2021.год; 15631 К.О. Панчево од 05.04.2021.год, на парцели су уписани следећи постојећи објекти:

Лист непокретности 14986

-На парцели 23/3 постојећи објекат је бруто површине 342 м² - Зграда пословних услуга-Трговина и магацин металне робе и уписан је по Закону о озакоњењу објеката.

Постојећи објекат је спратности П+0.

-На парцели 24/2 постојећи објекат је бруто површине 47м² - Породично стамбене намене и уписан је по закону о озакоњењу објеката.

Постојећи објекат је спратности П+0.

Лист непокретности 15631

-На парцели 24/1 Постојећи објекат се води као зграда за коју нје позната намена површине у габариту 27 м² и уписан је без одобрења за градњу. Међутим објекат је од скора у процесу озакоњења и водиће се као Производни објекат-Кухиња и трпезарија за раднике.

Услови дати ПГР-ом и карактеристике планираних објеката на парцели, дати су у упоредном приказу, где уоквирени текстови представљају наводе из ПГР-а, а испод уоквиреног текста је образложено планирано решење за парцеле бр. 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О. Панчево (неуоквирени текст):

3.1. ЗОНА ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА

3.2. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА

3.2.1. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНА ЗОНА

Врста и намена објеката у зони

Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигуравајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Делатности из области привреде у овој зони односе се на: производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска,

текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.

Овде се убрајају мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља и не изазивају непријатности суседном становништву, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и друго.

Пословању су компатибилни: становање, јавне намене (од комуналних намена зелена пијаце, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре) , спорт и зеленило.

Осим пословне и производне делатности о овој зони планирају се објекти породичног становања (само стамбених или пословно-стамбених), са компатибилним наменама , спратности до П+2.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана.

У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих и поткровља). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.

Уколико је становање на парцели заступљено са више од 50% у односу на компатибилне намене, примењиваће се параметри из Правила грађења за зону становања – становање са компатибилним наменама.

Уколико је становање заступљено са мање од 50% у односу на компатибилне намене пословања или уколико уопште (у било ком проценту) има производње на парцели, примењиваће се параметри из ових правила (за пословно-производно-стамбене зоне).

На кат. парцелама бр. 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О. Панчево, планирана је Доградња и реконструкција постојеће хале П+0 Чиме се формира производна хала П+0 (Објекат 1), Изградња стамбено-пословног објекта П+1 (Објекат 2), Изградња помоћних објеката: изложбеног зида и оgrade.

-Објекат 1- Доградња и реконструкција постојеће хале П+0 чиме се формира производна хала П+0 , (у даљем тексту: **Објекат 1-Производна хала П+0(Реконструкција и Доградња)**)

-Објекат 2- Изградња стамбено-пословног објекта П+1 (у даљем тексту **Објекат 2-Стамбено пословни објекат П+1**)

-Изградња помоћних објеката: изложбеног зида и оgrade (у даљем тексту: Помоћни објекти-Изложбени зид и ограда)

4.1.2. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, ЗОНА СТАНОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Растојања грађевинске од регулационе линије су од 0.0м, до 5.0м у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу, за стамбене објекте и њима компатибилне.

Објекти унутар пословних и производних комплекса се могу поставити на грађевинске линије чије ће растојање од регулационе линије бити тачно утврђено урбанистичким пројектима као даљом разрадом свог Плана, максимално унутар зоне градње.

Сви предметни објекти постављени су унутар грађевинских парцела 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 и не прелази регулациону линију.

Положај према границама суседних парцела

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

За парцеле које имају производњу, објекти у којима се одвијају производни процеси могу бити само слободностојећи.

-од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објекта:

за привредно-услугну намену

-са једне стране мин. 1м од границе парцеле и са друге стране мин. 3,5м од границе парцеле

за стамбену намену са компатибилним садржајима

-Једнострано узидани објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора је 0м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе створи помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м је 1,5м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе створи стамбених и радних просторија је 4,0м

-Слободностојећи објекти:

- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе створи помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м је 1,5м
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе створи стамбених и радних просторија је 4,0м

растојање од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (мин. 5,0м)

Објекат 1-Производна хала П+0(Реконструкција и Дограђња)

Објекат 1- је постављен као слободностојећи објекат. Грађевинска линија објекта повучена је од регулационе линије и источне парцеле 8002/1 за 79,44м(дограђени део)а 48,96м(постојећи део) .

Објекат 1 је удаљен је 1,49м(дограђени део)а 0,54м(постојећи део) од бочне северне суседне кат.пар.бр. 22/9; од бочне јужне границе парцеле-кат.пар.бр.29/1 удаљен је 16,06м(дограђени део) и 23,36м(постојећи део)

Удаљеност објекта од задње западне границе парцеле где ће се налазити будућа саобраћајница је 0,39-4,19м(дограђени део) и то ће бити будућа регулациона линија .

Објекат 2-Стамбено пословни објекат П+1

Објекат 2- је постављен као слободностојећи објекат. Грађевинска линија објекта повучена је од регулационе линије и источне парцеле 8002/1 за 9,53-9,54м.

Објекат 2 је удаљен је 18,31-23,04м од бочне северне суседне кат.пар.бр. 22/9; од бочне јужне границе парцеле-кат.пар.бр.29/1 удаљен је 6,61-6,74м

Удаљеност објекта од задње западне границе парцеле где ће се налазити будућа саобраћајница је 70,10-71,45м.

Помоћни објекти- Изложбени зид и ограда

Грађевинска линија објекта повучена је од регулационе линије и источне парцеле 8002/1 за 48,07-48,15м .

Постојећи објекат је удаљен је 15,49 м од бочне северне суседне кат.пар.бр. 22/9; од бочне јужне границе парцеле-кат.пар.бр.29/1 удаљен је 13,51м.

Удаљеност објекта од задње западне границе парцеле где ће се налазити будућа саобраћајница је 62,05м.

Помоћни објекат-Ограда се налази на парцели уз регулациону линију дуж граница парцела са парцелом 8002/1 и дуж границе са парцелом 22/9, унутар оквира парцеле

4.5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

4.5.1. Кота приземља:

Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара. Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара. Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.

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 смерница нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Коте приземља **Објекта 1** и **Објекта 2** је 0,20м виша од коте приступног терена.

4.7. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Објекат 1-Производна хала П+0(Реконструкција и Доградња) има двоводан кров нагиба 5° и 13° покривен кровним полиуретанским кровним панелима.

Објекат 2-Стамбено пословни објекат П+1

има једноводан кров нагиба 5° покривен кровним полиуретанским кровним панелима.

4.8. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују.

Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.

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.

Ограђивање парцела на којима се одвија производња мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00 м у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.

Планирано је зидање комбиноване ограда на регулационој и грађевинској линији ка парцели 8002/1. и према северној парцели 22/9 до производног Објекта 1 На прелазу саобраћајног прикључка и предметних парцела планирана је клизна капија која ће се отворати унутар парцеле. Око остатка парцела планирана је заштитна транспарентна ограда. Темељи ограда су у оквиру парцеле.

4.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из:

За становање са компатибилним садржајем:

Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности

максимални индекс заузетости,

Из=70% за парцеле до 500м²

Из=50% за парцеле од 500м² до 1000 м²

Из=30% за парцеле веће од 1000 м²

За парцеле које имају производњу, са компатибилним наменама:

Из – до 50%

* обрачун површина

У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина

Индекс заузетости без саобраћајних површина, пешачких стаза, бетонираних улаза/рампи је 29,62% - 1171м²

Саобраћајне површине, пешачке стазе, бетонирани улази/рампе нису ушле у обрачун заузетости са објектима, већ су дате одвојено мимо објеката 29,41%-1165,02м²

Услови за уређење зелених и слободних површина парцеле

Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.

Парцела до 1,0 ха 20% зеленила на парцели, без паркинга

Парцела од 1,0 до 5,0 ха 25% зеленила на парцели, , без паркинга

Парцела преко 5,0 ха 30% до 50% зеленила на парцели, , без паркинга

Планирано под зеленим незастртом површинама = 1.619,22м² (40,97%) – мин. дозвољено 20%
 По ободу се поставља високо растиње.

4.11. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

За становање у оквиру производно-пословно-стамбене зоне
 макс. до П+2

Висина објекта дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објекта је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемеа и то на следећи начин:

Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венца	слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	8.0
П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
П+2	11.0	13.5

Објект 1-Производна хала П+0 (Реконструкција и Дограђња)

Постојећа Хала 1 у оквиру обј.1:

Планирана висина венца је 4,28 м од које терена (мах дозвољено 8,00м).

Планирана висина слемеа је 5,45 м од које терена (мах дозвољено 10,50м).

Планиран висина бетонског надзитета је 6,30 м од које терена.

Дограђена Хала 2 у оквиру обј.1

Планирана висина венца је 5,61 – 5,65 м од које терена (мах дозвољено 8,00м).

Планирана висина слемеа је 6,61 м од које терена (мах дозвољено 10,50м).

Планиран висина бетонског надзитета је 6,71 м од које терена.

Објект 2-Стамбено пословни објект П+1

Планирана висина венца је 8,32 м од које приступног терена (мах дозвољено 11,0м).

Планирана висина слемеа је 8,32 м од које приступног терена (мах дозвољено 13,50м).

Помоћни објекти:

Изложбени зид: висина зида је 6,40м мерено од које терена

Ограда: висина оградe је 2,00м мерено од које терена

5.2.12. УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКЕ И КОЛСКЕ ПРИСТУПЕ

Сви објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 3,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 5,0м (изузетно мање) 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. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз градске саобраћајнице у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обработити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника а све уз сагласност надлежне институције.

Планиран је један колски прикључак, ширине 6,00 м, управно на државни пут II категорије на кат.пар.топ.бр.8002/1 са троцентричним кривама радијуса $P_1=24м$, $P_2=12м$, $P_3=36$.

Планиран је пешачки приступ објектима управно на интерну саобраћајницу, преко бетонских површина на предметним парцелама.

4.15. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:

• становање	1ПМ/1 стамбена јединица
• управа и администрација	1ПМ/60м ² нето површине
• трговина	1ПМ/50м ² продајног простора
• ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места
• спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца
• управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
• складишта – магацини	1ПМ/4-6 запослена (300м ² нето површ.)

Укупно је обезбеђено 11 паркинг мест, од тога једно паркинг место обезбеђено је за лица са специјалним потребам

-За Објекат 1-Производну халу П+0 (Реконструкција и Доградња)-Складишта – магацини
 Обезбеђено је 8 паркинг места, односно 1ПМ / 4-6 радника= 24 радника - 6 ПМ(захтевано по ПГР-у) + 2 додатна паркинг места. 8 паркинг места је укупно обезбеђено за обј. 1

-За Објекат 2-Стамбено пословни објекат П+1

Обезбеђено је 3 паркинг места, односно:

Становање - 1ПМ / 1 стамбена јединица= 1 ПМ

Управа и администрација - 1ПМ / 60м² нето површине= 2 ПМ

Предвиђено је једно паркинг место, димензија 370/500цм, које је прилагођено лицима са специјалним потребама.

6. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Планом се предвиђа даља планска разрада, планом детаљне регулације, Пословно-услугне зоне (туристичко-рекреативна зона), а у складу са условима надлежних институција, Законом о планирању и изградњи, Законом о заштити животне средине.

Урбанистички пројекат као детаљна разрада делова простора обухваћеног овим Планом предвиђено је да се израђује у следећим случајевима:

- Објекти и површине јавне намене;
- Комплекс социјалног и приступачног становања
- Објекти и комплекси у оквиру производно-пословно-стамбене зоне*
- Верски објекти, бензинске станице и др. објекти који захтевају посебне услове пројектовања (остало земљиште јавне намене)

За планиране објекте: 1) Објекат 1-Производна хала П+0(Реконструкција и Доградња)

2) Објекат 2-Стамбено пословни објекат П+1(Изградња)

3)Помоћне објекте: Изложбени зид и ограда

, на локацији за коју не постоји урађен ПДР, захтева израду урбанистичког пројекта.



7.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе, све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.

Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пропаза, уколико се налази у унутрашњости блока.

Кат. парцеле бр. 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О. Панчево испуњавају услове за грађевинску парцелу.

Потребно је извршити препарцелацију пре подношења захтева за грађевинску дозволу, тачније потребно је спојити наведене парцеле у једну парцелу.

Грађевинске парцеле имају приступ са јавне саобраћајнице.

4) нумерички показатељи

(површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и други специфични услови)

	Предвиђени параметри (из ПГР-а)	Пројектовани параметри (из урбанистичког пројекта парцеле)
Минимална ширина парцеле	-16m	Ширина грађевинских парцела ка државном путу II категорије је 33,20m
Минимална површина парцеле	-800m ²	3952,43 m ²
Спратност	За парцеле које имају производњу са компатибилним наменама Макс до П+1 (Односно висина у зависности од технолошких захтева за пословне и производне објекте у оквиру пословних и производних комплекса) За становање у оквиру производно-пословно-стамбене зоне Макс До П+2	Објекат 1-Производна хала П+0 Објекат 2-Стамбено-пословни П+1
Максимална висина слемена Објекат 1-Производна хала П+0	Макс.10,50 м	Макс.6,61 м
Максимална висина венца Објекат 1-Производна хала П+0	Макс.8,00 м	Макс.5,61 м
Максимална висина слемена Објект 2-Стамбено-пословни П+1	Макс.13,50 м	8,32 м
Максимална висина венца Објект 2-Стамбено-пословни П+1	Макс.11,00 м	8,32м
Индекс изграђености	1,00	0,34
Индекс заузетости	Макс. 50%	Планирано под објектом (Из) = 29,62% (Објекти 1171) површине парцеле (Саобраћајне површине, пешачке стазе, бетонирани улази/рампе нису ушле у обрачун заузетости са објектима, већ су дате одвојено мимо објеката) 29,41%(Саобраћајне површине, пешачке стазе, бетонирани улази/рампе)
Паркинг	-Објекат 1: Производна хала – Складишта-магацини 1ПМ / 4-6	8ПМ (складишта магацини)+ 1ПМ (становање) +2ПМ (управа и

	радника= 24 радника- 6 ПМ(по ПГР-у) + 2 додатна, укупно 8 ПМ -Објекат 2: Становање - 1ПМ / 1 стамбена јединица= 1 ПМ -Управа и администрација - 1ПМ / 60м ² нето површине= 2 ПМ	администрација) укупно 11 места за паркирање од тога 1 паркинг место прилагођено корисницима са специјалним потребама
Озелењавање	Мин 20% површине парцеле	1.619,22м ² (40,97%) са растер коцкама) По плану захтевано 20%

Приказ бруто површина:

БРУТО површина приземља:	
1) Објект 1-Производна хала П+0	912,37 м ²
2) Објект 2-Стамбено-пословни П+1	199,63 м ²
3) Помоћни објект изложбени зид и ограда	31,94 м ²
4) Помоћни објект који је у процесу озакоњења	27 м ²
БРУТО површина 1. Спрата:	
1) Објект 2-Стамбено-пословни П+1	191,17м²
Укупна пазвијена БРУТО површина Објект 1-Производна хала; П+0 Објект 2-Стамбено-пословни П+1 и помоћни објекти Изложбени зид и ограда са објектом у процесу озакоњења.	1.362,11м²

5) начин уређења слободних и зелених површина

Партерним решењем је третирано хортикултурално решење са озелењавањем парцеле.

