

Број: 01-07/21-UP

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
катастарске парцеле БРОЈ 4248/1 КО Панчево, КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и
По+П+5+Ман(улаз 2)



ЛОКАЦИЈА:

ул. Браће Јовановића бр.34-36 кат. парцела број 4248/1 КО Панчево, Панчево

ИНВЕСТИТОР:

“ВИТ ИНВЕСТ” ДОО, Ул. Петра Прерадовића 29, Панчево

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ „ARCHI HOUSE“

ВЛАДИМИР ЂОРЂЕВИЋ ПР, ПАНЧЕВО

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____



Снежана С. Станковић дипл. инж. арх.

САДРЖАЈ :

А ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Б ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

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

В ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

Г ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

Д ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- ГЛАВНА СВЕСКА

- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Ћ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

- A-1.01 - Ситуација
- A-1.02 - Ситуација – Партер
- A-1.03 - Основа подрума
- A-1.04 - Основа приземља
- A-1.05 - Основа првог спрата
- A-1.06 - Основа другог спрата
- A-1.05 - Основа трећег спрата
- A-1.06 - Основа четвртог спрата
- A-1.07 - Основа петог спрата
- A-1.06 - Основа шестог спрата
- A-1.07 - Основа повученог спрата
- A-1.08 - Основа крова
- A-1.09 - Пресек 1-1
- A-1.10- Пресек 2-2
- A-1.11 - Пресек 3-3
- A-1.12 - Пресек 4-4
- A-1.13 – Пресек 5-5
- A-1.14 – Улична фасада
- A-1.15 – Бочна фасада
- A-1.16 – Задња фасада
- A-1.17 – Бочна фасада
- A-1.28 – Приказ параметара завода за заштиту споменика

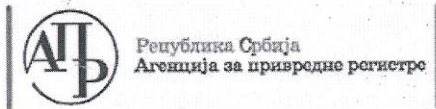
**ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ**

за изградњу:

Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2)

A

1. Извод из уписа у судски регистар



Регистар привредних субјеката



5000018104351

Број БП 73879/2009

Датум 08.06.2009
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр.55/04), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр.55/04 и 61/05), решавајући по захтеву за регистрацију промене података који је поднет од стране:

Име и презиме: Владимир Ђорђевић
ЈМБГ: 0905976960001

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве. У Регистар привредних субјеката региструју се промене података о предузетнику:

**AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING ARCHI HOUSE VLADIMIR
ĐORĐEVIĆ PR PANČEVO, MASARIKOVA 2A/11**

Матични број: 61003053

и то следећа промена:

- Промена пословног седишта:

Брише се:

Седиште: Масарикова 2А/11, Панчево, Србија

Уписује се:

Седиште: Војводе Радомира Путника 27, Панчево, Србија

- Промена пуног пословног имена:

Брише се:

AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING ARCHI HOUSE VLADIMIR ĐORĐEVIĆ PR PANČEVO, MASARIKOVA 2A/11

Уписује се:

AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING ARCHI HOUSE VLADIMIR ĐORĐEVIĆ PR PANČEVO, VOJVODE RADOMIRA PUTNIKA 27

Страна 1 од 2

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 05.06.2009 регистрациону пријаву за регистрацију промене података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката као:

AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING ARCHI HOUSE VLADIMIR ĐORĐEVIĆ PR PANČEVO, MASARIKOVA 2A/11

Решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве, с обзиром да су испуњени законом прописани услови, Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 300,00 динара одређена је у складу са чланом 7., 8., 9., и 10. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре РС (Службени гласник РС број 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



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

Снежана С. Станковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1709972767010

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0810 05



У Београду,
24. фебруара 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

2. Решење о именовању одговорног урбанисте

ДАТУМ: 19. јул 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 01-07/21-UP

ПРОЈЕКАТ : **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
4248/1 КО Панчево, КО Панчево ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ
Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и
По+П+5+Ман(улаз 2)**

ИНВЕСТИТОР: “ВИТ ИНВЕСТ” ДОО , Ул. Петра Прерадовића 29, Панчево

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20 и 52/21) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Одговорни
урбаниста | Снежана С. Станковић
бр. лиценце 200 0810 05 |
|---------------------------|---|

Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове за израду урбанистичко-техничке документације прописане у Закону о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20 и 52/21).



АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И
ИНЖЕЊЕРИНГ „ARCHI HOUSE“
ВЛАДИМИР ЂОРЂЕВИЋ ПР,
ПАНЧЕВО:

3. Изјава одговорног урбанисте

ДАТУМ: 19. јул 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 01-07/21-UP

ПРОЈЕКАТ : **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
4248/1 КО Панчево, КО Панчево ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ
Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и
По+П+5+Ман(улаз 2)**

ИНВЕСТИТОР: “ВИТ ИНВЕСТ” ДОО , Ул. Петра Прерадовића 29, Панчево

На основу Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20 и 52/21) издаје се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Снежана С. Станковић
бр. лиценце 200 0810 05

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

за изградњу:

Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2)

Б

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-
АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2)

В

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора “ВИТ ИНВЕСТ” ДОО, Ул. Петра Прерадовића 29, Панчево. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 4248/1 КО Панчево, КО Панчево за изградњу: Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2).

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20 и 52/21) и на основу одредаба чл. 73 и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019-11), као и сва друга важећа подзаконска акта из ове области пројектовања а у складу са Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка), у градском блоку 84, и планиран је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА и Уговором о изради Урбанистичког пројекта за потребе Урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 4248/1 КО Панчево, за планирана је изградња Вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2)

На овереном катастарском - топографском плану у дигиталном формату којег је израдила “Геовизија” ДОО, регистрована за пројектовање грађевинских и других објеката, урађен је:

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 4248/1 КО Панчево, КО Панчево за планирану изградњу Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2).

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

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

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу Вишепородичног стамбеног-пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2) и на катастарској парцели бр. 4248/1 КО Панчево, КО Панчево

Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ. бр. 4248/1 КО Панчево, КО Панчево има статус, градског грађевинског земљишта. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.парцели топ. 4248/1 КО Панчево, КО Панчево прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500.

Увидом у копију плана бр. 956-01-303-10306/2019 Од 06.11.2019. год и у препис листа непокретности број: 1946 од 15.07.2019 године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат. пар. бр. 4248/1 КО Панчево, КО Панчево ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ у грађевинском подручју насеља. Земљиште је приватна својина, носиоц права на земљишту је “ВИТ ИНВЕСТ” ДОО, Ул. Петра Прерадовића 29, Панчево.

Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, на терену се налази у ул. Ул.Браће Јовановића Бр.34-36. Предметна парцела се налази у обухвату Плана. Површина предметне катастарске парцеле је 30а 66м².

Подаци о парцели:

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

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

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

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарска парцела број 4248/1 КО Панчево, КО Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцела 4248/1 КО Панчево има директан приступ саобраћајници тј. улици Ул.Браће Јовановића Бр.34-36 (кат. парцела бр. 4248/1 КО Панчево) .

Са северозападне стране граничи се са катастарском парцелом 8047 КО Панчево(ул.Браће Јовановића); са североисточне стране граничи се са катастарском парцелом 8050 КО Панчево,(ул. Карађорђева) и са парцелом 4252/1 КО Панчево, са југоисточне стране границама парцеле 4251/1КО Панчево, и са југозападне стране са парцелом 4067/1КО Панчево (објекат и двориште школе). Објекат је на регулационој линији у непрекидом низу са фасадом са отворима пословних просторија.

Пројектом је планиран еркер максималног испуста 1.2 м и еркер је пројектован на нивоу првог и другог спрата, тако да је услов минималне висине од 3.0м испуњен,пошто је пројектована висина приземља објекта 4,31м, од коте тротоара.

Површина катастарске парцеле која је предмет урбанистичког пројекта износи **3066,00 м²**.

Израдом урбанистичког пројекта катастарска парцела бр. 4248/1 КО Панчево, КО Панчево не мења своју површину и постојеће границе, већ их у потпуности задржава.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 и тачка 19 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА			КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
Г1	7 472 190,60	4 969 892,69	Г11	7 472 223,52	4 969 826,98
Г2	7 472 258,83	4 969 922,70	Г12	7 472 221,97	4 969 829,78
Г3	7 472 276,24	4 969 894,26	Г13	7 472 214,22	4 969 848,75
Г4	7 472 255,43	4 969 883,56	Г14	7 472 212,17	4 969 852,75
Г5	7 472 246,10	4 969 878,76	Г15	7 472 207,24	4 969 850,36
Г6	7 472 247,85	4 969 875,25	Г16	7 472 205,27	4 969 854,96
Г7	7 472 239,89	4 969 871,26	Г17	7 472 203,25	4 969 862,15
Г8	7 472 263,05	4 969 824,54	Г18	7 472 200,54	4 969 869,72
Г9	7 472 228,47	4 969 810,55	Г19	7 472 197,07	4 969 877,99
Г10	7 472 222,09	4 969 826,36			

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела број 4248/1 КО Панчево, КО Панчево која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Панчева у ул. Ул.Браће Јовановића Бр.34-36, у обухвату Плана у зони становања и пословање са компатибилним наменама, у **зони центра у блоку 84**.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменућу градњу на катастарској парцели бр. 4248/1 КО Панчево, КО Панчево. Локација је смештена у **зони** становања и пословање са компатибилним наменама, у улици Ул.Браће Јовановића Бр.34-36. Планирани објекат је објекат у низу, а према Плану дозвољена је

изградња Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2) . Планирани стамбено-пословни објекат садржи 103 функционалних јединица - стамбених 100 (организованих у 2 посебна улаза УЛАЗ 1 – 76 станова и УЛАЗ 2 – 24 стана) и 3 функционалне јединице – пословног простора из терцијарне делатности (салон лепоте и козметички салон). Укупна бруто површина објекта је 14200,50 m². Планирани стамбено-пословни објекат је обострано узидан објекат **формиран у облику слова Т** - и представља једну јединствену просторну целину . Главни улаз у објекат оријентисан је ка истоку у северном делу парцеле.

На предметној парцели, у јавним књигама евидентирани су забележени постојећи објекти: -постојећи стамбени објекат и помоћни објекти. На парцели бр.кат.парц. 4248/1 К.О. Панчево су постојећи објекти порушени уз добијање решења о уклањању постојећих објеката бр: V-15-351-177-/2019 од 21.11.2019. те ће ово решење бити основ за умањење комуналног опремања новог објекта на парцели.

БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

Преглед БРУТО и НЕТО површина Стамбено-Пословног објекта :

UKUPNA POVRŠINA ETAŽA

Stambeno-poslovni objekat,

ULAZ 1 : Po+P+6+Ps i ULAZ 2 : Po+P+5+Man

UKUPNA NETO POVRŠINA PODRUMA	1615,31 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PODRUMA	1975,72 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1173,85 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1535,76 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA I SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1334,96 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA I SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1615,73 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA II SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1338,95 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA II SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1579,19 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA III SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1338,90 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA III SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1579,19 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA IV SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1339,52 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA IV SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1579,19 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA V SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1340,43 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA V SPRATA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1579,19 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA VI SPRATA/MANSARDA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1323,40 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA VI SPRATA/MANSARDA (ULAZ 01+ULAZ 02)	1585,39 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA (ULAZ 01)	993,39 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA POVUČENOG SPRATA (ULAZ 01)	1171,14 m ²

UKUPNA POVRŠINA OBJEKTA
Stambeno-poslovni objekat,
ULAZ 1 : Po+P+6+Ps i ULAZ 2 : Po+P+5+Man

UKUPNA NETO POVRŠINA Stambeno-poslovnog objekta, ULAZ 1 : Po+P+6+Ps i ULAZ 2 Po+P+5+Man	11 798,71 m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA Stambeno-poslovnog objekta, ULAZ 1 : Po+P+6+Ps i ULAZ 2 Po+P+5+Man	14 200,50 m²

Планирани објекат на парцели мора да задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих правилника за ову област изградње. За објекат је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону. Објекат мора бити пројектован са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала, који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
Вишепородични стамбено-пословни објекат Улаз 1: По+П+6+Пс и Улаз 2: По+П+5+Ман, је објекат постављен на регулационој линији, као објекат у низу, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, објекат је постављен до границе парцела, са бочних страна ка парцелама и то са севернезападне стране са парцелом пута 8047 КО Панчево (улица Браће Јовановића), са североисточне стране граничи се са парцелом 8050 КО Панчево (улица Карађорђева) и са парцелом 4252/1 КО Панчево, са југоисточне стране границама парцеле 4251/1 КО Панчево, и са југозападне стране са парцелом 4067/1 КО Панчево, све у складу са графичким прилозима. **Дворишни део објекта – део објекта облика "Т" представља јединствену просторну целину са етажом мање.**

Нивелационе коте

Кота приземља објекта је подигнута +0.20м у односу на коту уличног тротоара, а све су складу са графичким прилозима Идејног решења. Планирани објекат на предметној парцели задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих Правилника за ову област изградње. Објекат мора бити пројектован са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

Пад кровних равни и одводњавање

Кровна плоча је у виду косих кровних термоизолационих панела са малим нагибом, од 3° у делу објекта ка улици Кровна равна има све потребне слојеве за заштиту од киша и сунца. За прикупљање атмосферске воде са крова (нагиб 3° и 6°) предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су лежећи хоризонтални олуци, димензије 30х15цм од профилисаног поцинкованог лима. Вертикални олуци 13х10цм постављају се са спољне стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука, а њихова веза остварује се путем сакупљача воде од поцинкованог лима који се монтирају на врх олучне вертикале.

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

На парцели је предвиђена изградња једног основног објекта (вишепородичног стамбено-пословног објекта) и није предвиђена градња других објеката на истој грађевинској парцели.

У погледу удаљења од суседних парцела и објеката, новопланирани објекат, односно његова бочна фасада је за 4м удаљена од суседне парцеле на кп 4067/1, од О.Ш. Ј.Ј. Змај, како би се формирали дозвољени отвори на фасади.

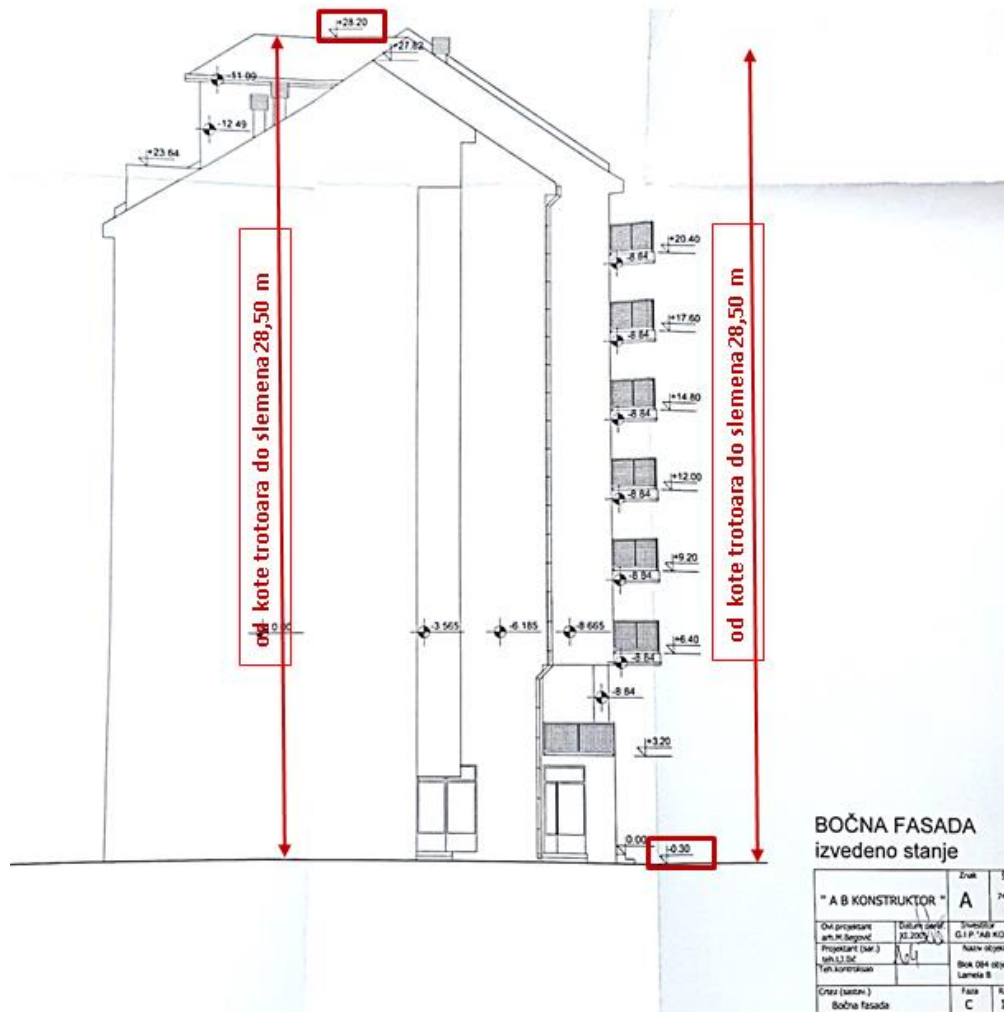
Од суседних објеката на кп 4251/1 и кп 4252/1, задња и бочна фасада планираног објекта удаљена је 2/3 висине вишег објекта, односно 19 м (висина виших суседних објеката износи 28,50м од коте терена).

Тачан приказ удаљења новопланираног објекта од суседних парцела и суседних објеката, дат је у графичком прилогу ситуационих приказа и на следећем прилогу (слика 1.)

****Појашњење удаљења 2/3 висине вишег објекта:

Према пројекту изведеног објекта на кп 4252/1 (суседни објекат) , тј. према пројекту израђеном од стране предузећа „АБ Конструктор“ и према графичким прилозима Пројекта изведеног објекта добијеног на увид од

стране Архива у Панчеву, слеме је на 28,20 м, али узимајући у обзир да је кота тротоара/терена на -0,30 м, висина објекта од коте тротоара/терена до слемена износи 28,50 м. У том случају 2/3 висине вишег објекта износи тачно 19м.



Slika 1. Izvod iz Projekta izvedenog objekta-susedni objekat na kp 4252/1 KO Pančevo

Слика 1. Извод из Пројекта изведеног објекта-суседни објекат на кп 4252/1 КО Панчево

Ограђивање парцеле

Предметна парцела је ограђена транспарентном оградом са задње дворишне и бочне стране парцеле, у складу са чланом 144. Закона о планирању и изградњи, висине 1.7м.

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

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

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

Према **Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-659/2019-1/1 од 25.12.2019.)** приступ кат. парцели топ. бр. 4248/1 К.О. Панчево се остварује преко планираног саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцеле топ. бр. 8047 К.О. Панчево - улице Браће Јовановића, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу. Објекту се приступа преко саобраћајног прикључака је из ул. Браће Јовановића ширине 6,0м који се наставља у ајнфорт са колском и пешачком комуникацијом (од чега је у аинфарту ширина коловоза од 5,0м + 1,5м одвојено за пролаз за пешачки саобраћај).

Са пешачких комуникација даље, безбедно се приступа се улазима у објекат, УЛАЗУ 1 и УЛАЗУ 2. На предметној парцели решен је и обезбеђен приступ за ватрогасно возило, које има несметан улаз са саобраћајнице Браће Јовановић, путем планираног саобраћајног прикључка од 6 м, а потом на колски приступ ајнфорта и систем интерно решених саобраћајница чије димензије и радијуси скретања су у складу са Правилником.

Двосмерни улазно-излазни приступ извести са ширином саобраћајног прикључка 6м (од чега је у аинфарту ширина коловоза од 5,0м + 1,5м одвојено за пролаз за пешачки саобраћај) и саобраћајни прикључак

извести на месту прикључења на постојећи коловоз Ул. Браће Јовановића, на кат. парцели бр. 8047 К.О. Панчево.

Саобраћајни прикључак је остварити из улице Браће Јовановића преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектована је колска рампа за приступ подземној гаражи. Кота прикључка је -0.20 односно 76.82 мнв на регулационој линији. Колски прикључак је пројектован на позицији постојећег прикључка, управно у односу на коловоз улице Браће Јовановића, минималне ширине 6.05 м (од тога је део предвиђен за кретање пешака), са лепезама лучним заобљењем на месту прикључења на постојећи коловоз предметне улице.

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

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦА		
Број тачке	Y	X
C1	7 472 216,68	4 969 861,83
C2	7 472 225,53	4 969 827,47
C3	7 472 237,91	4 969 818,49
C4	7 472 242,87	4 969 820,63
C5	7 472 245,20	4 969 835,25

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

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предметној парцели. У оквиру парцеле, предвиђено је укупно 110 места за паркирање, од тога је 95 гаражних места (од којих су 6 места за лица са посебним потребама) и 15 паркинг места.

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Улаз 1: По+П+6+Пс и Улаз 2: По+П+5+Ман

У просторном погледу, у хоризонталном правцу, новопланирани објекат је формиран у облику слова „Т” и представља једну просторну целину. Наведени објекат има два улаза (УЛАЗ 1: По+П+6+Пс-улични део и УЛАЗ 2: По+П+5+Ман-дворишни део), који су повезани међусобно и чине јединствену просторну целину.

Објекат је подељен на три функционалне целине: становање као примарна функција објекта, пословање и паркирање возила. Становање и пословање се даље развијају на мање јединице (стамбене јединице и пословни простори), док је паркирање возила у функцији становања и пословања.

Објекту се приступа преко саобраћајног прикључака је из ул. Браће Јовановића ширине 6м (двосмерни коловоза у ајнфурту од 5,0м + 1,5м предвиђеног простора за несметано одвијање пешачког саобраћаја,) који се наставља у ајнфорт са колском и пешачком комуникацијом.

Од укупно 110 паркинг места - 10 паркинг места предвиђено је за пословни простор (козметички салон и салон лепоте) и 100 паркинг места потребе за стамбених јединица .

За потребе новопланираног објекта-Стамбено-пословни објекат, УЛАЗ 1: По+П+6+Пс и УЛАЗ 2: По+П+5+Ман, обезбеђено је **УКУПНО 110 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА, од чека су 95 гаражна места (од којих су 6 гаражних места за инвалиде) и 15 паркинг места.**

У подруму објекта је обезбеђено 64 гаражних места, који припадају подземној гаражи. У приземном делу објекта је распоређено 31 гаражних места, од којих је 15 гаражних места, распоређено на 5 паркинг платформе ТТС “пузле”-надземни систем паркирања. 15 паркинг места је остварено у дворишту објекта.

Стамбено-пословни објекат има укупно има 100 станова - сваки стан 1 паркинг место, за потребе стамбених јединица неопходно је 100 станова, за три пословна простора потребно је 10 паркинг места (Број паркинг места усвојен на основу обрачуна да за 70 m², пословног простора обезбеђује се 1 пм (једно паркинг место), укупно пословног простора у објекту има **692,04 m²**, стога је усвојено укупно 10 паркинг места). У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то од укупног броја, 110 предвиђено је укупно 6 паркинг места за инвалиде (5%).

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

Новопланирани објект у нивоу приземља ($\pm 0,00\text{м}/+77,02\text{мнв}$) се надовезује на приступну рампу и саобраћајницу која води најпре до спољашње гараже, а потом до гараже у подруму-подземна гаража.

Приступ гаражама се остварује преко отворене рампе која креће из дворишта и која најпре остварује пад од 12 %, где приликом уласка у гаражу (на 6,4м) , пад рампе бива 15% што је и дозвољено за отворене рампе које се греју и обезбеђују одмрзавање колске рампе.

Сам приступ подземним гаражама је двосмеран а све према правилнику о подземним гаражама где гараже спадају у категорији СРЕДЊИХ ГАРАЖА до 1500м², те је за те гараже потребно односно довољно обезбедити двосмерно кретање возила ако из саме гараже постоји евакуациони пут за пешаке преко степеништа , што је пројектом и остварено.

Гаражна места која су обезбеђена у етажи подрума-подземне гараже и у приземном делу етаже-спољна гаража су у складу са прописима за управно паркирање, док су паркинг места у дворишту формирана као паркинзи.

Димензије места за управно паркирање, односно димензије гаражних места у подземној гаражи износе 5х2,5м, док димензије дворишног паркинга износе 4,8х2,3м.

Места за паркирање за особе са инвалидитетом износе 5х2,2м са додатним простором за маневар инвалидским колицима ширине 1,5 м.

Обезбеђен је двосмерни приступ подземној гаражи који има ширину 5,4м, преко тог приступа нема пешачког саобраћаја већ се пешачки саобраћај одвија независно преко унутрашње комуникације степеништа и лифта. Обзиром да је парцела индивидуалног карактера и саобраћај није јавни и нема константне фреквенције аутомобила, ширина овог двосмерног приступа објекту задовољава ширину за потребе саобраћаја.

Такође је предвиђен простор за постављање контејнера за комунални отпад унутар парцеле. Према Техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено одлагање комуналног отпада (број: 1140/2-2021 веза 16/03-21 од 25.03.2021. године) издатим од ЈКП Хигијена Панчево, за предметни Вишепородични стамбено-пословни објект УЛАЗ 1: По+П+6+Пс и УЛАЗ 2: По+П+5+Ман, (100 стамбених јединица и 3 пословна простора) из важећих законских аката проистиче обавеза инвеститора да набави **18** (осамнаест) контејнера V=1100l за привремено складиштење комуналног, 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.

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

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

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

Прилаз пункту за контејнере, у којем ће према условима ЈКП Хигијене, бити постављено 18 контејнера, они су дим. 1,10х1,40, те је предвиђен простор за планиране контејнере, третирају га као и друге саобраћајне површине у комплексу, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим - стандардним ивичњацима.

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

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

Главна намена објеката на предметној локацији је вишепородично становање са пословним простором као компатибилном наменом.

Максимална висина стамбено-пословног објекта – УЛАЗ 1: По+П+6+Пс и УЛАЗ 2: По+П+5+Ман - идејним решењем вишепородичног стамбено-пословног објекта, пројектована висина венца уличног објекта је +23,30м и пројектована висина венца дворишног објекта је +20,01м (дозвољена висина венца је +23,50м за улични објект П+6+Пк/Пс/Ман, док је за дворишни објект дозвољена висина венца +20,50м – П+5+Пк/Пс/Ман), пројектована висина слемена уличног објекта је + 27,50м, док је пројектована висина слемена дворишног објекта је +24,32м (дозвољена висина слемена је +27,50м по Плану за улични објект П+6+Пк/Пс/Ман, док је дозвољена висина слемена +24,50м за П+5+Пк/Пс/Ман).

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	П+6+Пс/Пк/Ман износи +23,50m П+5+Пс/Пк/Ман износи +20,50m	Улични део 23,50m(100,32) Дворишни део 20,01m(96,83)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	П+6+Пс/Пк/Ман износи +27,50m П+5+Пс/Пк/Ман износи +24,50m	Улични део 27,50m(104,32) Дворишни део 24,32m(101,14)

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

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парцеле пружају, а у циљу формирања квалитетног амбијента за живот корисника.
- Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у стамбеној зони са компатибилним наменама је 250m², док у предметном пројекту површина предметне катастарске парцеле **4248/1 КО Панчево је 3066m²**.
- Најмања ширина парцеле у овој зони је **9,00m**, а пројектом је утврђено **18,01m**.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална дозвољена спратност објекта у зони је на уличној регулацији **П+6+Пк/Пс/Ман** док је у дворишном делу спратност нижа за једну етажу.

Планирани стамбени објекат је у оквирима максимално дозвољене спратности - **По+П+6+Пс улични део и По+П+5+Ман дворишни део објекта.**

- Идејним решењем објекат има косе кровне термоизолационе панеле са малим нагибом, од 3° у делу објекта ка улици Кровна раван има све потребне слојеве за заштиту од киша и сунца. За прикупљање атмосферске воде са крова (нагиб 3° и 6°) предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. пројектована висина венца уличног објекта је **+23,30m** и пројектована висина венца дворишног објекта је **+20,01m** (дозвољена висина венца је **+23,50m** за улични објекат **П+6+Пк/Пс/Ман**, док је за дворишни објекат дозвољена висина венца **+20,50m – П+5+Пк/Пс/Ман**), пројектована висина слемена уличног објекта је **+ 27,50m**, док је пројектована висина слемена дворишног објекта је **+24,32m** (дозвољена висина слемена је **+27,50m** по Плану за улични објекат **П+6+Пк/Пс/Ман**, док је дозвољена висина слемена **+24,50m** за **П+5+Пк/Пс/Ман**). Када су урађена детаљна мерења висине суседних објеката утврђено је да они премашују висине планом дефинисане Планом., Планирани објекат има висине које су у складу са Планом.
- Дозвољен индекс заузетости износи 80%, у предметном УП-у износи **50,10%+29,89%**.
- Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је **20%**, у предметном УП-у износи **20,01%**.
- Индекс изграђености износи **4.63**.

Грађевински елементи на уличној фасади:

За уличне фасаде:

- Улична фасада предметног објекта оријентисана ка улици Браће Јовановић-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 39,97% -Планом задато максимално 50% уличне фасаде изнад приземља
- Улична фасада предметног објекта оријентисана ка улици Карађорђевој-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 29,53%- Планом задато максимално 50% уличне фасаде изнад приземља

За дворишне фасаде:

- Дворишна фасада ка суседу на к.п 4251/1 ка улици Змај Јовиној (задње двориште) -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 0,00%-Планом задато максимално 30% задње фасаде изнад приземља

- Дворишна фасада ка суседу на к.п 4252/1 ка улици Карађорђевој улици (бочно двориште)-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 1,91 %- Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља
- Дворишна фасада ка суседу на к.п 4067/1 ка ОШ Ј.Ј.Змај површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију 0,00% - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља
- **Грађевински елементи на осталим фасадама:**

Грађевинских елемената ка уличној фасади, у уличном фронту Планом су дозвољени испади и еркери ка уличним фасадама максимално 1,2 м минималне висине над регулацијом 3,0 м где је пројектом остварено са 0,50 м ка улици Браће Јовановић на висини 4,31м, и ка улици Карађорђевој 0,69 м на висини 4,31 м.

Објекту се приступа преко саобраћајног прикључака је из ул. Браће Јовановића ширине 6,0м који се наставља у ајнфорт са колском и пешачком комуникацијом. Са пешачких комуникација даље, безбедно се приступа се улазима у објекат, УЛАЗУ 1 и УЛАЗУ 2.

Како је на предметном објекту, у дворишном делу-УЛАЗ 2, као завршна етажа пројектован мансардни кров, који подразумева кров чије су преломне тачке и слеме максимално висине уписане у полукруг, где горња раван има мањи нагиб а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. Према Плану, дозвољено је постављање кровних прозора, при чему у оквиру кровног волумена могуће је формирати и терасе/лође али тако да оне заједно са бацама укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади. Према пројекту, на кровном волумену фасаде ка суседној парцели КП 4067/1 ка ОШ Ј.Ј.Змај, површина кровног волумена износи 146,36 м² при чему површина лође са бацама износе 70,18 м², где је остварено 47,95%, а према суседној парцели КП 4252/1, површина кровног волумена износи 151,74 м² при чему површина лође са бацама износе 43,54 м² где је остварено 28,69 %

У зони приземља, формиране су конвексне транспарентне конзолне надстрешнице у зонама улаза у локале-пословне просторе, где је Планом дозвољено упуштање у површину јавне намене за грађевинске елементе на нивоу приземља максимално 1,5 м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50 м (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), а пројектом остварено је остварено 1,1м и 1,3 м на висини 3,57м (најнижа тачка конвексне надстрешнице) и 3,90 м (највиша тачка конвексне надстрешнице).

На предметној парцели решен је и обезбеђен приступ за ватрогасно возило, које има несметан улаз са саобраћајнице Браће Јовановић, путем планираног саобраћајног прикључка од 6 м, а потом на колски приступ ајнфорта и систем интерно решених саобраћајница чије димензије и радијуси скретања су у складу са Правилником.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри
Параметри из Плана		за парцелу 4248/1КО Панчево
Површина парцеле 4248/1 КО Панчево		3066,00 м ²
НЕТО површина планираног објекта		11.798,71м ²
БРГП планираног објекта/ Збирна БРУТО површина		14.200,50 м ²
Површина хоризонталне пројекције објекта		1.535,76 м ²
Спратност објекта – улични део	П+6+Пк/Пс/Ман и	По+П+6+Пс
Спратност објекта – дворишни део	П+5+Пк/Пс/Ман	По+П+5+Пс
Индекс заузетости	макс. 80%	79,99% (2452,19 м ²)
Индекс изграђености		4.63
Укупно остварених стамбених јединица		100стамбених јед. + 3пословне јед.
Укупна површина планираних саобраћајница		29,89% 916,43м ²
Укупна површина зеленила у комплексу	мин. 20%	20.01% (у партеру: 599,46+14,35м ²) што износи укупно 613,81м ²

Биланс површина на парцели	површина (м ²)	проценат (%)
П бруто под објектом	1 535.76 м ²	50.10%
П бруто под планираним саобраћајницама	916.43 м ²	29.89%
П бруто под зеленилом у партеру	613.81 м ²	20.01%
Укупно	3 066.00 м²	100.00%

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

Услови из планских докумената налажу да се морају обезбедити:

110 места за паркирање на предметној парцели (95 гаражних места и 15 паркинг места, по критеријуму израчунат потребан број гаражних места - 1 паркинг место на једну стамбену јединице - од тога је 6 места намењено за кориснике са посебним потребама 5% према нормативима).