На предвиђеним зеленим површинама на слободном делу парцеле планиран је травњак са ниском вегетацијом а по ободу се поставља високо растинје. Зелене површине прекривају укупно 1619,22 м², односно 40,96% (минимално дозвољено 20%).

6) начин прикључења на инфраструктурну мрежу

Према прибављеној копији плана водова службе за катастар непокретности Панчево и условима јавних и комуналних предузећа прикључење планираног објекта на наведене инсталације приказано је у графичком прилогу број 1.4.6.

За прикључење објекта на инсталације јавне инфраструктуре потребно је следеће:

Електроенергетика:

Прикључак на електродистрибутивну мрежу се планира у свему према условима Електродистрибуције Панчево бр: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-384635-20-21345/1-21, од 08.01.2021.г. Планира се место прикључка на следећи начин:

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

Напон на који се прикључује објект: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Максимална снага: 660kW

Опис простора и положај мерног места: Поред бетонског стуба нисконапонске мреже уградити:

- Бетонско постоље САБП-600 са КПКЕВ-1П и орманом мерног места ПОММ-4
- Бетонско постоље САБП-600 са КПКЕВ-1П и орманом мерног места ПОММ-2Х (за хидрант – против пожарни перикључак)

Остали услови за извођење прикључак: Странка је дужна да свој главни инсталациони кабл доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

Место прикључка објекта: мерни орман иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Најближи бетонски стуб нисконапонске мреже, извод 07: ка Панчеву, ГРС испред Техномаркета, из ТС ПРЕГИС

Опис прикључка до мерног места: Од најближег стуба надземне мреже изградити кабловски вод каблом типа РР00-А 4х70мм² до бетонског постоља САБП-600 са КПКЕВ-1П. У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 3*100А. Поред САБП-600 уградити још један САБП-600 са КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ.2Х(са хидрант). КПКЕВ-1П (за хидрант) повезати, пре осигурача са КПКЕВ-1П (за орман ПОММ-4) каблом типа РР00-А 4х16мм². КПКЕВ-1П и орман ПОММ-2Х повезати каблом РР00 4х16мм². У КПКЕВ-1П (за хидрант) уградити ножасте осигураче јачине од 3*16А

Опис мерног места: У орман мерног места ПОММ-Изместити постојећа бројила бр.:

-30099294 (ЕД 4672258354, 3*63А) и превести га из домаћинства у пословни објект (радионица)

-0207801692 (ЕД 467180789, 3*40А), за пословни објект (радионица)

-10632822 (ЕД 4672338129, 3*25), за домаћинство и уградити једно трофазно бројило за пословни простор, осигурачи јачине од 3*16А

У нови ПОММ-2х уградити ново трофазно бројило за хидрант (противпожарни прикључак)

И осигурати га осигурачима јачине од 3*16А

Демонтирати постојеће прикључке за три бројила која се измештају као постојеће ормане на предметном стубу.

Размештај мерних и заштитних уређаја:

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (кV)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном. струја (А)	
1	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (радионица)	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно 2
2	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (радионица)	1	27,6	Аутоматски	40	трофазно 2
3	ХИДРАНТ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно 2
4	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно 2
5	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно 2
Укупно ком:		5				

Водовод и канализација:

На основу услова ЈКП Водовод и канализација број Д-11407/1 од 20.1.2021.г. закључено је следеће:

На посматраној локацији постоје: Магистрални водовод на који није дозвољено прикључење, градски водовод пречника РЕОД110 и колектор фекалне канализације ОД 500 на који није дозвољено прикључење.

Прикључење на градску канализацију биће могуће када се у улици изгради секундарна градска канализација за чију изградњу је урађена техничка документација и у току је прибављање грађевинске дозволе.

Инвестиор може да закључи уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта за изградњу недостајуће инфраструктуре-секундарне фекалне канализације у улици Јабучки пут, у дужини од око 150 метара.

ВОДОВОД:

Снабдевање објекта водом за санитарне и противпожарне хидрантске потребе врши ће се из градског водовода РЕОД110. Пречник будућег прикључка је Ø100. Израдити водомерни шахт са три главна водомера. 2 водомер за санитарну мрежу Ø20 и за хидрантску мрежу Ø80. У оквиру пословног објекта (радионица) ће се монтирати један противпожарни „хидроцил“ због обезбеђења потребног притиска у комплетној унутрашњој хидрантској мрежи за оба објекта на парцели.

КАНАЛИЗАЦИЈА:

Одвод фекалне канализације из објекта врши се преко новог прикључка на будућу секундарну градску канализациону мрежу. Фекална канализација сакупља воде из мокрих чворова (умиваоници, вц, тушеви и судопере). Канализациона мрежа је од пластичних канализационих цеви пречника Ø50-Ø160 и паду 1,5%-2,5%.

Телекомуникациона инфраструктура:

На основу услова Телекома Србија број 19628/2-2021 од 08.02.2021.г, препорука Телекома Србија је да се за нове пословне објекте планирана реализација FTTB(Fiber to the Building) решење које подразумева полагање приводног оптичког ТК кабла до објекта и инсталирање оговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објекта.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације. За прикључење објекта на тк мрежу потребно је обезбедити трасу-коридор за тк канализацију – РЕ цев Ø50 mm са изградњом 1 или више приводних окана. Планирати повезивање објекта у коме су највеће потребе за тк капацитетима и у коме се планира техничка просторија за смештај тк опреме - indoor кабинета на постојећи оптички тк кабл.

Трасу-коридор за тк канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену, других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираних објеката у оквиру границе Урбанистичког пројекта. Новопланирану тк канализацију планирати у тротоару или слободној јавној површини.

Одлагање отпада

У складу са техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада, издатим од стране ЈКП Хигијена, Панчево бр: 4949/2 од 23.12.2020.год., на парцели је предвиђен један контејнер запремине 1100 л за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада до одвожења, као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде, односно привремено складиште до упућивања у процес рециклаже.

Урбанистичким пројектом је одређено место за један контејнера на парцели са површином захтеваном по условима од 1,4м x 1,1м за контејнер. Возило дужине 10м, ширине 2,3м и висине 3,6м, прописаних карактеристика, може да приступи до контејнера у свим временским условима. Пословни простор површине 1000-3000м² захтева Контејнер запремине 1100 лит.

Саобраћајни прикључак:

Предвиђени саобраћајни прикључак је ширине 6.00м, управан на државни пут II А реда на К.П. бр.8002/1 К.О. Панчев. са троцентричним кривама радијуса $R_1=24\text{м}$, $R_2=12\text{м}$, $R_3=36\text{м}$, што омогућава безбеданулазак и излазак како путничких возила тако и тешких теретних возила.

Не постоје просторне могућности за изградњу уливно/изливних трака као ни траке за лево скретање са Државног пута.

Узимајући у обзир да се планирани прикључак укршта са Државним путем на локацији без вертикалних и хоризонталних кривина где је обезбеђена довољна прегледност, и незнатан број возила која ће користити планирани прикључак, изградња саобраћајног прикључка без уливно/изливних трака и без траке за лево скретање са Државног пута је прихватљиво са аспекта безбедности саобраћаја,могућа су само десна скретања,без могућности за лева скретања,која ће бити решена одговарајућом хоризонталном и вертикалном саобраћајном сигнализацијом.

Саобраћајни прикључак се завршно обрађује асфалтом, бетоном или бетонским елементима.

Површина коловоза саобраћајног прикључка је око 180.00 м²

На месту предвиђеног саобраћајног прикључка на Државни пута II реда не постоје маркирана паркинг места.

За саобраћајни прикључак је урађен посебан урбанистички пројекат који је радио: ОГРАНАК ИНСТИТУТ ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО "ИГ" Д.О.О. БАЊА ЛУКА, БЕОГРАД, УЛИЦА КОСОВСКА 17, БЕОГРАД

7) инжењерско геолошки услови

Као подлога за фундирање објекта потребно је урадити Геомеханички елаборат за локацију. Геомеханичким елаборатом утврдиће се параметри за фундирање објекта. Истражно бушење – сондирање терена, дубине и број геотехничке истражних бушотина, ради се у свему према важећим прописима. На основу резултата теренских испитивања, анализом резултата лабораторијских испитивања, проценом вредности граничног напрезања и слегања тла, добија се дозвољена носивост тла у зони објекта. У елаборату се исказује и дубина подземне воде од коте терена.

Фундирање објекта је планирано на армирано бетонским, тракастим темељима, темељима самцима и плочи.

Основни носећи елементи објекта су армирано-бетонска зидна платна, греде, стубови и међуспратна армирано-бетонска конструкција, који се пројектују у свему према важећим прописима за ту област. Сеизмички прорачун се ради за осму зону сеизмичности, односно према важећим прописима.

8) мере заштите животне средине

У складу са издатим условима бр. XV-07-501-195/2020, датум 04.03.2021 за предметне објекте:

- 1) Дограђње и реконструкције постојеће хале П+0 чиме се формира производна хала П+0.
- 2) Изградња стамбено-пословног објекта П+1 и 3) Изградња помоћних објекта изложбеног зида и оградне, надлежни орган је утврдио да се предметни објекти не налазе на листи пројекта за које је обавезна процена утицаја на животну средину као ни на листи пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину. Није потребно подносити захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину. („Сл.Гласник РС" бр 114/08).

Носилац пројекта је у обавези да отпадни материјал који настаје у току припреме терена, Рушења постојећих објекта и изградње(грађ.материјал и сл.) прописно сакупља, разврстава и одлаже на за то предвиђену локацију у складу са одлуком о одређивању локација за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објекта на територији града Панчева.

У току процеса не настају отпадне воде тако да није потребно предвидети систем за пречишћавање отпадних вода.

Не предвиђају се уређаји који изазивају буку. Предвиђено је грејање са топлотним пумпама ваздух-ваздух, које не загађује околину. Са еколошког становишта електрична енергија, у систему топлотне пумпе ваздух-ваздух, је прихватљив енергент.

Примењени материјали су нешкодљиви са становишта заштите животне средине

9) мере заштите непокретних културних и природних добара

Према обавештењу на захтев 1210 од 22.12.2020, из Завода за заштиту споменика културе Панчево добијен је одговор, да је инвеститор у обавези да привбави услове за извођење радова од стране завода за заштиту споменика културе у Панчеву, а путем ЦЕОП-а (обједињене процедуре), у складу са правилником о поступку спровођењ обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС" бр. 68/2019). Одмах по пријему захтева кроз систем обједињене процедуре, Завод ће за предметне радове издати потребне услове из своје надлежности. Имајући у виду наведено, Завод за заштиту споменика није у законској могућности да ван обједињене процедуре изда тражене услове.

10) технички опис објеката

Пројектом је обухваћена:

- 1) Објекат 1-Доградња и реконструкција постојеће хале П+0 Чиме се формира производна хала П+0,
- 2) Објекат 2-Изградња стамбено-пословног објекта П+1
- 3) Изградња помоћних објекта изложбеног зида и оградe

у Улици Јабучки пут 227 а и 231, у Панчеву,
на катастарским парцелама топ. број 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 К.О.Панчево

Пројекат је урађен на основу Плана генералне регулације – ЦЕЛИНА 4а КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И ЦЕЛИНА 4б – СКРОБАРА („Сл. лист града Панчева“ број 6/2014 и 8/2014 – исправка тех.грешке)

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршиће се спајање парцела 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 у јединствену парцелу

За Кат. пар. топ. бр. 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 планиране су за грађевинско земљиште остале намене, у ЗОНИ ПОСЛОВАЊА- ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Укупна површина парцела 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 износи 3952,43 м².

Постојећи објекти на парцели:

-Објекат 1 Производна хала (постојећа и дограђена хала) бруто површине 912,37м²

-Објекат 2 стамбени објекат бруто површине 390,8м²

- Помоћни објекат изложбени зид бруто површине 9,18м²

-Помоћни објекат-Објекат бр 4- који је у процесу озакоњења а намена му је Производни објекат-Кухиња и трпезарија за раднике

Следећи постојећи нелегани објекти на парцели који се уклањају:

1) Дограђени део производне хала бруто површине 570,37м² је изграђен без дозволе о градњи

2). Стамбени Објекат бруто површине 390,8м² је изграђен без дозволе о градњи

3) Помоћни објекат - изложбени зид бруто површине 9,18м² је изграђен без дозволе о градњи

Задржавају се:

1) Производна хала Објекат бр 1-постојећа хала која се реконструише и дограђује укупне површине 342 м² а која је уписана по закону о озакоњењу објеката

2) Такође се задржава Помоћни објекат-Објекат бр 4- који је у процесу озакоњења а намена му је Производни објекат-Кухиња и трпезарија за раднике

Колски и пешачки приступ катастарским парцелама бр. **23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3** К.О. Панчево је планиран са Државног пута II категорије - кат.пар.топ.бр.8002/1 К.О. Панчево, преко планираног колског прикључка.

Индекс заузетости Објеката без саобраћајних површина, пешачких стаза, бетонираних улаза/рампи је: **29.62%** укупно **1171 м² -макс по плану дозвољено 50%**

Саобраћајне површине, пешачке стазе, бетонирани улази/рампе нису ушле у обрачун заузетости са објектима, већ су дате одвојено мимо објеката **29,41%**

Индекс изграђености је: **0,34**

Зелене површине на парцели : **1.619,22м²** са растер коцкама**(40,97%) мин по плану 20%**

Позиције објеката у односу на регулациону линију и границе парцела:

Објекат 1-Производна хала П+0(Реконструкција и Доградња):

(Реконструкција и доградња) - је постављен као слободностојећи објекат унутар сопствене грађевинске парцеле и ни једним својим делом не прелази регулациону линију.

Постојећа Хала 1 која се реконструише и дограђује:

Грађевинска линија објекта повучена је од регулационе линије и источне парцеле 8002/1 за 48,95-48,96м .

Постојећи објекат је удаљен је 0,54-0,89м од бочне северне суседне кат.пар.бр. 22/9; од бочне јужне границе парцеле-кат.пар.бр.29/1 удаљен је 23,36-24,30м.

Удаљеност објекта од задње западне границе парцеле где ће се налазити будућа саобраћајница је 28,60-31,17м.

Улаз у производну халу 1 је са сопствене парцеле. Објекат има два улаза за запослене.

Дограђена Хала 2

Грађевинска линија објекта повучена је од регулационе линије и источне парцеле 8002/1 за 79,94м .

Планирани објекат је удаљен је 1,00-1,49м од бочне северне суседне кат.пар.бр. 22/9; од бочне јужне границе парцеле-кат.пар.бр.29/1 удаљен је 15,26-16,06м.

Удаљеност објекта од задње западне границе парцеле где ће се налазити будућа саобраћајница је 0,39-4,19м.

Улаз у производну халу 2 је са сопствене парцеле. Објекат има два улаза за запослене.

Објекат 2-Стамбено пословни објекат П+1

Стамбено пословни објекат

Грађевинска линија објекта повучена је од регулационе линије и источне парцеле 8002/1 за 9,53-9,54м .