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништва, потребно је обезбедити 20% од укупне територије намењено стамбеној заједници. Однос зелених површина је 80% травнате површине, 20% дрвеће, шибље и цвеће.

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

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер (партеру остварено: 599,46+14,35m²). Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја). Обезбеђено је високо је зеленило- 37 стабала (на 3 паркинг места 1 стабло високог растиња) у свему према важећем Плану.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

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

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

ВОДОВОД - Прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење будућег објекта на парцели 4248/1КО Панчево могуће је директно. Вишепородични стамбено-пословни објекат - извршити из улице Браће Јовановић и Карађорђевој, са катастарских парцела парцеле топ. бр. 8047 и 8050 К.О. Панчево.
- Прикључење будућег објекта биће могуће на градски водовод (на градски водовод OD 160, притисак у градској мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, максимално дозвољена количина воде коју обезбеђује ЈКП Водовод је 5л/с) преко водомера (водомерног шахта) који се мора поставити на 1,5м од регулационе линије у аифорту, која мора увек бити приступачна за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера. У наведеној посебној просторији просторији за водовод (реконструисаној и проширеној шахти) није могуће остављање стари, паркирање возила и сл.
- Осим ове водомерне шахте потребно је обезбедити још једну просторију намењену за хидроцил.
- Расположив притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима је од 2,5 бара.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - Прикључење на канализациону мрежу

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

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

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

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,

Огранак Електродистрибуција Панчево бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.-93043-21 од 29.03.2021 веза 17/03-21

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

Намена објекта: Вишепородично становање и пословање

Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

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

Улаз 2: од слободног извода будуће трафостанице до кабловске прикључне кутије КПКЕВ-2П и орман мерног места ПОММ-6 повезати изградити кабловски вод типа РР00-А 4х95 mm². У оба КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А

Опис простора и положај мерног места:

Улаз 1: у улазу или ајнфурту, за изградњу 10 ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-3 обезбедити простор укупних димензија: ширина 8200mm, висина 2000mm, дубина 235mm.

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

Улаз 2: у улазу или ајнфурту, за уградњу четири ормана МОММ-9, једног ормана мерног места МОММ-6, мерног места МОММ-3, обезбедити простор укупних димензија: ширина 3100mm, висина 2000mm, дубина 163mm.

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

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

Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем:

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

Опис мерног места:

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

УЛАЗ 2: у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу 1 ормана мерног места МОММ-9 и један ормана мерног места МОММ-6 обезбедити простор укупних димензија: ширина 4600mm, висина 2000mm и дубина 235mm.

Размештај мерних и заштитних уређаја

Размештај мерних и заштитних уређаја						
РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи Тип	Ном. струја (А)	Бројило/ мерна група
Улаз 1:МОНМ-9:						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Улаз 1:МОНМ-9:						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Улаз 1:МОНМ-9:						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Улаз 1:МОНМ-9:						
1	станови	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	станови	7	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Улаз 1:МОНМ-9:						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Улаз 1:МОНМ-9:						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Улаз 1:МОНМ-9:						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Улаз 1:МОНМ-9:						
1	станови	5	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
2	локал	2	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
3	локал	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно ,2
4	климатизација	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
Улаз 1:МОНМ-9:						
1	гаража	7	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно ,2
3	ЛИФТ	1	34,5	Аутоматски	50	трофазно ,2
Улаз 1:ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно ,2
Улаз 2:МОНМ-9:						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Улаз 2:МОНМ-9:						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Улаз 2:МОНМ-9:						
1	станови	6	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	ГАРАЖА	3	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Улаз 2:МОНМ-6:						
1	ЛИФТ	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно ,2
2	ГАРАЖА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
3	климатизација	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Улаз 2:ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Укупно ком:		122				

Мерни уређаји: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3х230/400В, 5 (10) - > 40А.

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

3.Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

• ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Услови „Телеком Србија“ Београд

Телеком Србија бр. (број: бр.А332/117367/2-2021 од 24.03.2021 године, веза 117367/1 од 22.03.2020.)

На предметној парцели не постоји изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад. Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за

реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ приступ планираним објектима путек тк канализације.

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

- изградити провидну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40mm од постојеће тк канализације до улаза бр.1 и једну ПЕ цев Ø40mm од објекта постојеће тк канализације до улаза бр.2
- од места уласка (увода) цеви тк канализације у улазе 1 и 2 , (од регулационе линије до улаза у објекта) обезбедити пролаз кабла по кабловском рагалу или техничким каналима до места на коме се налази просторија за смештај тк опреме(места на коме се налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома).

• ГРЕЈАЊЕ

Технички услови ЈП „СРБИЈАГАС“ Панчево (број: 05-02-4/352-1 од 29.03.2021.године) На предметном подручју, наведени стамбено-пословни објекат са планираним пословним простором (3 локала) и 100 стамбених јединица (укупне грејне површине од **11.803,55 m²**)-може се према условима ЈП „Србијагас“ Панчево бр. **05-02-4/264/1 од 29.03.2021.**, прикључити на дистрибутивни гасоводни систем ЈП“СРБИЈАГАС“ уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила. Након одређених анализа инвеститор се одлучио за други начин грејања – грејање на струју, на индивидуалне топлотне пумпе ваздух-вода,. Грејање и хлађење објекта се остварује путем топлотних пумпи, које раде по принципу ваздух-вода,максималне електричне снаге 4кW, односно топлотне снаге 8кW, за сваки стан (100 станова) и пословни простор (3 пословна простора) је омогућена по једна јединица-укупно 100 моноблокова.

• ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА

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

• СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА

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

• ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ

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

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У даљој фази пројектовања потребно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС 101/2015). Елаборат о геомеханичким истраживањима терена израђен од стране предузећа «Геосонда- геомеханика ДОО» бр 66/21 од 18.03.2021.године. као и елаборат геотехничких услова изградње израђен од стране предузећа «Гетинг» ДОО 505-04/2020 од 08.04.2020. године (Приложена документа налазе се у додатној документацији овог УП-А.)

8.МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу услова **Секретаријат за заштиту животне средине, Панчево, Трг краља Петра I 2-4 (број: XV-07-501-75/2020 од 17.06.2020 и потврда постојећих услова од 09.04.2021 бр. XV-07-501-75/2020 и потврда старих услова XV-07-501-75/2020 09.04.2021.)),** у оквиру парцеле није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржај се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.лист РС,,бр.114/2008).

9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима **ЈКП "Хигијена" број: 1140/2-2021 веза 16/03-21 од 25.03.2021. године,** треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,1м3 за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м3.

За сакупљање и евакуацију отпада, користиће се контејнери из контингента ЈКП „Хигијена”, стандардних димензија и запремине 1,1 м³. Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (18 комада), тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих. Потребна су осамнаест (18) контејнера за одлагање комуналног и чврстог неопасног отпада. Простори за смештај контејнера су са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице, налазе се у приземљу самог објекта. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним материјама и материјалима (комерцијални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад), а у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС”, бр.36/2009 и 88/2010 и 14/2016).

10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Према Обавештењу (09.22 бр.217-18802/19-1 од 10.12.2019год.) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, за стамбено-пословни објекат са више од три стамбене јединице, спратности Улаз 1: По+П+6+Пс и улаз 2: По+П+5+Ман, у Панчеву, ул. Браће Јовановића бр. 34-36, на кат. парцели бр. 4248/1 КО Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09, 20/15) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09, 20/15). Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Општинском органу за издавање локацијских услова. Објекат је пројектован као стамбено-пословни Улаз 1: По+П+6+Пс и улаз 2: По+П+5+Ман са бруто површином од 14.200,50 м².

Објекат је пројектован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09, 20/15); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

На предметној парцели решен је и обезбеђен приступ за ватрогасно возило, које има несметан улаз са саобраћајнице Браће Јовановић, путем планираног саобраћајног прикључка од 6м, (од чега је у аинфору ширина коловоза од 5,0м + 1,5м одвојено за пролаз за пешачки саобраћај) а потом на колски приступ ајнфорта и систем кружног приступа и кретања решен је путем саобраћајница чије димензије и радијуси скретања су у складу са Правилником.

У погледу заштите објекта од пожара, планиран је систем хидрантске мреже и свих неопходних апарата за гашење пожара и система за дојаву пожара.

Предвиђена је заштита од пожара стабилним системом гашења пожара, који се снабдева водом из предвиђеног резервоара, потребног капацитета који се налази у подрумској етажи.

Електроенергетско напајање постројења за повишење притиска за потребе стабилног система за гашење пожара се предвиђа са заједничке потрошње објекта а резервно напајање предвиђено је са агрегата који се налази у дворишном делу парцеле и заузима простор од 3 м².

Агрегат се поставља у оквиру зелене површине и ограђује жицом ради безбедности и ограниченог приступа са сопственим резервоаром за горивом. Капацитет самог агрегата биће дефинисан након израде пројекта за грађевинску дозволу.

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

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

Неопходно је обезбедити прилазе свим јавним објектима и површина у нивоу без степеника. Све денивелисане површине у партеру које се савладавају степеницама морају имати и рампе нагиба не већег од 5% и минималне ширине 90см. Такође предвиђено је 6 паркинг места за паркирање возила особа са инвалидитетом димензија минималних димензија – 5х2,2м возило + 1,50 м заједничког проширења, што је у пројекту испоштовано.

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

Решење Завод за заштиту споменика културе у Панчеву
(број: 1214/2 од 04.11.2019. године)

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, израда урбанистичког пројекта и идејног решења које је саставни део урбанистичког пројекта за изградњу новог стамбено-пословног објекта на адреси Браће Јовановића 34-36, на катастарској парцели бр. 4248/1 К.О. Панчево, за предметни простор је обављене су консултације са Заводом за заштиту споменика културе у Панчеву, и идејно решење за изградњу новог стамбено-пословног простора уклопљено је према условима Завода у целину која ужива статус добра под претходном заштитом и налази се у оквиру **ужег центра града** наведеног Плана.

У складу са Планом генералне регулације, потребно је обезбедити од Завода за заштиту споменика културе услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

АРХЕОЛОГИЈА

- Обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова (копање темеља, инсталација и др.), а о трошку инвеститора. У случају посебну занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошког ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора;
- Извођач и инвеститор су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора;
- Ако се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Локација

Предметна катастарска парцела налази се у улици Браће Јовановића бр.34-36, Панчево у градском блоку бр.84 у зони СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА (центар града) – земљиште остале намене. Парцела је не правилног облика и има колски и пешачки приступ из улице Браће Јовановић. Терен је у релативно раван, тачније у занемарљивом паду ка улици Браће Јовановић, са просечном денивелацијом од око 0.2м. Окружење предметне локације чине претежно стамбени објекти спратности која се висински наставља, стамбено - пословни објекти и објекат школе. Локација је добро саобраћајно повезана.