Постојећи објекат је удаљен је 18,31-23,04м од бочне северне суседне кат.пар.бр. 22/9; од бочне јужне границе парцеле-кат.пар.бр.29/1 удаљен је 6,61-6,74м.

Удаљеност објекта од задње западне границе парцеле где ће се налазити будућа саобраћајница је 70,96-71,53м.

Улаз у стамбено пословни објекат је са сопствене парцеле. Стамбени део објекта има два улаза. Пословни део објекта има један улаз за запослене. Стамбени и пословни објекат су физички одвојени тако да не постоји приступ из стамбеног у пословни део, и обратно.

Помоћни објекти

Помоћни објекат-Изложбени зид

Грађевинска линија објекта повучена је од регулационе линије и источне парцеле 8002/1 за 48,07-48,15м .

Постојећи објекат је удаљен је 15,49 м од бочне северне суседне кат.пар.бр. 22/9; од бочне јужне границе парцеле-кат.пар.бр.29/1 удаљен је 13,51м.

Удаљеност објекта од задње западне границе парцеле где ће се налазити будућа саобраћајница је 62,05м.

Помоћни објекат-Ограда се налази на парцели уз регулациону линију дуж граница парцела са парцелом 8002/1 и дуж границе са парцелом 22/9, унутар оквира парцеле.

Општи подаци о објектима:

Објекат 1-Производна хала П+0 има :

Класификациони број: 125102, Категорија: В-радионица за производњу и фарбање металних ограда

Објекат 2 -Стамбено пословни објекат П+1 има :

Класификациони број: 111011, Категорија: А-Породична кућа 70,88%

Класификациони број: 122011, Категорија Б-Зграда која се употребљава у административне сврхе 29,12%

Помоћни објекат **Изложбени зид** нема категорију.

Помоћни објекат **ограда** нема категорију.

На објектима нису планирани испади.

Објекат 1-Производна хала П+0 (Реконструкција и Дограђња):

-Будућа производна хала П+0 – Објекат 1, лоцирана на ободу насеља, има незнатан утицај на животну средину, не нарушава квалитет живота околном становништву и не изазива непријатности непосредним суседима.

Пројектован је габарит правилног облика, максималне димензије 58,64м x 20,24 м.

Објекат 1 је пројектована као слободностојећи објекат. Грађевинска линија објекта је удаљена 48,95-48,96 м од регулационе линије.

Постојећа Хала 1 која се реконструише и дограђује:

Планирана висина највише тачке дела објекта је 5,45м (максимално дозвољено: 10,50м) од терена. Бетонски надзидак 6,30м од терена. Планирана висина венца објекта је 4,28м (максимално дозвољено 8,0м) од терена. Кота пода објекта 0,00 је на 76.29м.

Предвиђен је двоводни кров нагиба 13°

Дограђена Хала 2

Планирана висина највише тачке објекта је 6,61м (максимално дозвољено: 10,50м) од терена. Бетонски надзидак 6,71м од терена. Планирана висина венца објекта је 5,61-5,65м (максимално дозвољено 8,0м) од терена. Кота пода објекта 0,00 је на 76.29м.

Предвиђен је двоводни кров нагиба 5°

Чиста висина у просторијама постојеће хале је:

- приземље је 3,83м

Чиста висина у просторијама дограђене хале је:

- Приземље је од 5,33м до 6,32м

Пешачки и колски приступ објекту је са сопствене парцеле из правца државног пута-II категорије на кат.пар.топ.бр 8002/1 К.О. Панчево. Улаз у објекат је на нивоу приземља које је планирано на 20 см од приступног тротоара.

У приземљу хале бр 1 се налазе:

- Радионица за израду металних ограда,

- Санитарни чвор,
-
- У приземљу хале бр 2 се налазе:
- Радионица за фарбање металних ограда,
- Санитарни чвор,

Укупно НЕТО Површина Производне хале П+0 – Објекат 1 је: 847,96 м².

Укупна БРУТО Површина Производне хале П+0 – Објекат 1 је: 912,37 м².

Реконструкција:

-Реконструкција је предвиђена тако да се задржавају у потпуности постојећи хоризонтални и вертикални габарит објекта Хале бр. 1. Планирани се пробијање западног калканског зида Хале бр.1 на на ком се формира отвор који ће физички повезивати Халу бр. 1 и дограђену Халу бр 2. Пробијањем зида не утиче се на конструкцију Хале бр 1. Зид на коме се прави отвор је од гитер блока дебљине 20см.

Након Доградње Хале бр 2 и пробијањем отвор на калкансом зиду Хале бр. 1, формира се будући Објекат 1 који ће да се пренаменује из Хале за трговину и магацин металне робе, категорије Б у Радионица за производњу и фарбање металних ограда категорије В.

Укупно НЕТО Површина постојеће Хале за трговину и магацин металне робе П+0 – Објекат 1 је: 314,14 м².

Укупна БРУТО Површина постојеће Хале за трговину и магацин металне робе П+0 – Објекат 1 је: 342,00 м².

Дограђа:

-Дограђивањем Хале бр. 2 на Халу бр.1 потребно је обезбедити темеље постојеће Хале бр 1 која је постојећа. Хала бр.2 ће се гради као потпуно нов објекат с, тим што се физички повезује са постојећом Халом 1 тако да законски спада под дограђивањем објекта.

Носећу конструкцију на коју се ослањају челични кровни носачи представљају армирано-бетонски стубови фундирани на армирано бетонским темељима самцима и гредама за укрућење према статичком прорачун Армирано-бетонски стубови су димензија 25/40 см

Кровна конструкција објекта састојаће се од челичних решеткастих носача са челичним рожњачама и челичним спреговима за укрућење. Кровни покривач је полиуретански панел d=10см.

Испуна је од гитер блока d=20см

Укупно НЕТО Површина будуће реконструисане и дограђене Производне хале П+0 – Објекат 1 је: 847,96 м².

Укупна БРУТО Површина будуће реконструисане и дограђене Производне хале П+0 – Објекат 1 је: 912,37 м².

Објекат 2-Стамбено пословни објекат П+1

Пројектован је габарит правилног облика, максималне димензије 31,67м x 6,60 м.

Објекат 1 је пројектована као слободностојећи објекат. Грађевинска линија објекта је удаљена 9,53-9,54 м од регулационе линије.

Планирана висина највише тачке дела објекта је 8,32м (максимално дозвољено: 13,50м) од терена. Планирана висина венца објекта је 7,58 - 8,32м (максимално дозвољено 11,0м) од терена. Кота пода објекта 0,00 је на 76.29м.

Предвиђен је двоводни кров нагиба 5°

Чиста висина у просторијама стамбеног дела стамбено-пословног објекта:

- Приземље је 2,80м

-Први спрат је 3,50м

Пешачки и колски приступ објекту је са сопствене парцеле из правца државног пута-II категорије на кат.пар.топ.бр 8002/1 К.О. Панчево. Улаз у објекат је на нивоу приземља које је планирано на 20 см од приступног тротоара.

У приземљу **стамбеног** дела се налазе:

- Дневни боравак,
- Техничку просторију
- Чајна кухиња,
- WC,

На спрату **стамбеног** дела се налазе:

- Ходник
- Дневни боравак,
- Спаваћа соба,
- Дечија соба
- Кухиња,
- Санитарни чвор
- Просторија за смештај биљака
- 2 терасе

У приземљу **пословног** дела ће се налазити:

- улаз
- чекаоница и секретарица
- санитарни чвор
- чајна кухиња
- ходник
- сала за састанке
- две канцеларије

Укупно НЕТО Површина стамбено-пословног објекта П+1: 319,84 м².

Укупна БРУТО Површина стамбено-пословног објекта П+1: 390,80 м².

Помоћни објекти:

Изложбени зид: Максималних димензија је 6,60м x 1,80м

Предвиђен је двоводни кров нагиба 2°

Висина зида је 6,40м од коте терена

Ограда

Висина оградe је 2,00 м од коте терена

Ширина оградe је 30см

АНАЛИЗА ПАРКИНГ МЕСТА:

За будуће намене објеката на кат.парцелама 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 предвиђено је укупно **11 паркинг места**, од тога **1 паркинг место за лица са специјалним потребама**.

Према ПГР-у, потребан број паркинг места за:

Становање - **1ПМ / 1 стамбена јединица= 1 ПМ**

Управа и администрација - **1ПМ / 60м² нето површине= 2 ПМ**

Производна хала(Складишта – магацини) - **Обезбеђено је 8 паркинг места, односно 1ПМ / 4-6 радника= 24 радника - 6 ПМ(захтевано по ПГР-у) + 2 додатна паркинг места. 8 паркинг места је укупно обезбеђено за производну халу**

-Тако да је обезбеђено **1 паркинг место** за Стамбени део Стамбено пословног објекта П+1 – Објекат 2;
-2 Паркинг места за Пословни део (нето површине 92,64м²) Стамбено-пословног објекта П+1 – Објекат 2.

-8 Паркинг место за Производну халу П+0 – Објекат 1

Предвиђено је једно паркинг место, димензија 370/500цм, које је прилагођено лицима са специјалним потребама.

На отворним површинама локације организују се саобраћајне површине, паркинзи за возила, као и пешачки токови и зелене површине.

Приступ у проиводну халу је директно са терена, преко приступних рампи и омогућавају лаку манипулацију робом.

ТЕХНОЛОШКИ ОПИС ЗА ПРОИЗВОДНУ ХАЛУ

Опис процеса и начин рада постројења пластификације

Увод

Објекат Производна хала спратности П+0 који би се градио у Панчеву на кт. парцели 23/4, 23/3, 24/1 КО Панчево, намењен је за производну делатност.

Производња би обухватала наношење трајне заштитне боје на челичним деловима, челичних конструкција, челичних ограда, гелендера намењених за уградњу на грђевинским објектима.

Врсте производа (производни асортиман)

Производња би се односила на израду заштитног слоја (АКЗ – антикорозионе заштите) појединачних делова конструкције намењених за потребе грађевинарства, машинске и других грана индустрије, као што су оgrade, гелендери, носачи газиршта, везни елементи, профили, делови конструкција, појединачни рез. делови за столарију. Пре уласка елемената у производњу пластификације, делови морају да задовоље услове производног процеса. Ти услови се односе на габарите елемента који се пластифицира а који не може бити дужи од 3м, на стање/чистоћу површине која се пластифицира. Према овим условима, захтев за пластификацију подразумева пријем идеално чистог елемента у производни процес. Пластифицирани производи би се директно испоручивали произвођачима, односно наручиоцима услуге. Пудер боје које представљају основну сировину се наручују од произвођача, одн. дистрибутера и као такве се налазе у више нијанси и текстура, с тим да је технологија и начин уградње идентичан за све типове боја.

Технолошки процес производње

Сам технолошки процес у производњи је стандардан из разлога што је палета производње униформана са минималним подешавањима параметара и као таква не захтева појединачан приступ. По дефинисању врсте производа ради се преиспитивање захтева поруџбине, приступа се набавци потребног репро материјала у пуној количини или сукцесивно у зависности од количине производа. Пристигли материјал се контролише по питању квалитета и квантитета, одлазе у магацински простор и евидентира. На основу радног налога требају се материјал и упућује у процес производње, која искључиво поступа по већ утврђеној технологији пластифицирања. Током процеса се врши међуфазна, а потом и завршна тех.контрола и готови производи се пакују и складиште до испоруке купцу.

Производни капацитет

Производни простор је тако конципиран да може, са максималним искоришћењем свих субјеката који су укључени у процес производње на годишњем нивоу. Да би се испунио предвиђени план производње потребно је ангажовање минимум 5 извршилаца/оператера, већином из техничке струке.

Квалификациона структура запослених

Сам процес, производње са логистичком подршком, захтева врло квалификовану и стручну структуру запослених извршилаца/оператера распоређених на разна радна места:

- лакирер ССС
- руковаоц ПЛЦ ССС
- пакери/складиштари ССС
- помоћно особље ССС

Машине и алати

У процесу производње користиле би се машине за аутоматску пластификацију наведених материјала што подразумева комору за сушење материјала, кабину за наношење праха, пећ за печење боје, транспортер траку, ПЛЦ рачунар за управљање јединицом. Током производног циклуса биће неопходно коришћење ситног, ручног и механичког алата. Сви алати и машине су стандардна и намењени за општу употребу:

- ПЛЦ управљачка јединица Видмах 360
- Електрогрејна пећ 20Kw,
- Електрогрејна комора за сушење материјала 10kW,
- Транспортер трака носивости 500кг,
- ГЕМА кабина за пластификацију са складиштаром вишка боје,
- Аутомат за ручно наношење боје (ГЕМА),
- Шпанер за паковање
- остали ситни, ручни алат (турпије)

Третирање вишка боје

Током производног циклуса-пластификације материјала ствара се одређени вишак прах боје који није успео да се нанесе на материјал и који се у склопу кабине за наношење усисава и складишти у спремишник. Овај вишак боје је приликом складиштења у спремишник прошла кроз посебна сита и тиме задовољила захтеве за поновну употребу. Уколико се ова боја не искористи у једном циклусу, она се враћа у фабричко паковање и одлаже до наредне употребе. Поред отпада, насталог процесом производње, ствара се и комунални отпад који се такође одлаже у наменске контејнере и третира по утврђеној и законом прописаној процедури.

Радни услови

Све просторије, у којима се врше радне активности током зимског периода, се загревају топлотним пумпама, системом подног и зидног грејања, а током летњег периода врши се расхлађивање. Проветравање просторија, у којима се одвија процес производње, одвија се путем вентилационих цеви кроз које се избацује тј.убацујеваздух помоћу индустријског, центрифугалног вентилатора који остварује буку од 40дб. Машине и уређаји, предвиђени процесом производње, нису декларисани као потенцијални ствараоци буке. Емитовање температуре у радне просторије изазване процесом производње су безначајне. Сви запослени извршиоци у производном делу, по основу закона о безбедности и заштити на раду, морају бити обучени и прописно заштићени радном опремом у складу са пословима које обављају.

КОНСТРУКЦИЈА

Објект 1-Производна хала П+0:

Постојећа хала 1 П+0(реконструкција и дограња):

Главна носећа конструкција објекта састоји се од арм. бетонских темеља, челичних и бетонских стубова и челичних носача. Испуна је од гитер блока $d=20\text{cm}$ и полиуретанских термо панела дебљине 6 cm. Кровна конструкција је од челичних носача, рожњача, спрега и затега за укрућење. На западној и источној страни објекта налази се зидани носећи зид са бетонским серклажима и испуном од гитер блока $d=20\text{cm}$, који је изидан у продужном малтеру 1:2:6. Кровни покривач је полиуретански кровни сендвич панел дебљине 10 cm

Темељи испод целог објекта су армирано бетонски темељи самци, међусобно повезани армирано бетонским гредама и зидовима.

Зидови у постојећој хали 1, су од полиуретанских панела типа кингспан испуна ипн у дебљини од 6 cm, у обостраној облози од челичног пластифицираниог лима. Панели су међусобно повезани специјалним везама. Такође На западној и источној страни објекта налазе се зидани носећи зидови који су изидани од гитер блока дебљине 20 cm.

Кровна конструкција је од челичних кутијастих профила који чине решеткасти носач. Преко челичних рожњача које леже на решетки постављени су полиуретански кровни сендвич панели дебљине 10cm. који су заправо кровни покривач објекта

Плафон је одрађен у Ригипсу са металном потконструкцијом.

Дограђена хала 2 П+0(реконструкција и дограња):

Кровна конструкција објекта састојаће се од челичних решеткастих носача са челичним рожњачама и челичним спреговима за укрућење. Кровни покривач је полиуретански панел $d=10\text{cm}$.

Челичне рожњаче ће се изводити од ХОП профила 120x80x4.0 максималног распона 5,00м и на међусобном растојању од 1,67 - 153 м. Веза рожњаче и главног носача остварује се заваривањем помоћу вертикалних плоча угаоним шавовима $a = 3 \text{ mm}$.

Носећу конструкцију на коју се ослањају челични кровни носачи представљају армирано-бетонски стубови фундирани на армирано бетонским темељима самцима и гредама за укрућење према статичком прорачун Армирано-бетонски стубови су димензија 25/40 cm, марке бетона Ц25/30 (МБ30). Стубови су армирани ребрастом арматуром у свему према статичком прорачуну и детаљима арматуре. Армирано-бетонски стубови су конзолни и укљештени су у армирано-бетонске темеље самце димензија 1,40x1,80 м, армирани према статичком прорачуну и детаљима арматуре. Армирано-бетонски темељи самци су повезани армирано-бетонским темељним гредама. Простор између доње ивице темељне греде и горње ивице темеља самца попунити бетоном. Дубина фундања је 1.20 м од нивелисаног терена. За предложену дубину фундања темељна спојница ће лежати на шљунку дебљине 0,20 м.

Испуна је од гитер блока $d=20\text{cm}$.

Исподне подне плоче се поставља шљунак у дебљини од 20cm

Зидови у постојећој хали 1, предвиђени су од полиуретанских панела дебљини од 6 cm, у обостраној облози од челичног пластифицираниог лима. Панели се међусобно везују специјалним везама. Такође

На западној и источној страни објекта налази се зидани носећи зид који су изидани од гитер блока дебљине 20 cm.

Кровна конструкција је од челичних кутијастих профила који чине решеткасти носач. Преко челичних рожњача које леже на решетки поставља се полиуретаснки кровни сендвич панел дебљине 10cm. који је заправо кровни покривач објекта

Плафон у хали 1 је одрађен у Ригипсу са металном потконструкцијом.

Објекат 2-Стамбено пословни објекат П+1

Основни носећи елементи објекта су зидови, армирано-бетонске греде, стубови и међуспратна армирано бетонска конструкција. Објекат је укрућен хоризонталним и вертикалним серклажима. За армирано бетонске елементе се захтева МБ 20, а за арматуру ГА 240/360, РА 400/500 и МА 500/560.

Кровна конструкција косе кровне равни изнад првог спрата је дрвена од четинара друге класе. Кров се покрива пластифицираним поцинкованим лимом.

Фасадни зидови приземља, 1. спрата су од Гитер блока дебљине 20cm. Сви зидови се зидају у продужном малтеру 1:2:6. Сви зидови се морају зидати у свему према Правилнику о техничким нормативима за зидане зидове.

Преградни зидови се морају извести са армирано бетонским серклажем који се налази изнад врата и то по целој дужини зида. Преградни зидови су од шупље опеке $d=12\text{cm}$ и термоблокова $d=10\text{cm}$ са А.Б. серклажима у висини изнад врата.

Објекат је укрућен армиранобетонским гредама и стубовима у свему према Правилнику о градњи објеката у сеизмичким подручјима. Објекат се налази у VIII зони сеизмичности. Сви радови који се односе на армирано бетонску конструкцију се морају извести према Правилнику за бетон и армирани бетон

Фундирање објекта је урађено на тракастим темељима. Испод темеља постављен је слој шљунка дебљине 20.0cm који је збијен пре бетонирања.

Подна плоча на тлу и плоче између спратова су дебљине 14cm. Дубина фундирања износи 0.80 м. Терен око објекта је раван.

Објекат 2-Стамбено пословни објекат П+1

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА - ОБЈЕКАТ 1-ПРОИЗВОДНА ХАЛА П+0

Подови

Завршна обрада подне плоче у халама је обрада свеже бетонске површине кварцним посипом и течношћу за заштиту бетона.

Бетонска подлога за постављање овог пода мора бити довољне чврстоће на притисак (минимум 25 Н/мм²) са минималном површинском чврстоћом на затезање од 1,5 Н/мм².

Кров

Кров је двоводни, са падом од 13° у хали 1 и 5° у хали 2. Кровна раван је покривена кровним панелом. Кровну конструкцију чини челична решеткаста кровна конструкција: главни решеткасти носачи ослоњених на челичне стубове у хали 1 и бетонске стубове у хали 2, и секундарни носачи у виду рожњача ослоњених на главне носаче.

Зидови и плафони

Зидови у хали 1 предвиђени су од полиуретанских панела $d=6\text{cm}$, у обостраној облози од челичног пластифицираниог лима. Панели се међусобно везују специјалним везама. Такође зидови на источној и

западној страни хале 1 су изидани од гитер блока $d=20$ cm у продужном малтеру 1:2:6. У хали 2 зидови су само зидани од блокова $d=20$ cm.

Монтажа панела у хали 1 је у вертикалном систему постављања. Панели се уграђују тако да не дође до појаве хладних мостова са такозваним бризганим везама и пажљивим формирањем отвора на фасади, опшивањем и обрадом спојева.

Унутрашња и спољашња страна зидова и таваница од полиуретанских панела остаје без икакве накнадне обраде.

Унутрашњи и спољашни зидови који се зидају, обрађују се малтерисањем и глетовањем, а потом завршно боје дисперзивном бојом.

Зидови санитарних чворова облажу се керамичким плочицама у висини до 220 cm.

Плафон је одрађен у Ригипсу са металном потконструкцијом

Фасада

Осим што се завршно малтеришу спољне стране зидова у хали 2 у хали 1 на источном спољном зиду се монтирају травертино фасадне плоче. Плоче дебљине је 2 cm се монтирају на подконструкцији од алуминијумских профила. Предвиђа се невидљиви систем фиксирања композитних панела за подконструкцију, по принципу касета, са видљивом хоризонталном и вертикалном фугом. Подконструкција се фиксира да деловима који пружају стабилност и могућност монтирања.

Алуминарија и браварија

Браварија је алуминијумска, пластифицирана у боји по избору инвеститора.

Предвиђени профиле су реномираних произвођача типа SCHUKO, WIKONA или слично.

Унутрашња алуминарија застакљује се безбојним стаклом. Све позиције снабдети потребним оковом.

Врата на санитарним чворовима имају вентилациону решетку, која омогућава циркулацију ваздуха.

Такође су уграђује троје гаражних роло врата.

Пошто се врата уграђују на путу евакуације, иста се аутоматски отварају у случају нестанка напајања мреже, командом са ПП централе или ручном дојавом преко emergency off тастера на самим вратима (остварује се помоду уграђене батерије у погону врата) - при чему је обезбеђен надзор и контрола покретања крила врата.

Врата су опремљена са две сигурносне, самотестирајуће светлосне баријере у зони пролаза.

Лимарски радови

Обухватају позиције постављања олука и олучних вертикала, као и опшивање продора.

Олуци и олучне вертикале израђују се од пластифицираног равног челичног лима 0,6, а куке за олуке од траке.

Олуци и олучне вертикале су одговарајућих димензија, према пројектној документацији.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА – ОБЈЕКАТ 2-СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+1

СТАМБЕНИ ДЕО:

Зидови

Спољашњи зидови су формирани у зависности од положаја на објекту, гитер блок $d=25$ cm и 20 cm са одговарајућим везивом, и завршном обрадом у зависности од диспозиције.

Унутрашњи зидови су, у зависности од положаја, гитер блок $d=25$ cm или $d=20$ cm, односно гитер опека $d=12$ cm и 10 cm, који се зидају у продуженом малтеру.

Унутрашњи зидови се обрађују малтерисањем и глетовањем, а потом завршно боје дисперзивном бојом.

Зидови санитарних чворова, чајне кухиње, кухиње, облажу се керамичким плочицама у пуној висини. Ограда на мањој тераси на спрату је зидана од преградног блока $d = 20\text{ cm}$ висине 105 cm од арм.бет. плоче

Међуспратна конструкција

Међуспратну конструкцију чине пуне армирано бетонске плоча дебљине 14 cm

Подови

У санитарним чворовима, чајној кухињи, кухињи и просторији за смештај биља. предвиђено је постављање подних, неклизацијских, керамичких плочица у цементном малтеру. У приземљу се постављају преко стиродура дебљине 4 cm .

Спољна степенишна газишта и чела облажу се спољашњом, неклизацијском гранитном керамиком и са одговарајућом соклотом по целом обиму.

Унутрашња степениште облаже се гранитном, неклизацијском керамиком са соклотом по целом обиму.

У дневном боравку, спаваћој соби и дечијој соби поставља се таркет дебљине 1 cm .

Плафони

Плафони су малтеришу малтером у дебљини од 2 cm , глетују се и премазују полудисперзивним бојама. Спусти плафони се изводе на местима где је потребно маскирати развод инсталација.

Кров

Кровови су једноводни, са падом од 5° . Кровна равна је покривена полиуретанским кровним панелима која се постављају на дрвену кровну конструкцију. Дебљина кровних панела је 5 cm .

Фасада

Спољни фасадни зидови су обложени делом "Демит" фасадом (графитни стиропор 10 cm) и обрађени бојама за фасаду. На површинама које није потребно термички изоловати фасадни зидови и плафони су малтерисани продужним малтером $1:2:6$ са употребом песка сејанца.

Осим што се фасада делом облаже "Демит" фасадом и завршно малтерише, такође се монтирају травертино фасадне плоче и фундермакс панелима. Травертино плоче су дебљине 2 cm и монтирају се на подконструкцији од алуминијумских профила. Фундермакс панели се такође монтирају на подконструкцију од алуминијумских профила. Предвиђа се невидљиви систем фиксирања композитних панела за подконструкцију, по принципу касета, са видљивом хоризонталном и вертикалном фугом. Подконструкција се фиксира да деловима који пружају стабилност и могућност монтирања.

Алуминарија и столарија

Сва спољна столарија је од Пвц седмокоморних профила са термопрекидом која се израђује у свему према шемама столарије-алуминарије са ролетнама "еслинггер". Застакљивање "Термопан" трослојним стаклом са спољним стаклом са нискоемисионим премазом са унутрашње стране.

Боја фасадне столарије споља је тамно сива а унутра по жељи инвеститора.

На свим прозорима и балконским вратима предвидети ролетне. Комарнике предвидети на свим прозорима и балконским вратима.

Улазна врата урадити као сигурносна врата са челичном подконструкцијом у свему према шемама произвођача истих.

Унутрашња столарија: потконструкција се израђује од дрвене грађе док је крило као сендвич од медијапана и картонског саћа. Застакљивање столарије равним стаклом $d = 6\text{ mm}$ на местима где су врата застакљена.

Ограда на већој тераси се ради од пластифициране црне браварије и алуминијумских профила.

Браварија и алуминарија

Ограда на унутрашњем степеништу је од челичних и алуминијумских профила. Стубови и хоризонталне пречке су од челичних профила Ø40мм, рукохват од алуминијумских профила дебљине Ø50мм. Испуну урадити од челичних профила дебљине Ø14мм на размаку од 12цм. Све челичне елементе заштитити антикорозивним премазом и фарбати фарбом за метал са свим потребним предрадама. Монтажа по свим прописима за ту врсту радова и према детаљима произвођача. Сви руковати су од алуминијума.

Ограда на већој се ради од пластифициране црне браварије и алуминијумских профила.

Лимарски радови

Сву лимарију урадити пластифицираним челичним лимом $d=0.6\text{мм}$. Сви делови лимарије морају се у радионици скројити и делимично склопити у веће делове, а ови се затим на градилишту монтирају и међусобно повезују у једну целину. Повезивање појединих делова извршити тако да се лиму да могућност дилатације.

Сви гвоздени делови који су у непосредном додиру са површином лима морају бити побакарисани.

Ексери и закивци морају бити од истог материјала као и лим. Код подлога од бетона или малтера, испод лима положити слој тер хартије. Површине шире од 50см морају бити снабдевене трапезастим дрвеним летвицама на размаку од 50см.

Обухватају позиције постављања олука и олучних вертикала, као и опшивање продора.

Олуци и олучне вертикале израђују се од пластифицираног равног челичног лима 0,6, а куке за олуке од траке.

Олуци и олучне вертикале су одговарајућих димензија, према пројектној документацији.

ПОСЛОВНИ ДЕО:**Зидови**

Спољашњи зидови су формиран у зависности од положаја на објекту, гитер блок $d=25\text{см}$ са одговарајућим везивом, и завршном обрадом у зависности од диспозиције.

Унутрашњи зидови су, у зависности од положаја, гитер блок $d=25\text{ см}$, односно гитер опека $d=12\text{ см}$ и 10 см, који се зидају у продуженом малтеру.

Унутрашњи зидови се обрађују малтерисањем и глетовањем, а потом завршно боје дисперзивном бојом.

Зидови санитарних чворова, чајне кухиње, облажу се керамичким плочицама у пуној висини.

Међуспратна конструкција

Међуспратну конструкцију чине пуне армирано бетонске плоча дебљине 14 см која се налази између пословног и стамбеног дела објекта. Делом изнад пословног простора налази се тераса стамбеног дела. Под терасе треба добро хидроизоловати.

Подови

У санитарном чвору, чајној кухињи, просторији за секретарицу, чекаоници, сали за састанке и канцеларијама и ходнику, предвиђено је постављање подних, неклизајућих, керамичких плочица у цементном малтеру. Постављају преко стиродура дебљине 4 см.

Спољна степенишна газишта и чела облажу се спољашњом, неклизајућом гранитном керамиком и са одговарајућом соклем по целом обиму.

Плафони

Плафони су малтеришу малтером у дебљини од 2 см, глетују се и премазују полудисперзивним бојама. Спуштени плафони се изводе на местима где је потребно маскирати развод инсталација. На месту где се

Фасада

Спољни фасадни зидови су обложени делом “Демит” фасадом (графитни стиропор 10цм) и обрађени бојама за фасаду. На површинама које није потребно термички изоловати фасадни зидови и плафони су малтерисани продужним малтером 1:2:6 са употребом песка сејанца.

Осим што се фасада делом облаже “Демит” фасадом и завршно малтерише, такође се монтирају фундермакс панелима. Фундермакс панели се монтирају на подконструкцију од алуминијумских профила. Предвиђа се невидљиви систем фиксирања композитних панела за подконструкцију, по принципу касета, са видљивом хоризонталном и вертикалном фугом. Подконструкција се фиксира да деловима који пружају стабилност и могућност монтирања.

Алуминарија и столарија

Сва спољна столарија је од Пвц седмокоморних профила са термопрекидом која се израђује у свему према шемама столарије-алуминарије са ролетнама “еслингер”. Застакљивање „Термопан“ трослојним стаклом са спољним стаклом са нискоемисионим премазом са унутрашње стране.