Објекта: Стамбено-Пословни објекат УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 : По+П+5+Ман,
ул. Браће Јовановића бр.34-36, Панчево, бр.кат.парц. 4248/1 К.О. Панчево

Објекат има: УЛАЗ 1 и УЛАЗ 2 и у погледу СПРАТНОСТИ садржи:
УЛАЗ 1-подрум+приземље+6 спратова+повучени спрат и
УЛАЗ 2-подрум+приземље+5 спратова+мансарда

Намена корисног простора је за ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ са ПОСЛОВАЊЕМ

НАМЕНА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА: Пословни простор из области терцијалне делатности-КОЗМЕТИЧКИ САЛОН И САЛОН ЛЕПОТЕ
ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На парцели бр.кат.парц. 4248/1 К.О. Панчево су постојећи објекти порушени уз добијање решења о уклањању постојећих објеката бр: В-15-351-177-/2019 од 21.11.2019, те ће ово решење бити основ за умањење комуналног опремања новог објекта на парцели.

УРБАНИСТИЧКА ДИСПОЗИЦИЈА

Планирани Стамбено-пословни објекат, УЛАЗА 1 (По+П+6+Пс) и УЛАЗА 2 (По+П+5+Ман) као део будућег стамбено-пословног комплекса, у просторном погледу, у хоризонталном правцу, објекат је формиран у облику слова „Т” и представља јединствену просторну целину.

Новопланирани објекат је лоциран у централном делу града Панчева и оријентисан је ка улици Браће Јовановић, али и улици Карађорђевој, па тиме представља угаони објекат.

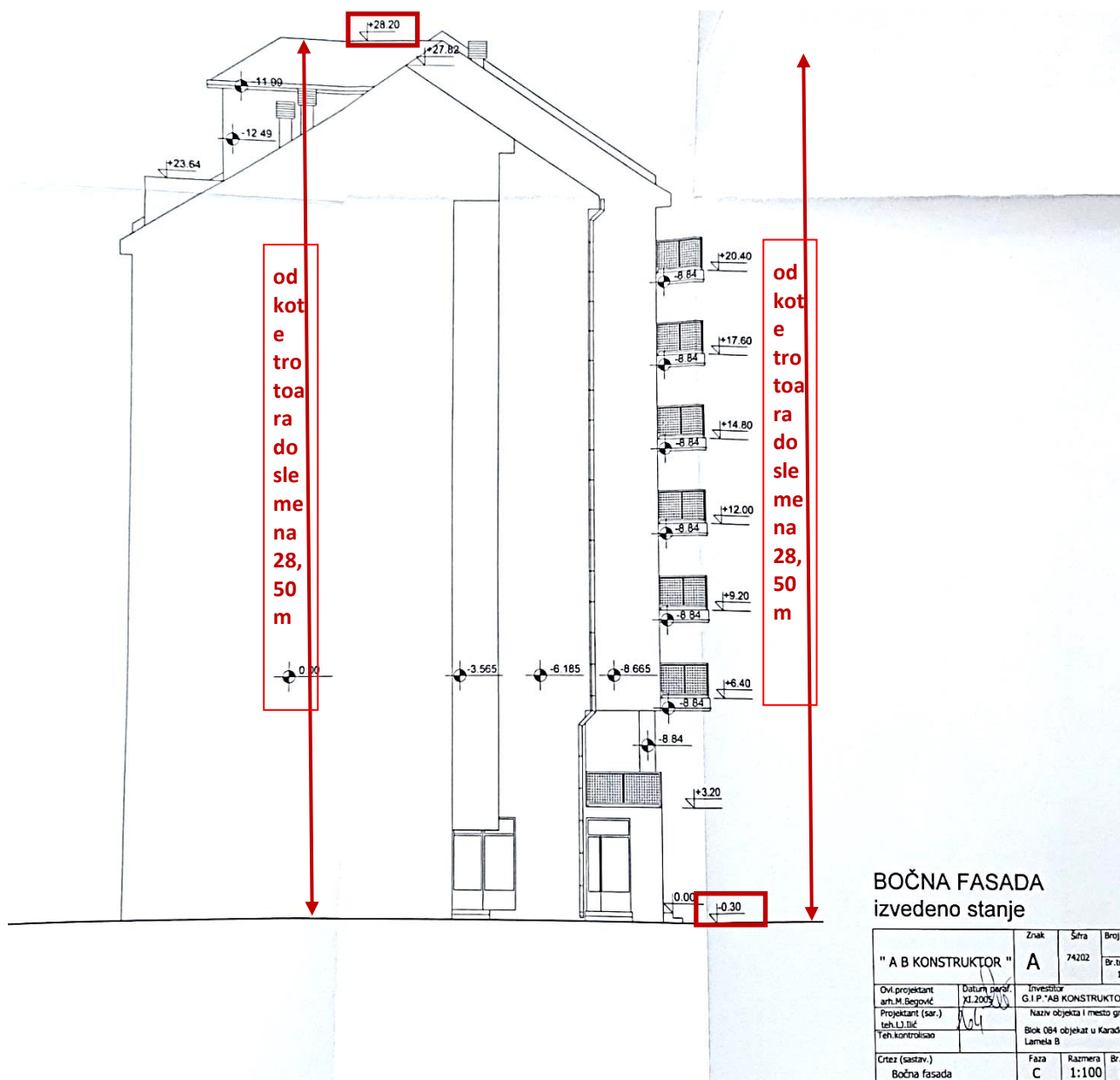
Објекат је планиран на к.п. 4248/1 К.О. Панчево у Панчеву. Ка улици Браће Јовановић, грађевинска и регулациона линија објекта се поклапају као и ка улици Карађорђевој. У погледу удаљења од суседних парцела и објеката, новопланирани објекат, односно његова бочна фасада је за 4м удаљена од суседне парцеле на кп 4067/1, од О.Ш. Ј.Ј. Змај, како би се формирали дозвољени отвори на фасади.

Од суседних објеката на кп 4251/1 и кп 4252/1, задња и бочна фасада планираног објекта удаљена је 2/3 висине вишег објекта, односно 19 м (висина виших суседних објеката износи 28,50м од коте терена).

Тачан приказ удаљења новопланираног објекта од суседних парцела и суседних објеката, дат је у графичком прилогу ситуационих приказа и на следећем прилогу- графичким прилозима Пројекта изведеног објекта где се види висина суседног објекта на кп 4252/1 КО Панчево (слика 1.)

***Појашњење удаљења 2/3 висине вишег објекта:

Према пројекту изведеног објекта на кп 4252/1 (суседни објекат) , тј. према пројекту израђеном од стране предузећа „АБ Конструктора” и према графичким прилозима Пројекта изведеног објекта добијеног на увид од стране Архива у Панчеву, слеме је на 28,20 м, али узимајући у обзир да је кота тротоара/терена на -0,30 м, висина објекта од коте тротоара/терена до слемна износи 28,50 м. У том случају 2/3 висине вишег објекта износи тачно 19м.



Слика 1. Извод из Пројекта изведеног објекта-суседни објекат на кп 4252/1 КО Панчево

На основу Плана генералне регулације Целина 1 шири Центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево, за део простора оивиченог улицама Карађорђева и Браће Јовановић, наведена парцела к.п. 4248/1 К.О. Панчево се налази у зони центра, планиране намене становања са компатибилним наменама у северном углу блока 84.

Шира локација је равничарски терен. На самој локацији, терен је у благом паду према северозападу. На парцели објекта 4248/1 К.О. Панчево, чија површина износи 3066 м² у погледу урбанистичких параметара, објекат са својим манипулативним и саобраћајним површинама (брuto површина приземља 1535,76 м² и манипулативне површине 916,43 м²) поштује дозвољени индекс заузетости према Плану, који износи максимално 80% за зону Центра, приликом чега је пројектом остварено 79,99% (2452,19 м²).

У погледу оствареног зеленила на парцели, оно износи укупно 613,81 м² од чега је 599,46 м² на парцели, а осталих 14,35 м² остварено преко постављања растер плоча на паркинг (10 % од 143,50 м² под паркингом). Остварено зеленило износи 20,01%, где је Планом дефинисано минимално под незастртим зеленим површинама 20%.

Према Плану, један од захтева је и садња високог растиња-дрвећа, приликом чега је наведено да паркинг просторе треба засенчити садницама тако да на свако 3. паркинг место засади по 1 дрво. Број стабала је приказан на ситуационом решењу и поштује задати пропис.

Новопроектовани Стамбени-пословни објекат има два улаза, улични део-УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и дворишни део-УЛАЗ 2 : По+П+5+Ман који су дефинисани у графичким прилозима пројекта.

УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 : По+П+5+Ман и у погледу СПРАТНОСТИ садржи:

- УЛАЗ 1-подрум+приземље+6 спратова+повучени спрат и
- УЛАЗ 2-подрум+приземље+5 спратова+мансарда

Улични део објекта-УЛАЗ 1, има етажу повученог спрата чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта за 1,50 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и има транспарентну надстрешницу која не прелази габарит основног објекта, што се може и видети на графичким прилозима пројекта.

Дворишни део објекта-УЛАЗ 2, има завршну етажу у виду мансарде, чије су висине преломних тачки и слемена уписане у полукружницу. Горња раван има мањи нагиб а нижа раван крова је стрмија и на њој се налазе мансардни отвори.

Грађевински елементи на фасадама исказани у графичким прилозима и износе:

За уличне фасаде:

- Улична фасада предметног објекта оријентисана ка улици Браће Јовановић-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 39,97% -Планом задато максимално 50% уличне фасаде изнад приземља
- Улична фасада предметног објекта оријентисана ка улици Карађорђевој-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 29,53%- Планом задато максимално 50% уличне фасаде изнад приземља

За дворишне фасаде (бочно и задње двориште):

- Дворишна фасада ка суседу на к.п 4251/1 ка улици Змај Јовиној (задње двориште) -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 0,00%-Планом задато максимално 30% задње фасаде изнад приземља
- Дворишна фасада ка суседу на к.п 4252/1 ка улици Карађорђевој улици (бочно двориште)-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 1,91 % (и то у виду жардињере са зеленилом која се налази само на етажи И спрата)- Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља
- Дворишна фасада ка суседу на к.п 4067/1 ка ОШ Ј.Ј.Змај површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију 0,00% - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља

Што се тиче грађевинских елемената ка уличној фасади, у уличном фронту Планом су дозвољени испади и еркери ка уличним фасадама максимално 1,2 м, минималне висине над регулацијом 3,0 м где је пројектом остварено са 0,50 м ка улици Браће Јовановић на висини 4,31м, и ка улици Карађорђевој 0,69 м на висини 4,31 м.

Објекту се приступа преко саобраћајног прикључка је из ул. Браће Јовановића ширине 6,0м који се наставља у ајнфорт са колском и пешачком комуникацијом. Са пешачких комуникација даље, безбедно се приступа се улазима у објекат, УЛАЗУ 1 и УЛАЗУ 2.

Како је на предметном објекту, у дворишном делу-УЛАЗ 2, као завршна етажа пројектован мансардни кров, који подразумева кров чије су преломне тачке и слеме максимално висине уписане у полукруг, где горња раван има мањи нагиб а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. Према Плану, дозвољено је постављање кровних прозора, при чему у оквиру кровног волумена могуће је формирати и терасе/лође али тако да оне заједно са бацама укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади. Према пројекту, на кровном волумену фасаде ка суседној парцели КП 4067/1 ка ОШ Ј.Ј.Змај, површина кровног волумена износи 146,36 м² при чему површина лође са бацама износи 70,18 м², где је остварено 47,95%, а према суседној парцели КП 4252/1, површина кровног волумена износи 151,74 м² при чему површина лође са бацама износи 43,54 м² где је остварено 28,69 %

У зони приземља, формиране су конвексне транспарентне конзолне надстрешнице у зонама улаза у локале-пословне просторе, где је Планом дозвољено упуштање у површину јавне намене за грађевинске елементе на нивоу приземља максимално 1,5 м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50 м (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), а пројектом остварено је остварено 1,1м и 1,3 м на висини 3,57м (најнижа тачка конвексне надстрешнице) и 3,90 м (највиша тачка конвексне надстрешнице).

На предметној парцели решен је и обезбеђен приступ за ватрогасно возило, које има несметан улаз са саобраћајнице Браће Јовановић, путем планираног саобраћајног прикључка од 6 м, који се потом надовезује на ајнфорт у коме су пројектовани колска и пешачка комуникација. Колски приступ ајнфорта са двосмерним саобраћајем износи 5 м са пешачком комуникацијом од 1,5м и систем интерно решених саобраћајница чије димензије и радијуси скретања су у складу са Правилником.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

У просторном погледу, у хоризонталном правцу, новопланирани објект је формиран у облику слова „Т” и представља једну просторну целину. Наведени објект има два улаза (УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс-улични део и УЛАЗ 2 : По+П+5+Ман-дворишни део), који су повезани међусобно и чине јединствену просторну целину.

Објект је подељен на три функционалне целине: становање као примарна функција објекта, пословање и паркирање возила. Становање и пословање се даље развијају на мање јединице (стамбене јединице и пословни простори), док је паркирање возила у функцији становања и пословања.

Објекту се приступа преко саобраћајног прикључака је из ул. Браће Јовановића ширине 6,0м који се наставља у ајнфорт са колском и пешачком комуникацијом. Колски приступ ајнфорта са двосмерним саобраћајем износи 5 м са пешачком комуникацијом од 1,5м и систем интерно решених саобраћајница чије димензије и радијуси скретања су у складу са Правилником.

Новопланирани објект у нивоу приземља ($\pm 0,00\text{м}/+77,02\text{мнв}$) се надовезује на приступну рампу и саобраћајницу која води најпре до спољашње гараже у приземљу, а потом до гараже у подруму-поћемна гаража.

ОПИС ГАРАЖЕ И ПАРКИНГА:

Сам приступ поземним гаражама је двосмеран а све према правилнику о поћемним гаражама где гараже спадају у категорији СРЕДЊИХ ГАРАЖА до 1500м², те је за те гараже потребно односно довољно обезбедити двосмерно кретање возила ако из саме гараже постоји евакуациони пут за пешаке преко степеништа, што је пројектом и остварено.

Гаражна места која су обезбеђена у етажи подрума-поћемне гараже и у приземном делу етаже-спољна гаража су у складу са прописима за управно паркирање, док су паркинг места у дворишту формирана као паркинзи са управним паркирањем

Димензије места за управно паркирање, односно димензије гаражних места у поћемној гаражи су у складу са прописима и износе 5х2,5м, док димензије дворишног паркинга износе 4,8х2,3м. Места за паркирање за особе са инвалидитетом износе 5х2,2м са додатним простором за маневар инвалидским колицима ширине 1,5 м, према прописима за паркирање особе са посебним потребама.

Обезбеђен је двосмерни приступ поћемној гаражи који има ширину 5,4м, преко тог приступа нема пешачког саобраћаја већ се пешачки саобраћај одвија независно преко преко унутрашње комуникације степеништа и лифта. Обзиром да је парцела индивидуалног карактера и саобраћај није јавни и нема константне фреквенције аутомобила, ширина овог двосмерног приступа објекту задовољава ширину за потребе саобраћаја.

У подруму објекта је обезбеђено 64 гаражних места, који припадају подземној гаражи.

У приземљу објекта је распоређено 31 гаражно место, од којих је 25 гаражних места, распоређено на 5 паркинг платформе ТТС “puzzle”-надземни систем паркирања.

15 паркинг места је остварено у дворишту објекта.

За потребе новопланираног објекта-Стамбено-пословни објект, УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и УЛАЗ 2: По+П+5+Ман, обезбеђено је УКУПНО 110 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА ,од чека су 95 гаражна места и 15 паркинг места (од укупних 110 места за паркирање, 6 места је предвиђено за лица са посебним потребама)

Стамбено-пословни објект има укупно има 100 станова - сваки стан 1 паркинг место, за потребе стамбених јединица неопходно је 100 станова (Улаз 1 има 76 стана, Улаз 2 има 24 стана), за три пословна простора потребно је 10 паркинг места (Број паркинг места усвојен на основу обрачуна да за 70 м² пословног простора обезбеђује се 1 пм (једно паркинг место), укупно пословног простора у објекту има 692,04 м² (Пословни простор 1-138,51 м², Пословни простор 2-205,12 м², Пословни простор 3-348,41 м²), стога је усвојено укупно 10 паркинг места). У оквиру паркинг простора обезбеђено је паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то од укупног броја, 110 предвиђено је укупно 6 паркинг места за инвалиде (5% од укупног броја)

ОПИС ТТС “PUZZLE” НАДЗЕМНОГ СИСТЕМА ПАРКИРАЊА:

Пуззле надземни системи не захтевају додатне грађевинске радове за инсталацију, брзо се постављају на равној бетонској површини. Лако се употребљавају и одржавају а време уласка и изласка возила из система је кратко и ефикасно.

Ефикасност система се повећава повезивањем више мањих система и функција у један.

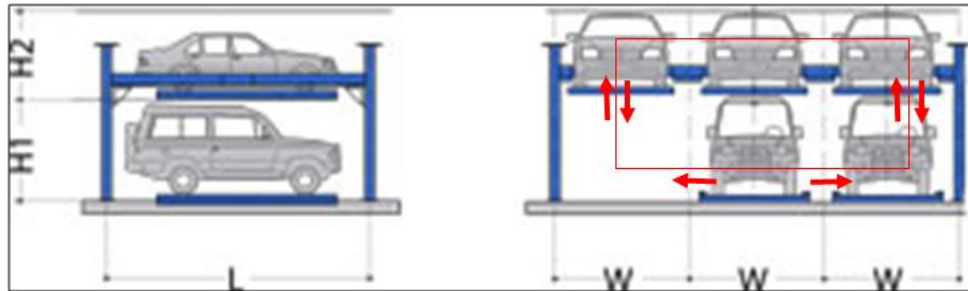
Палете које су на вишим нивоима се могу кретати горе или доле док се палете на прилазном нивоу могу кретали лево или десно.

Лакоћа инсталације, употребе, као и одржавања, чине га веома погодним за постављање. Овај систем не захтева додатне грађевинске радове. Омогућава брз маневар уласка и изласка са више улаза/излаза. Платформе на улазном нивоу се крећу латерално, а платформе са виших нивоа се крећу вертикално и латерално, са увек једном платформом мање на улазном и свим осталим нивоима изузев највишег нивоа. Да би спустили платформу са неког

од виших нивоа на улазни ниво, платформе са осталих нивоа се померају како би направиле место за спуштање позване платформе.

Овај тип система, представља независни систем за паркирање. За потребе пројекта у вертикалном погледу има два нивоа, а у хоризонталном 3 нивоа, и у погледу димензија износи 3x2,5м са 5,5 м. Висина првог нивоа је 2,36 м, а другог нивоа је 1,68 м. Укупна висина платформе износи 4,04 м.

Једна "пузле" паркинг платформа може да прими 5 аутомобила, односно остварује 5 места за паркинг. Пројектом је формирано 5 паркинг платформи, за укупно 25 гаражних места за аутомобиле. Појашњење за функционисање и изглед платформе приказан је графичким прилогом и таблицом димензија (слика 2,3 и 4.) Принцип функционисања паркинг платформе је доступан на видео линку : <https://www.youtube.com/watch?v=cXqOFG1nQRg> и на сајту <http://tts.rs/parking-sistemi/nezavisni/puzzle/nadzemni/>



PUZZLE PARKING	dimenzija vozila 5000x1850x2050
L	2 nivoa 550 cm
	3 nivoa 600 cm
	4&5 nivoa 620 cm
W	2 nivoa 240 cm
	3 nivoa 250 cm
	4&5 nivoa 260 cm
H1	236 cm
H2	168 cm
težina vozila	1850 KG

Motor podizača	2.2 Kw sa kočnicom
Motor za horiz. pomeranje	0.2-0.4 Kw
brzina podizanja	6.0-6.7 m / min
brzina horiz. pomeranja	8.0 m / min
Operacija/start	kartica / tastatura
Motor/faze	trofazni motori

Слика 2. Графички приказ "пузле" платформи за паркирање са спецификацијама и таблицом димензија за одабране димензије возила



Слика 3. И 4. Фотографије постављених ТТС "пузле" система

Што се тиче кретање лица са посебним потребама, односно њиховог приступа објекту, оно се остварује преко улаза у стамбени простор који је на нивоу терена, ходника дозвољене ширине од минимално 150цм и лифта пешачког-стамбеног лифта који задовољава све прописе за кретање лица са посебним потребама. Приступ објекту са улице и са саобраћајнице ајнфурту остварује се преко рампе која је у паду 4,1%.

ПРОСТОРНА СТРУКТУРА:

У вертикалном правцу, објекат је подељен на 9 просторних целина. Паркирање је структурирано у нивоу подрума (-3,06м/+73,96мнв) и у нивоу дворишта и приземном делу објекта ($\pm 0,00$ /+77,02мнв), у нивоу приземља структурирано је пословање ($\pm 0,00$ /+77,02мнв), док је становање формирано у седам нивоа, тј у УЛАЗУ 1, на нивоу I спрата (+4,46 м), II спрата (+7,60м), III спрата (+10,74м), IV спрата (+13,88) и V спрата (+17,02м), VI (+20,16м), и на повученом спрату(+23,30м), а у УЛАЗУ 2 на нивоу I спрата (+4,46 м), II спрата (+7,60м), III спрата (+10,74м), IV спрата (+13,88) и V спрата (+17,02м), и мансарде(+20,16м).

Улични део објекта-УЛАЗ 1, има етажу повученог спрата чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта за 1,50 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и има транспарентну надстрешницу која не прелази габарит основног објекта.

Дворишни део објекта-УЛАЗ 2, има етажу мансарде, има завршну етажу у виду мансарде, чије су висине преломних тачки и слемена уписане у полукружницу. Горња раван има мањи нагиб а нижа раван крова је стрмија и на њој се налазе мансардни отвори.