Боја фасадне столарије споља је тамно сива а унутра по жељи инвеститора.

На свим прозорима и балконским вратима предвидети ролетне. Комарнике предвидети на свим прозорима и балконским вратима.

Клизна врата на улазу у објекту су типа ДОРМА - двокрилна аутоматска клизна врата, са бочним фиксним страницама, израђена од слим" - алуминијумских профила са самоносећом ЛМ конструкцијом.

Пошто се врата уграђују на путу евакуације, иста се аутоматски отварају у случају нестанка напајања мреже, командом са ПП централе или ручном дојавом преко емергенцу офф тастера на самим вратима (остварује се помоду уграђене батерије у погону врата) - при чему је обезбеђен надзор и контрола покретања крила врата.

Унутрашња столарија: потконструкција се израђује од дрвене грађе док је крило као сендвич од медијапана и картонског саћа. Застакљивање столарије равним стаклом d=6мм на местима где су врата застакљена.

Лимарски радови

Сву лимарију урадити пластифицираним челичним лимом d=0.6мм. Сви делови лимарије морају се у радионици скројити и делимично склопити у веће делове, а ови се затим на градилишту монтирају и међусобно повезују у једну целину. Повезивање појединих делова извршити тако да се лиму да могућност дилатације.

Сви гвоздени делови који су у непосредном додиру са површином лима морају бити побакарисани.

Ексери и закивци морају бити од истог материјала као и лим. Код подлога од бетона или малтера, испод лима положити слој тер хартије. Површине шире од 50см морају бити снабдеване трапезастим дрвеним летвицама на размаку од 50см.

Обухватају позиције постављања олука и олучних вертикала, као и опшивање продора.

Олуци и олучне вертикале израђују се од пластифицираног равног челичног лима 0,6, а куке за олуке од траке.

Олуци и олучне вертикале су одговарајућих димензија, према пројектној документацији.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА – Помоћних објеката изложбеног зида и ограде**Зидови**

Изложбени зид ће се зидати од гитер блока дебљине $d = 20\text{cm}$ са одговарајућим везивом, и завршном обрадом.

Ограда ће се зидати гитер блоком дебљине $d = 25\text{cm}$

Фасада

Зидови ограде су малтерисани продужним малтером 1:2:6 са употребом песка сејанца и обрађени дисперзионом бојом за фасаду.

Изложбени зид се завршно малтерише и делом се монтирају: травертино фасадне плоче и фундермакс панели. Травертино плоче су дебљине 2 cm и монтирају се на подконструкцији од алуминијумских профила. Фундермакс панели се такође монтирају на подконструкцију од алуминијумских профила. Предвиђа се невидљиви систем фиксирања композитних панела за подконструкцију, по принципу касета, са видљивом хоризонталном и вертикалном фугом. Подконструкција се фиксира да деловима који пружају стабилност и могућност монтирања.

Браварија и алуминарија

На зидани део ограде поставља се алуминијумска ограда у антрацит боји. Такође се уграђује покретна клизна капија.

Лимарски радови

Сву лимарију урадити пластифицираним челичним лимом $d = 0.6\text{mm}$. Сви делови лимарије морају се у радионици скројити и делимично склопити у веће делове, а ови се затим на градилишту монтирају и међусобно повезују у једну целину. Повезивање појединих делова извршити тако да се лиму да могућност дилатације.

Сви гвоздени делови који су у непосредном додиру са површином лима морају бити побакарисани. Ексери и закивци морају бити од истог материјала као и лим. Код подлога од бетона или малтера, испод лима положити слој тер хартије. Површине шире од 50cm морају бити снабдеване трапезастим дрвеним летвицама на размаку од 50cm.

ИНСТАЛАЦИЈЕ:

У оквиру објекта предвиђене су инсталације :

Водовода, канализација и хидрантска мрежа:

На посматраној локацији где је планирана доградња и изградња објекта није изграђена секундарна градска канализација али је у плану изградња.

Снабдевање објекта водом за санитарне и противпожарне хидрантске потребе вршиће се из градске мреже. Пречник прикључка је Ø100. Израдити водомерни шахт са три главна водомера. Два водомера за санитарну мрежу Ø20 и за хидрантску мрежу Ø80.

Одвод фекалне канализације из објекта вршиће се преко новог прикључка на будућу секундарну градску канализациону мрежу. Прикључење на градску канализацију биће могуће када се у улици изгради секундарна градска канализација за чију изградњу је урађена техничка документација и у току је прибављање грађевинске дозволе. Инвестиор може да закључи уговор о заједничком припремању , односно опремању грађевинског земљишта за изградњу недостајуће инфраструктуре.

Електричне инсталације

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

Странка је дужна да свој главни инсталациони кабл доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

Место прикључка објекта: мерни орман иза мерног уређаја

ТК инсталације,

FTTB(Fiber to the Building) решење које подразумева полагање приводног оптичког ТК кабла до објекта и инсталирање оговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објекта.

Грејање

Грејање је преко топлотне пумпе, ваздух-ваздух.

Саставио: Ђурић Стеван

дипл. инж. арх



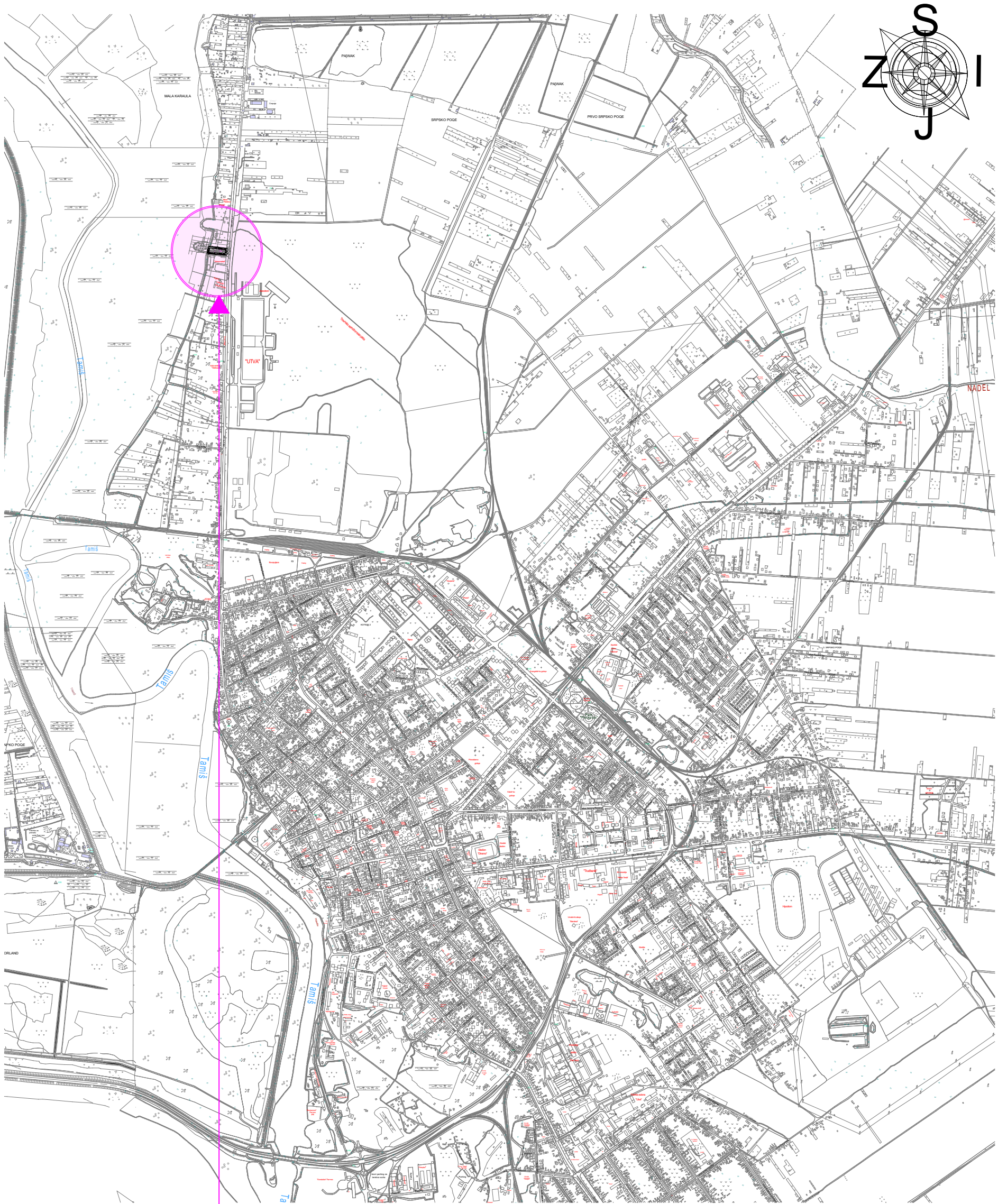
11. ФОТОДОКУМЕНТАЦИЈА



Авио снимак из 2011-2013 кат.топ.парцела 23/4, 23/5, 24/1, 24/2, 24/3 К.О Панчево. На снимаку су такође укључене и парцеле 8002/1; 20/15;22/9;29/1



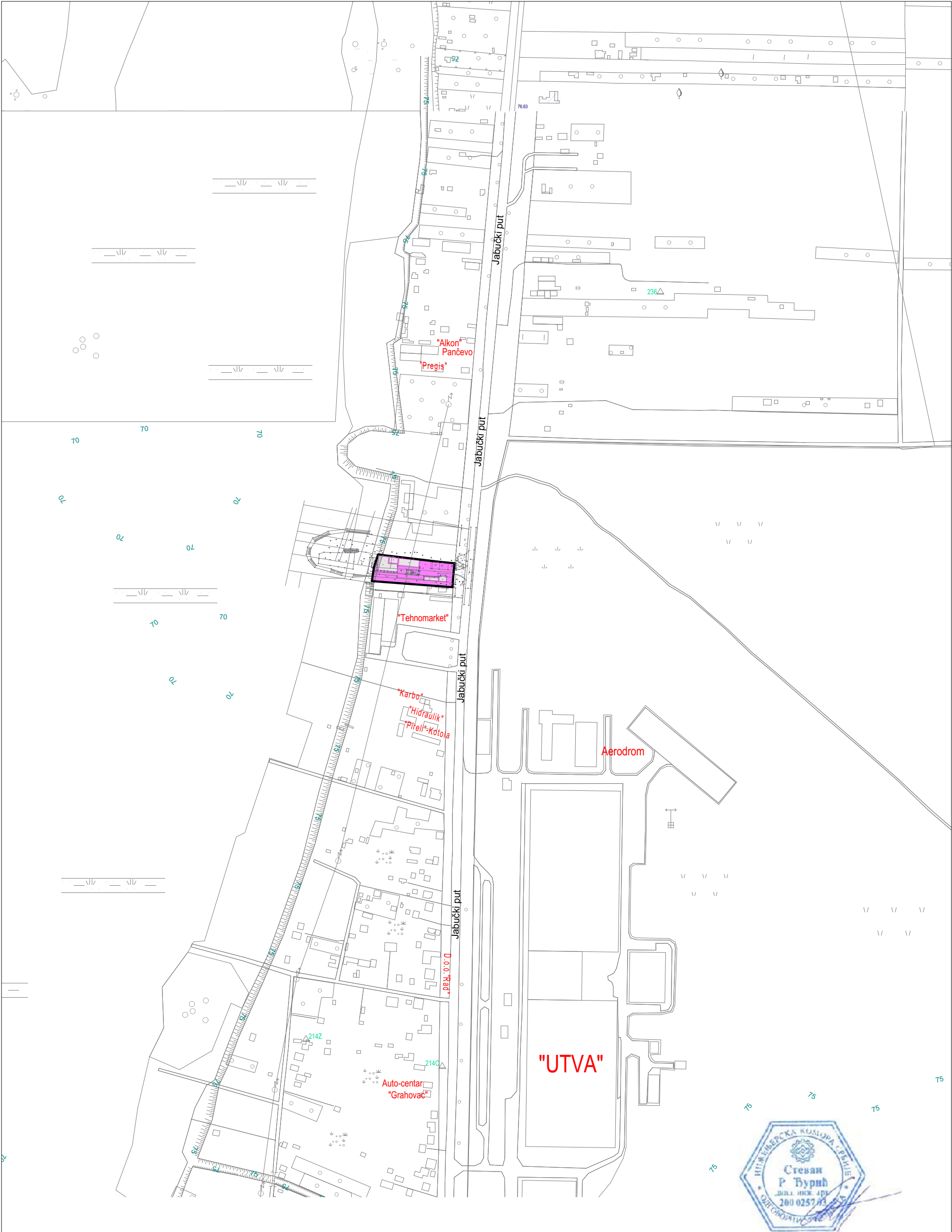
1.4. Графички део урбанистичког пројекта




Parcele obuhvaćene urbanističkim projektom
top. broj 23/3; 23/4; 23/5; 24/1; 24/2; 24/3 K.O.
Pančevo



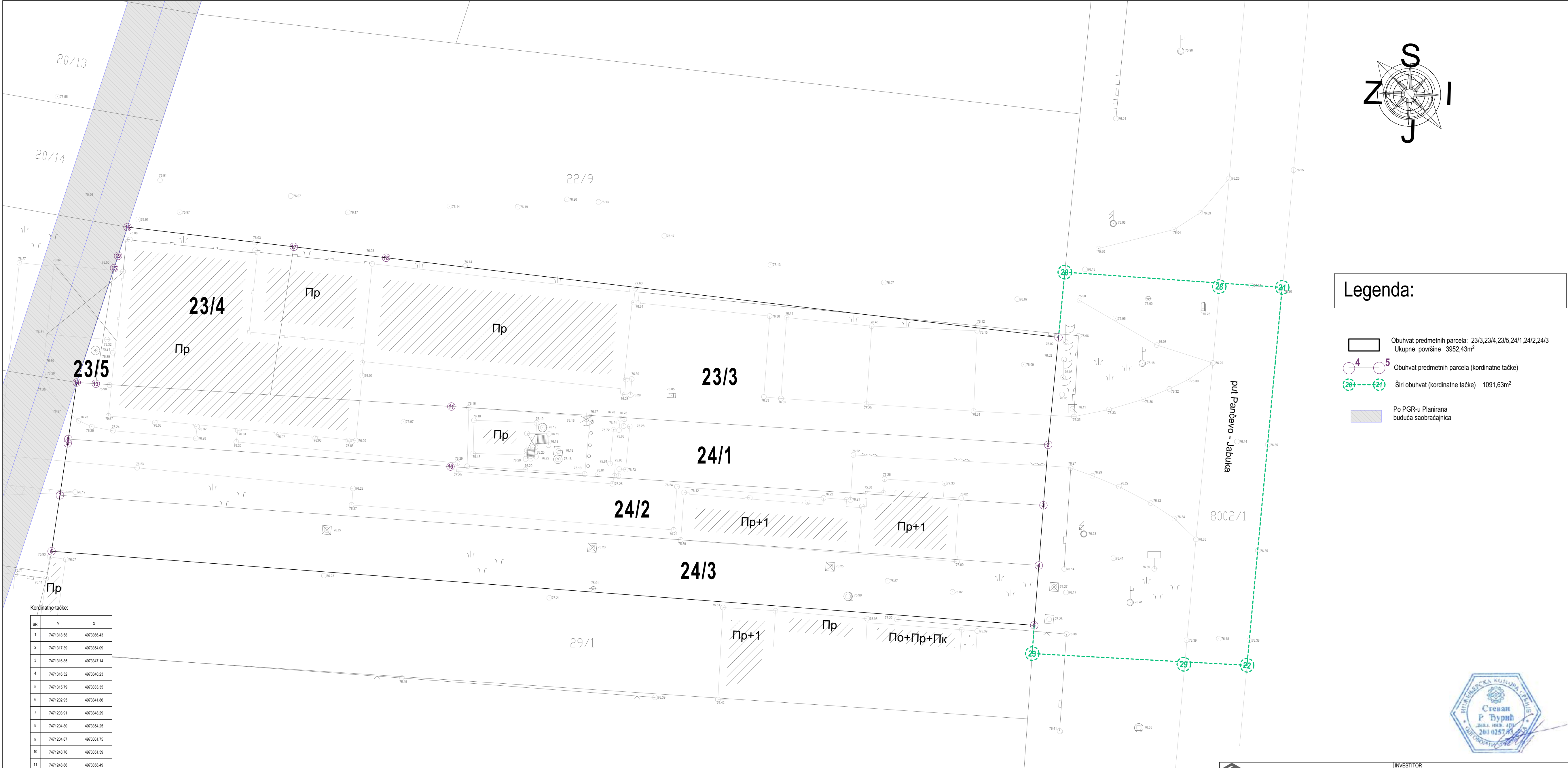
<div><div></div><div>MEGA MODULOR DOO</div><div>PROJEKTOVANJE I INŽENJERING</div><div>office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo</div></div>				INVESTITOR „STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Svetog Save broj 23/a, Pančevo			
Radio	Ime i prezime		Broj licence	OBJEKTAT 1) Dogradnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 Čime se formira proizvodna hala P+0, 2) Izgradnja stambeno-poslovnog objekta P+1 3) Izgradnja pomoćnih objekta izložbenog zida i ograde			
Odgovorni projektant	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat			
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03	CRTEŽ Položaj parcele u širem okruženju			
Saradnik							
Idejni projekat							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
12/2020	0	U	UP	275	02/02 -21	1:25000	1.4.1



 Parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom

<div>MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo</div>			
Radio	Ime i prezime		Broj licence
Odgovorni projektant	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03
Saradnik			
Idejni projekat			
Datum	Rev	Znak	Vrsta
2/2021	0	U	UP

INVESTITOR			
„STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Svetog Save broj 23/a, Pančevo			
OBJEKAT 1) Dogradnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 Čime se formira proizvodna hala P+0, 2) Izgradnja stambeno-poslovnog objekta P+1 3) Izgradnja pomoćnih objekta izložbenog zida i ograde			
OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat			
CRTEŽ			
Položaj parcele u užem okruženju			
Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
275	02/02 -21	1:5000	1.4.2



Legenda:

- Obuhvat predmetnih parcela: 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3
Ukupne površine 3952,43m²
- Obuhvat predmetnih parcela (kordinate tačke)
- Širi obuhvat (kordinate tačke) 1091,63m²
- Po PGR-u Planirana
buduća saobraćajnica

Kordinate tačke:


BR.	Y	X
1	7471318,58	4973386,43
2	7471317,39	4973354,09
3	7471316,85	4973347,14
4	7471316,32	4973340,23
5	7471315,79	4973333,35
6	7471202,95	4973341,86
7	7471203,91	4973348,29
8	7471204,80	4973354,25
9	7471204,87	4973361,75
10	7471248,76	4973351,59
11	7471248,86	4973358,49
12	7471228,08	4973359,82
13	7471208,03	4973361,11
14	7471205,84	4973361,25
15	7471210,13	4973374,39
16	7471211,67	4973373,10
17	7471230,77	4973376,84
18	7471241,37	4973375,58
19	7471210,59	4973375,80

Napomena: Situacija je rađena na katastarsko-topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku

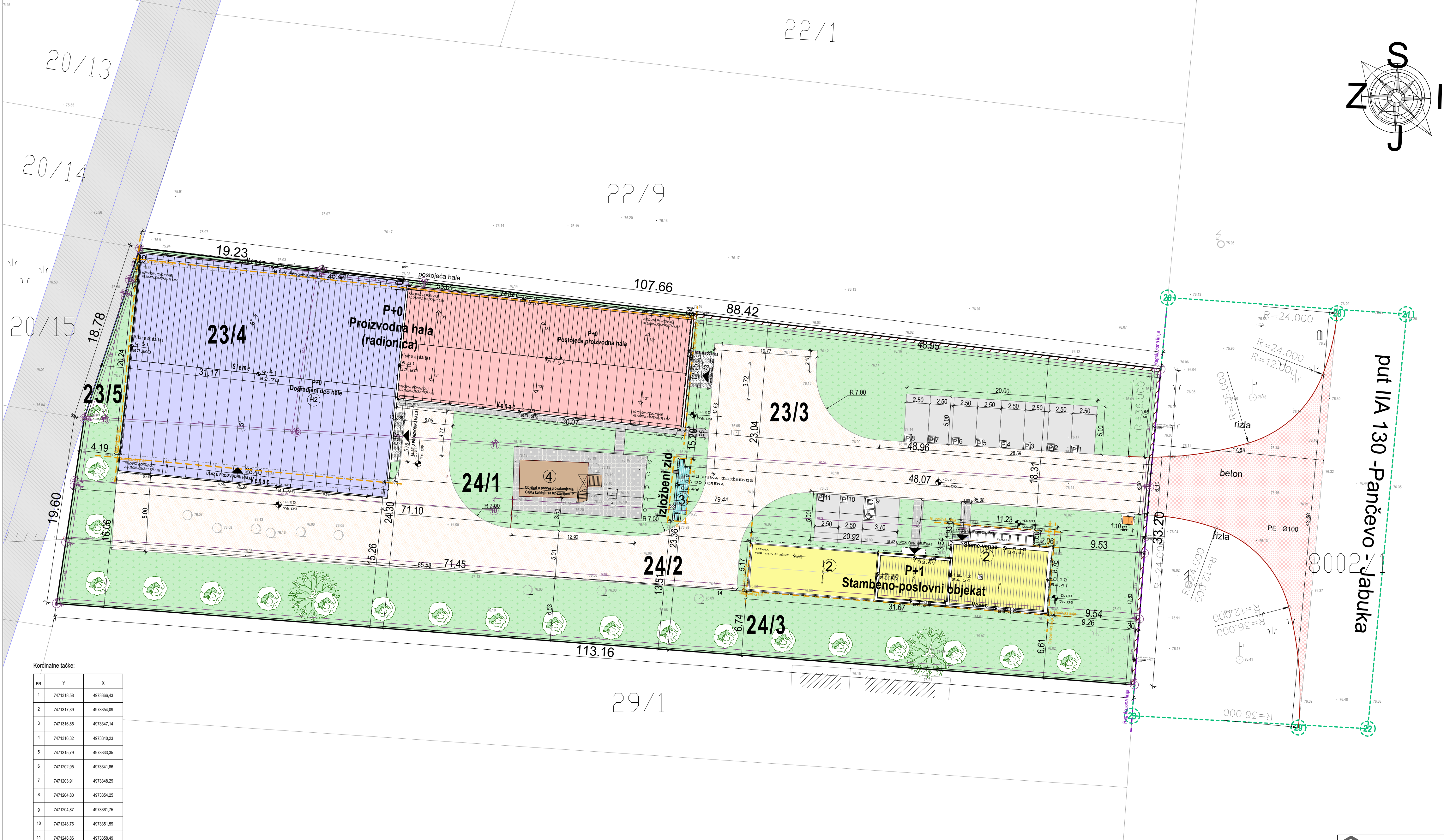
Širi obuhvat:

20	7471319,30	4973373,92
21	7471344,31	4973372,18
22	7471340,23	4973328,76
23	7471315,56	4973330,10
28	7471319,33	4973374,18
29	7471315,61	4973330,87

PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA
GRANICAMA OBUHVATA URBANISTIČKOG
PROJEKTA TOP.br.23/3, 23/4, 23/5, 24/1, 24/2,
24/3/1 K.O. PANČEVO

<div>MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING</div> <div>office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo</div>			<div>INVESTITOR</div> <div>„STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O.</div> <div>Svetog Save broj 23/a, Pančevo</div>				
Radio	Ime i prezime	Broj licence	<div>OBJEKAT</div> <div>1) Degradacija i rekonstrukcija postojeće hale P+0 Cime se formira proizvodna hala P+0, 2) Izgradnja stambeno-poslovnog objekta P+1 3) Izgradnja pomoćnih objekata izložbenog zida i ograde</div> <div>OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA</div> <div>Urbanistički projekat</div> <div>CRTEŽ</div> <div>Prikaz postojeće situacije sa granicama obuhvata urbanističkog projekta</div>				
Odgovorni projektant	Stevan Đurić dipl.ing.arh.	200 0257 03					
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.	300 3312 03					
Saradnik							
Idejni projekat							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.leh.dnevnik	Razmera	Broj crteža
2/2021	0	U	UP	275	02/02-21	1:250	1.4.3





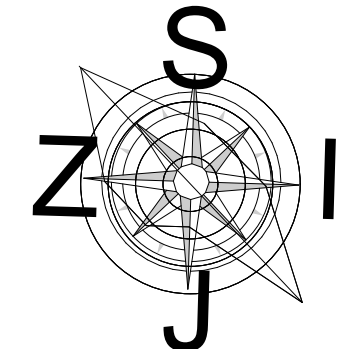
Kordinate tačke:

BR.	Y	X
1	7471318.58	4973386.43
2	7471317.39	4973354.09
3	7471316.85	4973347.14
4	7471316.32	4973340.23
5	7471315.79	4973333.35
6	7471202.95	4973341.86
7	7471203.91	4973348.29
8	7471204.80	4973354.25
9	7471204.87	4973361.75
10	7471248.76	4973351.59
11	7471248.86	4973358.49
12	7471228.08	4973359.82
13	7471208.03	4973361.11
14	7471205.84	4973361.25
15	7471210.13	4973374.39
16	7471211.67	4973379.10
17	7471230.77	4973376.84
18	7471241.37	4973375.58
19	7471210.59	4973375.80

Napomena: Situacija je rađena na katastarsko-topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku

Širi obuhvat:

20	7471319.30	4973373.92
21	7471344.31	4973372.18
22	7471340.23	4973328.76
23	7471315.56	4973330.10
28	7471319.33	4973374.18
29	7471315.61	4973330.87



Investitor : "Sthal Bau Munchen" D.O.O.
Svetog Save 23/a, Pančevo

1) Objekt 1-Dograđnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 čime se formira proizvodna hala P+0,
2) Objekt 2-Izgrađnja stambeno-poslovnog objekta P+1
3) Izgrađnja pomoćnih objekata: izloz benog zida i ograde

Obezbeđeno je u okviru parcele:
11 parking mesta od kojih je 1 parking mesto prilagođeno licima sa posebnim potrebama

Lokacija: Jabučki put 227a i 231, Pančevo
Katastarska parcela broj 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3 K.O. Pančevo

Legenda:

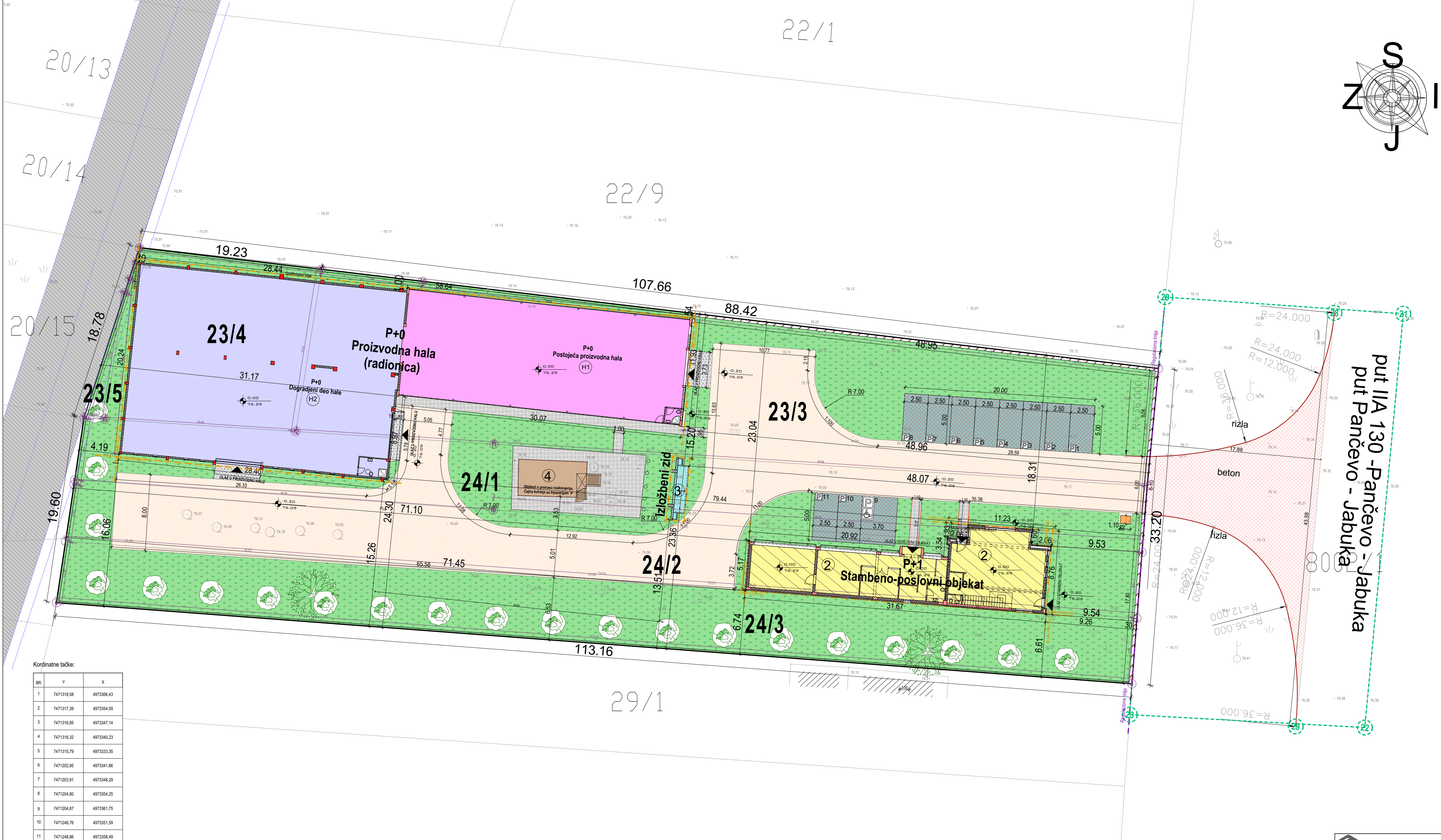
- Obuhvat predmetnih parcela: 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3
Ukupne površine 3952,43m²
- Obuhvat predmetne parcele (kordinate tačke)
- Širi obuhvat (kordinate tačke) 1091,63m²
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Objekat 1:
Proizvodna hala P+0: Bruto kvadratura prizemlja postojeće hale 1 je 342,00m².
Proizvodna hala P+0: Bruto kvadratura prizemlja dograđene hale 2 je 570,37 m².
- Stambeno-poslovni objekat P+1 Bruto kvadratura prizemlja stambeno-poslovnog objekta je 199,63m²
- Izložbeni zid Bruto kvadratura prizemlja je 9,27m²
- Objekat je u procesu legalizacije. Pomoćni objekat pri proizvodnoj hali: Čajna kuhinja i trpezarija SU+P.
- Zelena površina sa niskom i viskom vegetacijom
- Planirana parking mesta za vozila (popločan raster kockama)
- Interni kolski saobraćaj
- Saobraćajni priključak
- Po PGR-u Planirana buduća saobraćajnica
- Pešačke staze betonske ploče
- Betonirani ulaz u proizvodni objekat
- Kontejner
- Zidana ograda h=200cm
- Transparentna zaštitna ograda h=200cm