У погледу вертикалне регулације (највеће дозвољене спратност или висине објекта), висина уличног дела објекта-УЛАЗ 1, од коте тротоара до слемена износи 27,50 м и завршава се на коти +27,30 (кота слемена), висина венца од коте тротоара до венца износи 23,50 м и завршава се на коти +23,30м (кота венца), док је висина дворишног дела објекта-УЛАЗ 2, од коте тротоара до слемена износи 24,32м и завршава се на коти +24,12 (кота слемена), висина венца од коте тротоара до венца износи 20,01 м и завршава се на коти +19,81 (кота венца).

Висина објекта (УЛАЗ 1 По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 По+П+5+Ман) су у складу са Информацијом о локацији и важећим Планом генералне регулације -Целина 1. (слика 5.)

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18,5	П+3+Пк/Пс/М
17.5	21,5	П+4+Пк/Пс/М
20.5	24,5	П+5+Пк/Пс/М
23.5	27,5	П+6+Пк/Пс/М

Слика 5. Извод из Плана и Информације о локацији за вертикалну регулацију

Када се говори о структури и погледу спратне висине планирани објекат садржи подрум, приземље, 6 спратова и повучени спрат који се налази само на уличном делу објекта-Улаз 1, а у дворишном делу објекта-Улаз 2- објекат садржи подрум, приземље, 5 спратова и мансарду. На наведеним етажама је смештено 100 стамбених јединица, 3 пословна простора, заједничке просторије и комуникација, техничке и помоћне просторије, подземна гаража и спољна гаража.

ПОДРУМ:

У етажи подрума смештене су заједничке просторије у виду комуникација, просторија за хидроциле, лифтовских окна, помоћне просторије у виду 64 гаражних места које заједно са саобраћајницама припадају категорији средњих гаража. Уз подрум надовезује се и грејна рампа пада 15%, и она је грејна и отворена.

ПРИЗЕМЉЕ

На етажи приземља дефинисани су засебно улази у објекат који садрже ветробране, и који се надовезују на ходнике, степеништа, лифтове и сву неопходну комуникацију. На етажи приземља смештена су три пословна простора-локала, који су оријентисани ка улици Браће Јовановић.

Пословни простори садрже следеће просторије: пословни простор и санитарни чвор (мушки и женски тоалет са предпростором). Пословни простори су опремљени основним елементима, који су неопходни, као што су: хидротехничке инсталације водовода, канализације и хидрантске мреже, електричне инсталације слабе и јаке струје, машинске инсталације грејања, вентилације и климатизације, инсталације дојаве пожара, санитарни чвор

за запослене (одвојен женски и мушки тоалет), природна светлост (прозор). У оквиру приземља формиране су и помоћне просторије у виду гаража са 31 гаражних места, које су распоређене на 5 паркинг платформи „пузле“ паркинг система (25 гаражних места) и 6 регуларних гаражних места. На овој етажи пројектоване су и помоћне просторије-оставе и портирница.

I СПРАТ- V СПРАТ

УЛАЗ 1- VI СПРАТ И ПОВУЧЕНИ СПРАТ, УЛАЗ 2-МАНСАРДА

На етажи I - V спрата, са VI спратом и повученим спратом који је оријентисан ка улици Браће Јовановић и Карађорђевој, налазе се стамбене јединице улаза бр. 1 и мансарда која је оријентисана ка дворишном делу објекта-у ком се налазе стамбене јединице улаза 2.

Просторна организација стамбеног дела објекта састоји се од једноипособних, двособних, двоипособних, четворособних и петособних станова, који садрже следеће просторије:

Стан, према структури, има следеће просторе и просторије:

- 1) гарсоњера: улазна зона, вишенаменска соба са простором за припрему хране (чајна кухиња) и купатило;
- 2) једноособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), вишенаменска соба са простором за обедовање и купатило;
- 3) једноипособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, соба за једну особу и купатило;
- 4) двособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, соба и купатило;
- 5) двоипособан и већи стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, собе, купатило и WC.

У УЛАЗУ бр. 1 има 76 стамбене јединице са помоћним просторијама у виду остава и свим неопходним заједничким просторијама у смислу комуникација (ходници, степениште, лифт), док у УЛАЗУ бр. 2 има 24 стамбених јединица, са помоћним просторијама у виду остава и свим неопходним заједничким просторијама у смислу комуникација (ходници, степениште, лифт). Свакој помоћној просторији омогућен је приступ из заједничког простора, без природне вентилације и отвора за исте.

Укупна НЕТО површина Стамбено-пословног објекта, УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 : По+П+5+Ман износи 11 798,71 м², док укупна БРУТО површина Стамбено-пословног објекта,

УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 : По+П+5+Ман износи 14 200,50 м²

КОНСТРУКЦИЈА

Основни носећи елементи објекта су зидови армираног бетона, армирано-бетонски стубови и плоче који се ослањају на армиранобетонску темељну плочу. Сви остали зидови су од опекарских елемената и зидају се у продужном малтеру 1:2:6. При бетонирању се мора постићи МБ 40, а за арматуру се захтева ГА 240/360, РА400/МА500.

Објект је фундиран на темељној плочи. На основу елабората о геомеханичким истраживањима терена за изградњу објекта израђеног од предузећа Геосонда-Геомеханика доо, број техничке документације 66/21 од 18.03.2021. и Елабората геотехничких услова изградње број техничке документације 505-04/2020 од 08.04.2020, прорачунава се темељна плоча срачуната са носивошћу тла.

ЗИДОВИ

Фасадни зидови објекта састоје се од следећих слојева:

- термо блок д=25 цм
- армирано-бетонска зидна платна д=25 цм
- камена вуна д=10 цм

Преградни зидови се састоје се од следећих слојева:

- термо блок д=25цм на местима где прима линијско оптерећење и између станова
- преградни блок д=10 цм на местима где има искључиво улогу преграде простора
- преградни гипс-картонски зидови д=10 цм са одговарајућим испунама према упутствима Произвођача

ПОДОВИ И МЕЋУСПРАТНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ

У подруму се под на тлу се састоји од следећих слојева:

- шљунак д=15цм
- армирана бетонска плоча
- хидроизолација
- феробетон

У приземљу, и етажама 1-5. спрата, 6. Спрата/мансарде са повученим спратом, подна потконструкција састоји од следећих слојева:

- термоизолација

- армирана бетонска плоча
- цем. кошуљица 4-5цм
- паркет на лепку/ керамика на лепку 2цм

Међуспратна конструкција је пуна армирана бетонска плоча са завршним малтерисањем и глетовањем и полудисперзијом, док у делу ка крову се налази термоизолациони слој у виду тврде камене вуне у свему према Елаборату о енергетској ефикасности

ОБРАДА ЗИДОВА

Фасадни, односно спољашњи зидови су од термо блока д=25 цм или од армирано-бетонског зидног платна д=25 цм, са каменом вуном д=10 цм. Унутрашњи зидови су, такође, од термо блока д=25 цм, обострано малтерисани и од преградног блока д=10 цм обострано малтерисани и завршно глетовани и бојени полудисперзијом, као и преградни гипскартонски зидови д=10 цм са неопходним испунама и слојевима према упутству произвођача, завршно глетовани и бојени полудисперзијом.

КРОВ

Кровна плоча је у виду косих кровних термоизолационих панела са малим нагибом, од 30° у делу објекта ка улици. Кровна равна има све потребне слојеве за заштиту од киша и сунца.

За прикупљање атмосферске воде са крова (нагиб 3 и 8 °) предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су лежећи хоризонтални олуци, димензије 30х15цм од профилисаног поцинкованог лима. Вертикални олуци 13х10цм постављају се са спољње стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука, а њихова веза остварује се путем сакупљача воде од поцинкованог лима који се монтирају на врх олучне вертикале.

БРАВАРИЈА, СТОЛАРИЈА, АЛУМИНАРИЈА

Позиције спољашњих врата и прозора су од кутијастих челичних профила који се облажу слојем ПВЦ материјала и у којима је уграђено тростурко термопан стакло.

Све унутрашње позиције врата се разликују у зависности намене простора, па тако постоје позиције у дрвету, алуминијуму и металу.

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

(Водовод, фекална канализација, атмосферска канализација)

1. ВОДОВОД

Потребна прикључна цев Ø110, водомер Ø100. Потребно 103 водомера (100 станова + 3 пословна простора). Сви неопходни прикључци воде се остварују из улице Браће Јовановића, тј. са к.п. 8047 и улице Карађорђево, тј. са к.п. 8050.

2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Потребан прикључак на канализациону мрежу, прикључна цев Ø200 из улице Браће Јовановића тј. са к.п. 8047 и прикључак Ø200 из улице Карађорђево тј. са к.п. 8050.

3. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

За потребе изградње објекта, потребан је прикључак Ø200 на улицу Браће Јовановића (к.п. 8047) и Ø200 на улицу Карађорђево. Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршиће путем олучних вертикала и преко тротоара у травнате површине на парцели и на тротоар на улици.

Евентуално, одвођење отпадних вода када се појаве у подрумској етажи решаваће се препумпавањем на уличну канализацију. Пре препумпавања, сва отпадна вода подрумске етаже у којој је смештена гаража са гаражним местима и саобраћајнице, биће третирана сепаратором масти и уља и након тога препумпана на уличну атмосферску канализацију. Одвођење атмосферских вода са колских површина и површина паркинга приземља вршиће се путем подних ригола а потом ће бити третирана сепаратором масти и уља.

ТТ ПРИВОД

Потребан је прикључак за телефонску инсталацију на постојећу уличну ТТ мрежу за укупно 100 станова (2 прикључка по стану) и 3 пословна простора (2 прикључка по пословном простору)

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУТИВНА И ЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

За новопланирани објекат-Стамбено-пословни објекат

УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 : По+П+5+Ман,потребно:

Укупно 122 прикључака на електроинсталације

(Улаз 1-90 прикључака, Улаз 2-32 прикључка)

Нови прикључци који се предвиђају за нови објекат се остварују изградњом нове трафостанице која се поставља на предметној парцели а све према условима ЕПС-а.