Indeks zauzetosti zahtevani po planu generalne regulacije celine 4 je: 50%
Indeks zauzetosti objekata je: 29,62% (POVRŠINE 1171,00 m²)



REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO, ODNOSNO PEJZAŽNO REŠENJE

MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo				INVESTITOR „STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Svetog Save broj 23/a, Pančevo			
Radio	Ime i prezime			Broj licence			
Odgovorni projektant	Stevan Đurić dipl.ing.arh.						
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.						
Saradnik							
Idejni projekat							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
2/2021	0	U	UP	275	02/02-21	1:250	1.4.4a



Kordinate tačke:

BR.	Y	X
1	7471318.58	4973386.43
2	7471317.39	4973354.09
3	7471316.85	4973347.14
4	7471316.32	4973340.23
5	7471315.79	4973333.35
6	7471202.95	4973341.86
7	7471203.91	4973348.29
8	7471204.80	4973354.25
9	7471204.87	4973361.75
10	7471248.76	4973351.59
11	7471248.86	4973358.49
12	7471228.08	4973359.82
13	7471208.03	4973361.11
14	7471205.84	4973361.25
15	7471210.13	4973374.39
16	7471211.67	4973373.10
17	7471230.77	4973376.84
18	7471241.37	4973375.58
19	7471210.59	4973375.80

Napomena: Situacija je rađena na katastarsko-topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku

Širi obuhvat:

20	7471319.30	4973373.92
21	7471344.31	4973372.18
22	7471340.23	4973328.76
23	7471315.56	4973330.10
28	7471319.33	4973374.18
29	7471315.61	4973330.87

Investitor : "Sthal Bau Munchen" D.O.O.
Svetog Save 23/a, Pančevo

1) Objekt 1-Dograđnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 čime se formira proizvodna hala P+0,
2) Objekt 2- Izgrađnja stambeno-poslovnog objekta P+1
3) Izgrađnja pomoćnih objekata: izlož benog zida i ograde

Obezbeđeno je u okviru parcele:
11 parking mesta od kojih je 1 parking mesto prilagođeno licima sa posebnim potrebama

Lokacija: Jabučki put 227a i 231, Pančevo
Katastarska parcela broj 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3 K.O. Pančevo

Legenda:

Obuhvat predmetnih parcela: 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3
Ukupne površine 3952,43m²

4-5

Obuhvat predmetne parcele (kordinate tačke)

28-31

Širi obuhvat (kordinate tačke) 1091,63 m²

Regulaciona linija

Građevinska linija

Objekat 1:

H1

Proizvodna hala P+0; Bruto kvadratura prizemlja postojeće hale 1 je 342,00m².

H2

Proizvodna hala P+0; Bruto kvadratura prizemlja dograđene hale 2 je 570,37 m².

2

Stambeno-poslovni objekat P+1 Bruto kvadratura prizemlja stambeno-poslovnog objekta je 199,63m²

3

Izložbeni zid Bruto kvadratura prizemlja je 9,27m²

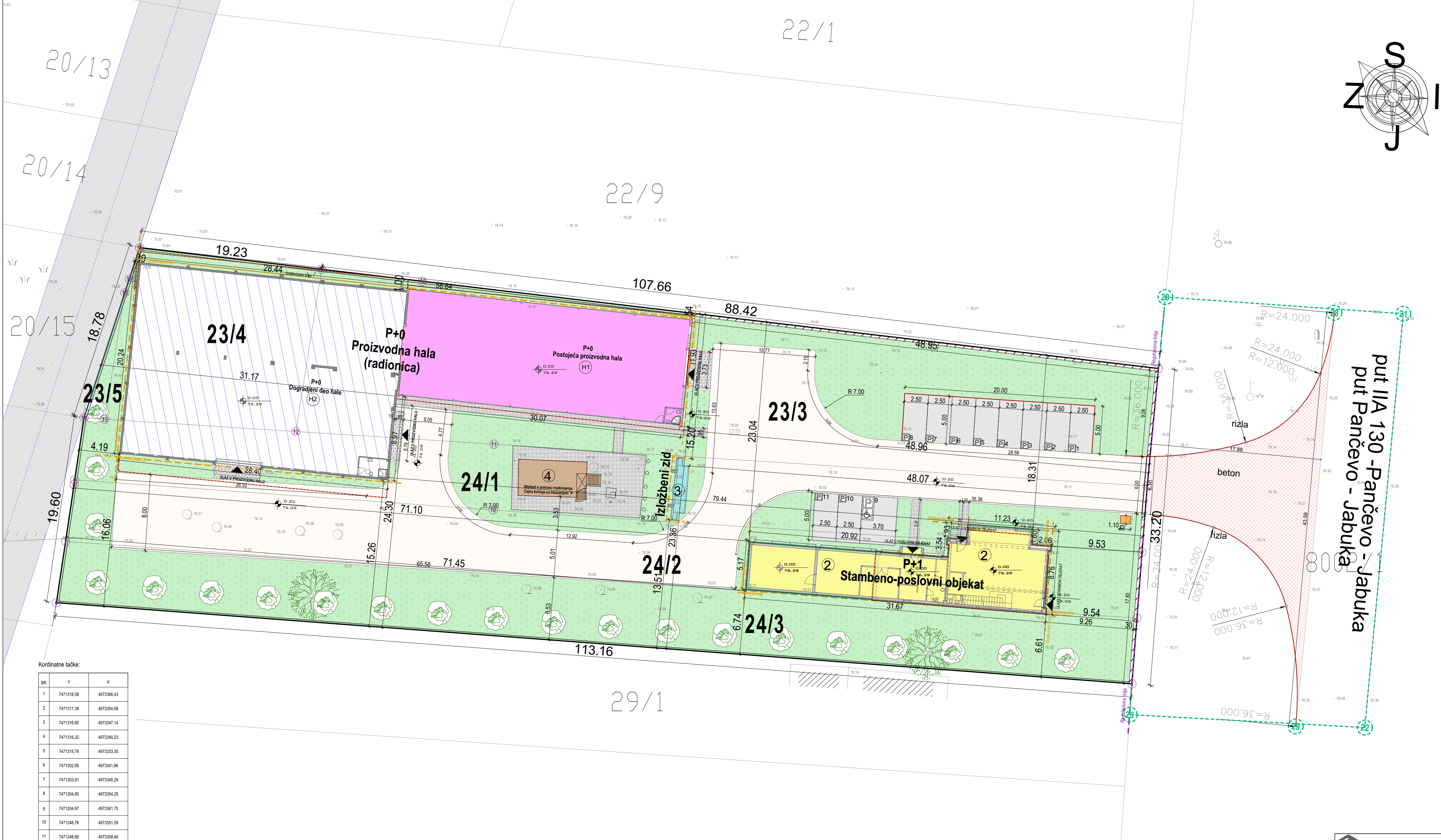
4

Objekat je u procesu legalizacije. Pomoćni objekat pri proizvodnoj hali: Čajna kuhinja i trpezarija Su+P.

Zelena površina sa niskom i viskom vegetacijomPlanirana parking mesta za vozila (popločan raster kockama)Interni kolski saobraćajSaobraćajni priključakPo PGR-u Planirana buduća saobraćajnicaPešačke staze betonske pločeBetonirani ulaz u proizvodni objekatKontejnerZidana ograda h=200cmTransparentna zaštitna ograda h= 200cm

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM,
SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo				INVESTITOR „STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Svetog Save broj 23/a, Pančevo			
Radio	Ime i prezime	Broj licence		OBJEKTAT 1) Dogradnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 Čime se formira proizvodna hala P+0, 2) Izgrađnja stambeno-poslovnog objekta P+1 3) Izgrađnja pomoćnih objekata: izložbenog zida i ograde			
Odgovorni projektant	Stevan Đurić dipl.ing.arh.	200 0257 03		OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat			
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.	300 3312 03		CRTEŽ Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina			
Saradnik							
Idejni projekat							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br./teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
2/2021	0	U	UP	275	02/02-21	1:250	1.4.4b



Kordinate tačke:

BR.	Y	X
1	7471318.58	4973366.43
2	7471317.39	4973354.09
3	7471316.85	4973347.14
4	7471316.32	4973340.23
5	7471315.79	4973333.35
6	7471202.95	4973341.86
7	7471203.91	4973348.29
8	7471204.80	4973354.25
9	7471204.87	4973361.75
10	7471248.76	4973351.59
11	7471248.86	4973358.49
12	7471228.08	4973359.92
13	7471208.03	4973361.11
14	7471205.84	4973361.25
15	7471210.13	4973374.39
16	7471211.67	4973378.10
17	7471230.77	4973376.84
18	7471241.37	4973375.58
19	7471210.59	4973375.80

Napomena: Situacija je rađena na katastarsko-topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku

Širi obuhvat:

20	7471319.30	4973373.92
21	7471344.31	4973372.18
22	7471340.23	4973328.76
23	7471315.56	4973330.10
28	7471319.33	4973374.18
29	7471315.61	4973330.87


PRIKAZ HORIZONTALNE PROJEKCIJE NADZEMNOG GABARITA OBJEKTA

- Investitor : "Sthal Bau Munchen" D.O.O.
Svetog Save 23/a, Pančevo
- 1) Objekt 1-Dograđnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 čime se formira proizvodna hala P+0,
2) Objekt 2-Izgrađnja stambeno-poslovnog objekta P+1
3) Izgrađnja pomoćnih objekata: izložb benog zida i ograde
- Obezbeđeno je u okviru parcele:
11 parking mesta od kojih je 1 parking mesto prilagođeno licima sa posebnim potrebama
- Lokacija: Jabučki put 227a i 231, Pančevo
Katastarska parcela broj 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3 K.O. Pančevo

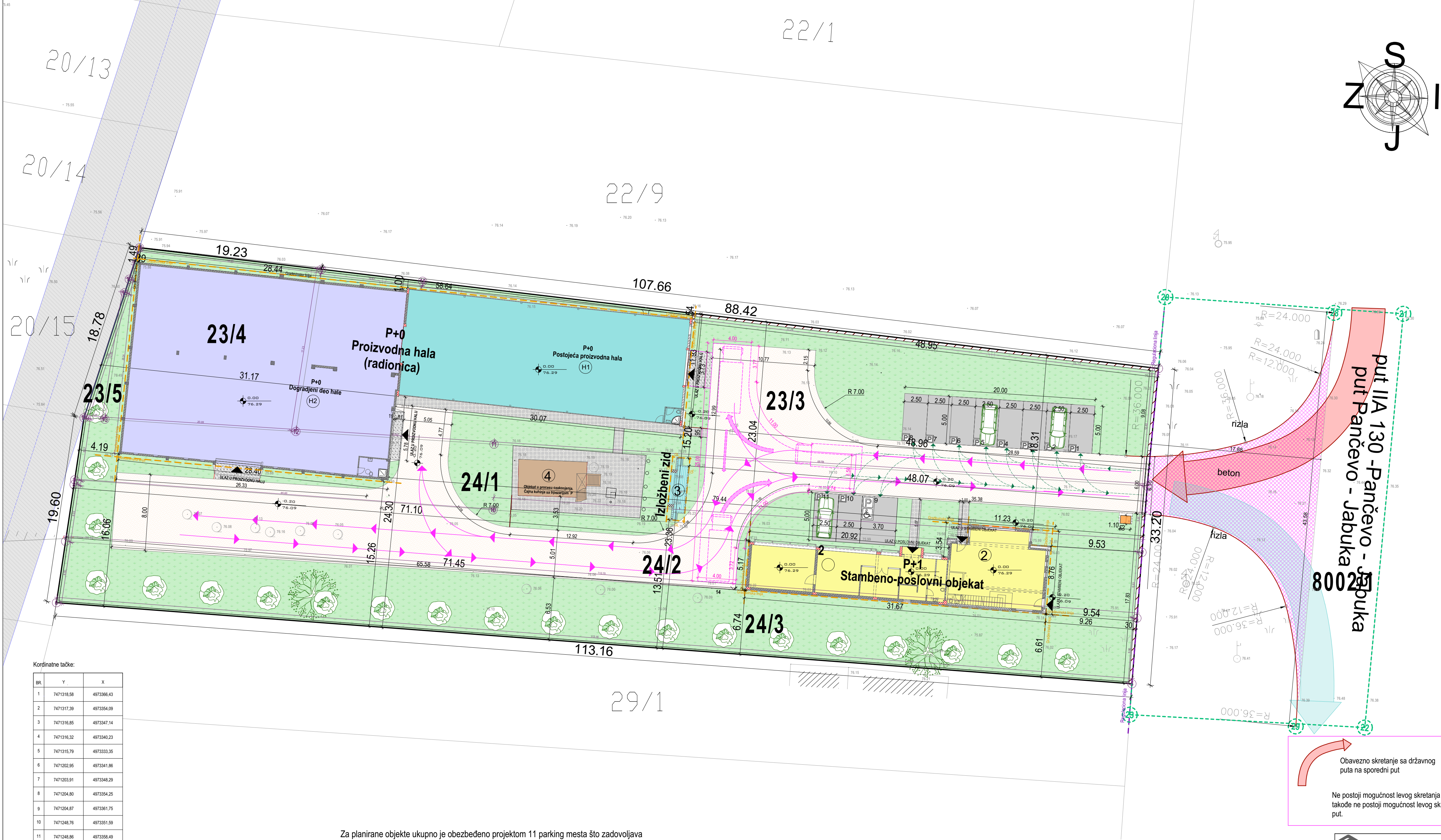
Legenda:

- Obuhvat predmetnih parcela: 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3
Ukupne površine 3952,43m²
- Obuhvat predmetne parcele (kordinate tačke)
- Širi obuhvat (kordinate tačke) 1091,63m²
- Regulaciona linija
- Gravevinska linija
- Objekat 1:
 - Proizvodna hala P+0: Bruto kvadratura prizemlja postojeće hale 1 je 342,00m².
 - Proizvodna hala P+0: Bruto kvadratura prizemlja dograđene hale 2 je 570,37 m².
- Stambeno-poslovni objekat P+1 Bruto kvadratura prizemlja stambeno-poslovnog objekta je 199,63m²
- Izložbeni zid Bruto kvadratura prizemlja je 9,27m²
- Objekat je u procesu legalizacije. Pomoćni objekat pri proizvodnoj hali: Čajna kuhinja i trpezarija SU+P.
- Zelena površina sa niskom i viskom vegetacijom
- Planirana parking mesta za vozila (popločan raster kockama)
- Interni kolski saobraćaj
- Saobraćajni priključak
- Po PGR-u Planirana buduća saobraćajnica
- Pešačke staze betonske ploče
- Betonirani ulaz u proizvodni objekat
- Horizontalna projekcija sprata
- Horizontalna projekcija krova
- Kontejner
- Zidana ograda h=200cm
- Transparentna zaštitna ograda h= 200cm

Indeks zauzetosti zahtevani po planu generalne regulacije celine 4 je: 50%
Indeks zauzetosti objekata je: 29,62% (POVRŠINE 1171,00 m²)

<div>MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo</div>				INVESTITOR „STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Svetog Save broj 23/a, Pančevo			
Radio	Ime i prezime		Broj licence	OBJEKAT 1) Dogradnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 Čime se formira proizvodna hala P+0, 2) Izgradnja stambeno-poslovnog objekta P+1 3) Izgradnja pomoćnih objekata izložbenog zida i ograde	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat CRTEŽ PRIKAZ HORIZONTALNE PROJEKCIJE NADZEMNOG GABARITA OBJEKTA		
Odgovorni projektant	Stevan Đurić dipl.ing.arh.						
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.						
Saradnik							
Idejni projekat							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnik	Razmera	Broj crteža
2/2021	0	U	UP	275	02/02-21	1:250	1.4.4c

15.45



Kordinate tačke:

BR.	Y	X
1	7471318.58	4973386.43
2	7471317.39	4973354.09
3	7471316.85	4973347.14
4	7471316.32	4973340.23
5	7471315.79	4973333.35
6	7471202.95	4973341.86
7	7471203.91	4973348.29
8	7471204.80	4973354.25
9	7471204.87	4973361.75
10	7471248.76	4973351.59
11	7471248.86	4973358.49
12	7471228.08	4973358.82
13	7471208.03	4973361.11
14	7471205.84	4973361.25
15	7471210.13	4973374.39
16	7471211.67	4973379.10
17	7471230.77	4973376.84
18	7471241.37	4973375.58
19	7471210.59	4973375.80

Napomena: Situacija je rađena na katastarsko-topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku

Širi obuhvat:

20	7471319.30	4973373.92
21	7471344.31	4973372.18
22	7471340.23	4973328.76
23	7471315.56	4973330.10
26	7471319.33	4973374.18
29	7471315.61	4973330.87

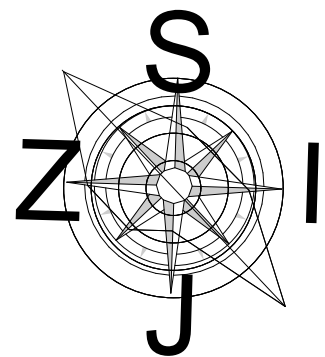
Za planirane objekte ukupno je obezbeđeno projektom 11 parking mesta što zadovoljava potrebe koje su propisane planom generalne regulacije celina 4a. Od toga 10 Standardnih parking mesta i 1 parking mesto za invalidna lica

- 1) Za proizvodnu halu ukupne neto površine 847,99m² obezbeđeno je 8 parking mesto. 1PM/4-6 radnika. Hala ima 24 radnika ukupno 6 PM (zahtevano po PGR-u) +2 dodatna parking mesta. 6+2=8
- 2) Za stambeni deo Stambenog poslovnog objekta obezbeđeno je 1 parking mesto. 1pm/ 1 stanbena jedinica
- 3) Za poslovni deo Stambeno-poslovnog objekta neto površine 92,64m² obezbeđeno je 2 parking mesta. 1 p.m. /60m²

22/1

22/9

29/1



Investitor : "Sthal Bau Munchen" D.O.O.
Svetog Save 23/a, Pančevo

- 1) Objekt 1-Dogradnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 čime se formira proizvodna hala P+0,
- 2) Objekt 2-Izgradnja stambeno-poslovnog objekta P+1
- 3) Izgradnja pomoćnih objekata: izlož benog zida i ograde

Obezbeđeno je u okviru parcele:
11 parking mesta od kojih je 1 parking mesto prilagođeno licima sa posebnim potrebama

Lokacija: Jabučki put 227a i 231, Pančevo
Katastarska parcela broj 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3 K.O. Pančevo

Legenda:

- Obuhvat predmetnih parcela: 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3
Ukupne površine 3952,43m²
- Obuhvat predmetne parcele (kordinate tačke)
- Širi obuhvat (kordinate tačke) 1091,63m²
- Regulaciona linija
- Gradevinska linija


- Objekat 1:
 - (H1) Proizvodna hala P+0; Bruto kvadratura prizemlja postojeće hale 1 je 342,00m².
 - (H2) Proizvodna hala P+0; Bruto kvadratura prizemlja dograđene hale 2 je 570,37 m².
- (2) Stambeno-poslovni objekat P+1 Bruto kvadratura prizemlja stambeno-poslovnog objekta je 199,63m²
- (3) Izložbeni zid Bruto kvadratura prizemlja je 9,27m²
- (4) Objekt je u procesu legalizacije. Pomoćni objekat pri proizvodnoj hali: Čajna kuhinja i trezarija SU+P.
- Zelena površina sa niskom i viskom vegetacijom
- Kontejner
- Zidana ograda h=200cm
- Transparentna zaštitna ograda h= 200cm
- Planirana parking mesta za vozila (popločan raster kockama)
- Interni kolski saobraćaj
- Saobraćajni priključak
- Po PGR-u Planirana buduća saobraćajnica
- Pešačke staze betonske ploče
- Betonirani ulaz u proizvodni objekat
- Interni kolski saobraćaj
- Interni teretni saobraćaj

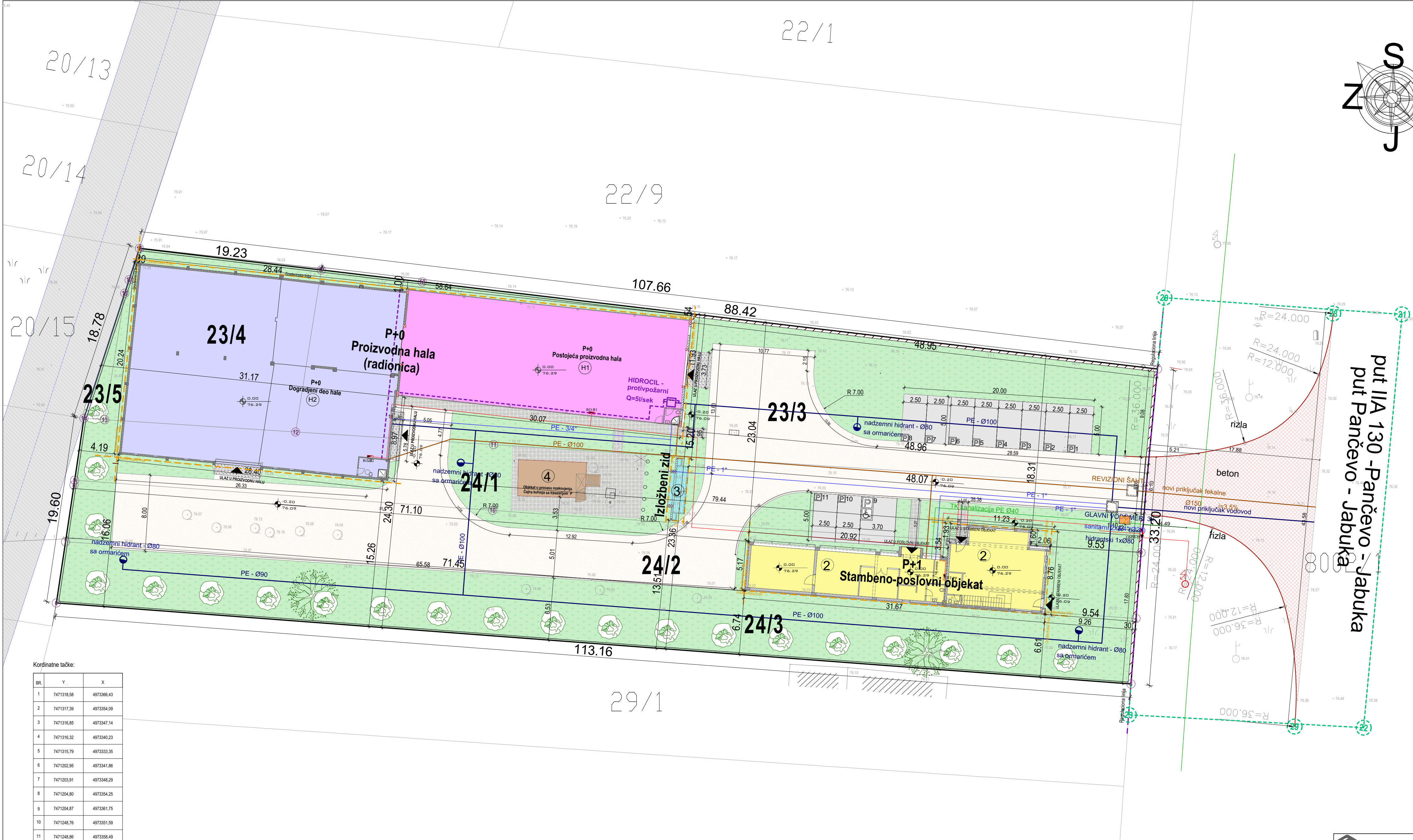


- Obavezno skretanje sa državnog puta na sporedni put
- Obavezno skretanje sa sporednog puta na državni put
- Ne postoji mogućnost levog skretanja sa državnog puta na sporedni put, takođe ne postoji mogućnost levog skretanja sa sporednog puta na državni put.



PRIKAZ PRIKLJUČKA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

<div></div> <div>MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING</div> <div>office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo</div>				INVESTITOR „STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Svetog Save broj 23/a, Pančevo			
Radio	Ime i prezime		Broj licence	OBJEKAT 1) Dogradnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 Čime se formira proizvodna hala P+0, 2) Izgradnja stambeno-poslovnog objekta P+1 3) Izgradnja pomoćnih objekata izložbenog zida i ograde OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat CRTEŽ PRIKAZ PRIKLJUČKA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI			
Odgovorni projektant	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03				
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03				
Saradnik							
Idejni projekat							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
2/2021	0	U	UP	275	02/02-21	1:250	1.4.5



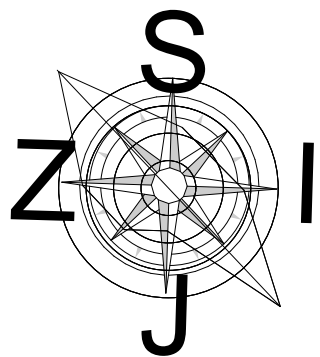
Kordinate tačke:

BR.	Y	X
1	7471318.58	4973386.43
2	7471317.39	4973354.09
3	7471316.85	4973347.14
4	7471316.32	4973340.23
5	7471315.79	4973333.35
6	7471202.95	4973341.86
7	7471203.91	4973348.29
8	7471204.80	4973354.25
9	7471204.87	4973361.75
10	7471248.76	4973351.59
11	7471248.86	4973358.49
12	7471228.08	4973359.82
13	7471208.03	4973361.11
14	7471205.84	4973361.25
15	7471210.13	4973374.39
16	7471211.67	4973379.10
17	7471230.77	4973376.84
18	7471241.37	4973375.58
19	7471210.59	4973375.80

Napomena: Situacija je rađena na katastarsko-topografskoj podlozi u digitalnom vektorskom obliku

Širi obuhvat:

20	7471319.30	4973373.92
21	7471344.31	4973372.18
22	7471340.23	4973328.76
23	7471315.56	4973330.10
28	7471319.33	4973374.18
29	7471315.61	4973330.87



Investitor : "Sthal Bau Munchen" D.O.O.
Svetog Save 23/a, Pančevo

1) Objekt 1-Dograđnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 čime se formira proizvodna hala P+0,
2) Objekt 2- Izgrađnja stambeno-poslovnog objekta P+1
3) Izgrađnja pomoćnih objekata: izložb benog zida i ograde

Obezbeđeno je u okviru parcele:
11 parking mesta od kojih je 1 parking mesto prilagođeno licima sa posebnim potrebama

Lokacija: Jabučki put 227a i 231, Pančevo
Katastarska parcela broj 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3 K.O. Pančevo

Legenda:

- Obuhvat predmetnih parcela: 23/3,23/4,23/5,24/1,24/2,24/3
Ukupne površine 3952,43m²
- Obuhvat predmetne parcele (kordinate tačke)
- Širi obuhvat (kordinate tačke) 1091,63m²
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Objekat 1:
 - Proizvodna hala P+0; Bruto kvadratura prizemlja postojeće hale 1 je 342,00m².
 - Proizvodna hala P+0; Bruto kvadratura prizemlja dograđene hale 2 je 570,37 m².
- Stambeno-poslovni objekat P+1 Bruto kvadratura prizemlja stambeno-poslovnog objekta je 199,63m²
- Izložbeni zid Bruto kvadratura prizemlja je 9,27m²
- Objekat je u procesu legalizacije. Pomoćni objekat pri proizvodnoj hali: Čajna kuhinja i trepezarija SU+P.
- Zelena površina sa niskom i viskom vegetacijom
- Planirana parking mesta za vozila (popločan raster kockama)
- Interni kolski saobraćaj
- Saobraćajni priključak
- Po PGR-u Planirana buduća saobraćajnica
- Pešačke staze betonske ploče
- Betonirani ulaz u proizvodni objekat
- Kontejner
- Zidana ograda h=200cm
- Transparentna zaštitna ograda h= 200cm

- INSTALACIJE:
- PROTIVPOŽARNA Hidrantska mreža
 - SANITARNA
 - FEKALNA KANALIZACIJA
 - TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE
 - ELEKTROINSTALACIJE

PRIKAZ PLANIRANE
INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM
PRIKLJUČKA NA SPOLJNU MREŽU

MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo				INVESTITOR „STHAL BAU MUNCHEN“ D.O.O. Svetog Save broj 23/a, Pančevo			
Radio	Ime i prezime	Broj licence		OBJEKAT 1) Dograđnja i rekonstrukcija postojeće hale P+0 Čime se formira proizvodna hala P+0, 2) Izgrađnja stambeno-poslovnog objekta P+1 3) Izgrađnja pomoćnih objekata izložbenog zida i ograde			
Odgovorni projektant	Stevan Đurić dipl.ing.arh.			OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat			
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.			CRTEŽ PRIKAZ PLANIRANE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČKA NA SPOLJN MREŽU			
Saradnik							
Idejni projekat							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
2/2021	0	U	UP	275	02/02-21	1:250	1.4.6