УЛАЗ 1

- * 28 за стамбене јединице - 28 прикључка 17, 25 kW (3x25A) – трофазно бројило
- * 48 за стамбене јединице - 48 прикључка 11,04 kW (3x16A) – трофазно бројило
- * 2 за пословне просторе - 2 прикључка 43,47 kW (3x63A) – трофазно бројило
- * 1 за пословне просторе - 1 прикључак 22,08 kW (3x32A) – трофазно бројило
- * 7 за гаражу- 7 прикључака за гаражу 11,04 kW (3x16A) – трофазно бројило
- * 1 прикључак за хидрант са хидроцилом 22,08 kW (3x32A) – трофазно бројило
- * 1 прикључак за лифт 34,50 kW (3x50A) – трофазно бројило
- * 1 прикључак за заједничку потрошњу 22,08 kW (3x32A) – трофазно бројило
- * 1 прикључак за климатизацију 43,47 kW (3x63A) – трофазно бројило

УЛАЗ 2

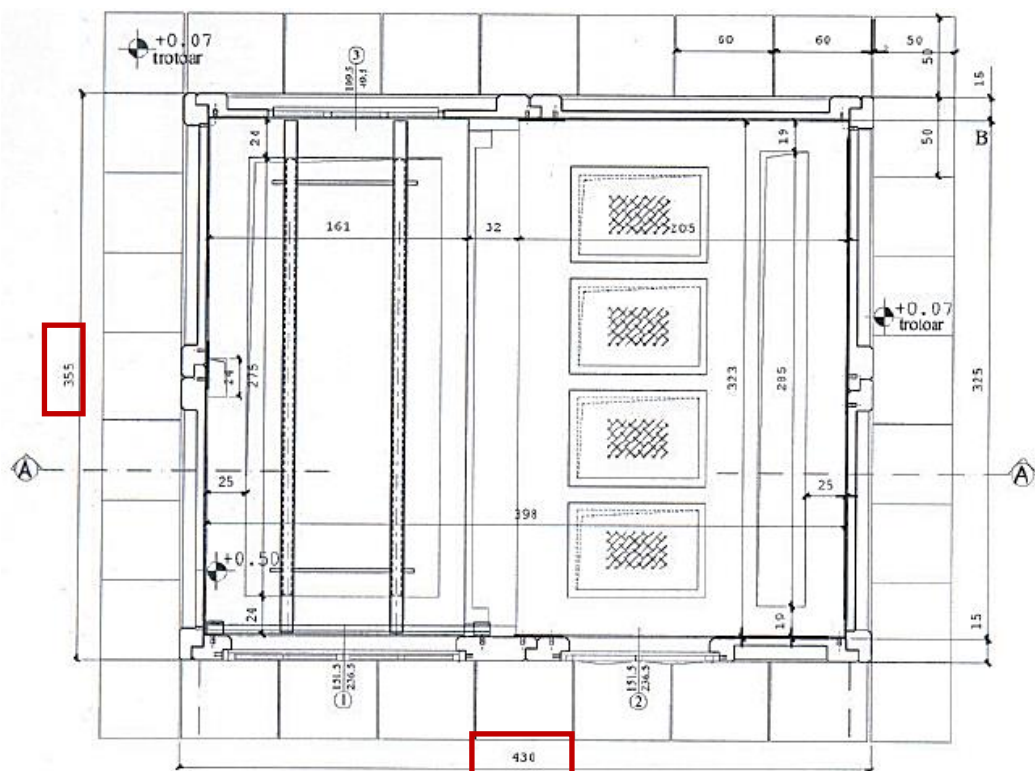
- * 6 за стамбене јединице -6 прикључка 17, 25 kW (3x25A) – трофазно бројило
- * 18 за стамбене јединице - 18 прикључка 11,04 kW (3x16A) – трофазно бројило
- * 4 за гаражу- 4 прикључака за гаражу 11,04 kW (3x16A) – трофазно бројило
- * 1 прикључак за хидрант са хидроцилом 17,25 kW (3x25A) – трофазно бројило
- * 1 прикључак за лифт 22,08 kW (3x32A) – трофазно бројило
- * 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A) – трофазно бројило
- * 1 прикључак за климатизацију 43,47 kW (3x63A) – трофазно бројило

Нови прикључци који се предвиђају за нови објект се остварују изградњом нове трафостанице која се поставља на предметној парцели а све према условима ЕПС-а. Од новопланиране трафостанице биће обезбеђена кабловска канализација за трасу будућих енергетских каблова кроз подрумску етажу новопланираног објекта ка улици Карађорђевој.

Предвиђена је изградња будуће дистрибутивне трансформаторске станице ЕБ-21-трафостанице. Простор који је обезбеђен према условима, за потребе трафо станице обухвата зону од 5,55x6,33м, од чега су димензије објекта трафостанице 4,30x3,55 м (слика 6).

У оквиру предметне парцеле, 4248/1 К.О. Панчево, приказан је и приступ планираној трафостаници, којој се приступа са манипулативног простора на парцели до улазних врата у трафостаницу.

Објект трафостанице има раван непроходни кров.



Slika 6. Osnova prizemlja sa dimenzijama trafostанице

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ (Грејање, хлађење и проветравање)

1. ГРЕЈАЊЕ, ХЛАЂЕЊЕ

Грејање и хлађење објекта се остварује путем топлотних пумпи, које раде по принципу ваздух-вода, максималне електричне снаге 4кW, односно топлотне снаге 8кW, за сваки стан (100 станова) и пословни простор (3 пословна простора) је омогућена по једна јединица-укупно 103 моноблокова.

2. ПРОВЕТРАВАЊЕ

Проветравање објекта је природно и принудно.

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

За новопланирани објекат-Стамбено-пословни објекат УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс, и УЛАЗ 2 : По+П+5+Ман, потребна је изградња приступног пута ширине 6м са парцеле 8047 К.О. Панчево, односно улице Браће Јовановића, а испред парцеле кп 4248/1 КО Панчево. Положај и димензије саобраћајног прикључка су дате у графичком прилогу ситуационог плана.

ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА-заштита објекта и подземне гараже

На предметној парцели решен је и обезбеђен приступ за ватрогасно возило, које има несметан улаз са саобраћајнице Браће Јовановић, путем планираног саобраћајног прикључка од 6 м, а потом на колски приступ ајнфорта. Са ајнфорта даље приступа се систему кружног приступа и кретања, који је решен путем саобраћајница чије димензије и радијуси скретања су у складу са Правилником.

У погледу заштите објекта од пожара, планиран је систем хидрантске мреже и свих неопходних апарата за гашење пожара и система за дојаву пожара.

Предвиђена је заштита од пожара стабилним системом гашења пожара, који се снабдева водом из предвиђеног резервоара, потребног капацитета који се налази у подрумској етажи.

Електроенергетско напајање постројења за повишење притиска за потребе стабилног система за гашење пожара се предвиђа са заједничке потрошње објекта а резервно напајање предвиђено је са агрегата који се налази у дворишном делу парцеле и заузима простор од 3 м².

Агрегат се поставља у оквиру зелене површине и ограђује жицом ради безбедности и ограниченог приступа са сопственим резервоаром за горивом. Капацитет самог агрегата биће дефинисан након израде пројекта за грађевинску дозволу.

ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ ОТПАДА

Одлагање комуналног и чврстог отпада ће бити у свему спроведено према техничким условима за прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада издатим од ЈКП Хигијена Панчево. Предвиђено смештање 18 контејнера запремине V= 1,1 м3 за привремено складиштење комуналног, чврстог неопасног отпада, при чему је обезбеђен је несметан приступ са улице и одвоз смећа са предметне парцеле.

Рушење

На предметној парцели постојали су изграђени приземни објекти, с тим у вези а у складу са Законом, пројекат рушења је завршен, добијено је решење за уклањање постојећих објеката бр: **V-15-351-177-/2019 од 21.11.2019** те ће ово решење бити основ за умањење комуналног опремања новог објекта на парцели.

14. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

1. ЈКП "Хигијена" Панчево

ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево

Технички услови

(број: 16/03-21 веза 1140/2-2021 од 25.03.2021. године)

2. „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

ул. Милоша Обреновића бр. 6, Панчево

Услови

(број: бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-93043-21 од 29.03.2021. године)

3. ЈП „СРБИЈА ГАС“ НОВИ САД

РЈ «Дистрибуција», Панчево

Технички услови

(број: 05-02-4/352-1 од 29.03.2021.године)

4. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд

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

Услови

(број: бр.А332/117367/2-2021 од 24.03.2021 године, веза 117367/1 од 22.03.2020.)

5. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови

(број: Д-1953/1 од 05.03.2020.године)

**6. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ**

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево

Обавештење

(број: 09.22 бр.217-18802/19-1 од 10.12.2019. године)

7. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево

Решење

(број: 1214/2 од 04.11.2019. године)

8. Јавно предузеће „Урбанизам“

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

Решење о условима

(број: 03-659/2019-1/1 од 25.12.2019.)

9. Секретаријат за заштиту животне средине

Панчево, Трг краља Петра I 2-4

(број: XV-07-501-75/2020 од 17.06.2020 и потврда старих услова XV-07-501-75/2020 09.04.2021.)

15. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

- Заинтересовано лице (Инвеститор) треба да поднесе захтев за издавање локацијских услова, Градској управи, Секретаријату за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам Панчево, Трг краља Петра бр. 2-4 .
- Орган надлежан за издавање издаје локацијских услова с условима и правилима грађења, регулациону и грађевинску линију, нивелационе услове, могућности и техничке услове за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, као и друге услове прописане законом, односно, све податке потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- Након издавања локацијских услова заинтересовано лице (Инвеститор) подноси захтев за издавање грађевинске дозволе, у свему према Закону о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20 и 52/21) уз коју прилаже:

1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржин техничке документације;

3) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију.

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

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



Одговорни урбаниста

Снежана С. Станковић, дипл.инж.арх.

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

за изградњу:

Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2)



- **ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА У ОДНОСУ НАСЕЉЕ**
- **ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА** P 1:500
- **СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНOM НАМЕНЕ ПОВРШИНА И СПРАТНОШЋУ ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА** P 1:500
- **СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРОМ И ПЕЈЗАЖНИМ УРЕЂЕЊЕМ, РЕГУЛАЦИЈОМ И НИВЕЛАЦИЈОМ** P 1:500
- **СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРЕДЛОЗИМА ПРИКЉУЧКА НА СПОЉНУ МРЕЖУ** P 1:500
- **СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ КРОВНИХ РАВНИ** P 1:500

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

за изградњу:

Стамбено-Пословног објекта По+П+6+Пс(улаз 1) и По+П+5+Ман(улаз 2)

Д

- **ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

за изградњу:

Вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+6+Пс

Ћ

- A-1.01 - Ситуација
- A-1.02 - Ситуација – Партер
- A-1.03 - Основа подрума
- A-1.04 - Основа приземља
- A-1.05 - Основа првог спрата
- A-1.06 - Основа другог спрата
- A-1.07 - Основа трећег спрата
- A-1.08 - Основа четвртог спрата
- A-1.09 - Основа петог спрата
- A-1.10- Основа шестог спрата
- A-1.11 - Основа повученог спрата
- A-1.12 - Основа крова
- A-1.13 - Пресек 1-1
- A-1.14 - Пресек 2-2
- A-1.15 - Пресек 3-3
- A-1.16 – Улична фасада – поглед из улице Карађорђево
- A-1.17 – Бочна фасада – поглед из улице Браће Јовановића
- A-1.18 – Задња фасада
- A-1.19 – Бочна фасада
- A-1.20– Приказ параметара завода за заштиту споменика

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

за изградњу:

Вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+6+Пс

- ЈКП "Хигијена"
- ЕПС "Електровојводина" доо, Нови Сад
- ЈП "Србија гас" Нови Сад
- Предузеће за телекомуникације "Телеком-Србија" АД Београд
- ЈКП "Водовод и канализација" Панчево
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације
- Завод за заштиту споменика културе у Панчеву
- ЈП "Урбанизам" Панчево
- Секретаријат за заштиту животне средине