

<b>Име и презиме власника</b>	<b>Динопан монт Д.о.о.</b> Немањина бб, Банатски Карловац
<b>Улица и број</b>	
<b>Место</b>	Панчево
<b>КО</b>	Панчево
<b>Парцела</b>	3630 и 3632
<b>Врста објекта</b>	Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3
<b>НАМЕНА</b>	СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА
<b>Место изградње</b>	Панчево
<b>Локација</b>	Ул.Карађорђева 42-44
<b>Инвеститор</b>	Динопан монт Д.о.о.Немањина бб, Банатски Карловац
<b>Носилац израде</b>	ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE
<b>Носилац права</b>	ДИНОПАН МОНТ Д.О.О.
<b>Култура и класа</b>	Градско Грађевинско Земљиште
<b>Облик својине</b>	Приватна
<b>Врста права</b>	Својина
<b>Директор</b>	Наташа Митрески дипл. инж. арх.
<b>Обухват плана</b>	становање са компатибилним наменама
<b>Копија плана</b>	953-1/2021-230 Од 07.06.2021.
<b>Површина кат. Парцеле</b>	8а 04m <sup>2</sup>
<b>Лист непокретности број</b>	.....
<b>Број тех. документације</b>	УП 10/21
<b>Број тех. деловодника</b>	УП 10/21
<b>ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ</b>	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)
<b>Изјава Одговорног урбанисте</b>	ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА“ БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРА
<b>Одговорни пројектант</b>	Сања Продановић, Дипл.Инж.Арх.
<b>Број лиценце одговорног пројектанта</b>	300 М979 14
<b>Месец година.</b>	мај 2021.

Број: УП 05-10/21

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 3630 и 3632, КО Панчево  
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 -  
По+П+3



ЛОКАЦИЈА:

кат. Парцела број 3630 и 3632, КО Панчево  
Ул. Карађорђева 42-44

ИНВЕСТИТОР:

Динопан монт Д.о.о. Немањина бб, Банатски Карловац

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



Наташа Митрески дипл. инж. арх.

## САДРЖАЈ :

### СВЕСКА 1

#### **A ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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

#### **Б ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ / ДОДАТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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

#### **В ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

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

#### **Г ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

1. ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА У ОДНОСУ НАСЕЉЕ
2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА Р 1:500

3. СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И СПРАТНОШЋУ P 1:500
4. СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА ПАРТЕРОМ И ПЕЈЗАЖНИМ УРЕЂЕЊЕМ,  
РЕГУЛАЦИЈОМ И НИВЕЛАЦИЈОМ P 1:500
5. СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРЕДЛОЗИМА ПРИКЉУЧКА НА  
СПОЉНУ МРЕЖУ- СИНХРОН ПЛАН P 1:500
6. СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ КРОВНИХ РАВНИ P 1:500

## **СВЕСКА 2**

**Д**

### **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

**Ђ**

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

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

## **за изградњу:**

Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

# **A**

## 1. Извод из уписа у судски регистар



Регистар привредних субјеката



5000120149660

БП 132099/2016

Датум, 20.12.2016. године  
Београд

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

Име и презиме: Наташа Митрески

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

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

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Наташа Митрески  
ЈМБГ: 2005972865027

Пословно име предузетника:

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

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

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

Страна 1 од 2



### Образложење

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

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

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

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

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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



## 2. Решење о именовању одговорног урбанисте

**ДАТУМ:** 20. јул 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ  
ДЕЛОВОДНИКА:** УП 10/21

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКЕ  
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 3630 и 3632, ко Панчево  
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+  
П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

**ИНВЕСТИТОР:** Динопан монт Д.о.о.Немањина бб, Банатски Карловац.

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, 9/20 и 52/21) доносим следеће:

### РЕШЕЊЕ

#### О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 1. Одговорни<br>урбаниста | <b>Наташа Ђ. Митрески</b><br><b>бр. лиценце 200 0809 05</b> |
|---------------------------|---|

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

ПР АГЕНЦИЈЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН  
– ACTIVE HOUSE – :



Наташа Митрески дипл. инж. арх.



### 3. Изјава одговорног урбанисте

**ДАТУМ:** 20. јул 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ  
ДЕЛОВОДНИКА:** УП 10/21

**ПРОЈЕКАТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ  
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 3630 и 3632, ко Панчево  
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс  
и Улаз2 - По+П+3

**ИНВЕСТИТОР:** Динопан монт Д.о.о.Немањина бб, Банатски Карловац

На основу Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон 9/20 и 52/21) и ПРАВИЛНИКА о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19) члан 77 стр 5. издаје се:

### ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊЕ, изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавала свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са важећим Урбанистичким планом - ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА“ БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРАВКА), и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране "Геовизија"доо, на катастарској парцели 3630 и 3632 ко Панчево. УП је урађен у складу са Законом, прописима и важећом планском документацијом.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Наташа Ђ. Митрески  
бр. лиценце 200 0809 05



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Наташа Ђ. Митрески**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2005972865027

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких  
пројеката

Број лиценце

**200 0809 05**



У Београду,  
24. фебруара 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић  
дипл. грађ. инж.

#### 4. Решење о именовању одговорног пројектанта

**ДАТУМ:** 20. јул 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ  
ДЕЛОВОДНИКА:** УП 10/21

**ПРЕДМЕТ:** УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ  
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 3630 и 3632, ко Панчево за  
ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и  
Улаз2 - По+П+3

**ИНВЕСТИТОР:** Динопан монт Д.о.о.Немањина бб, Банатски Карловац

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

### РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ

ЗА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКАНТА НА ИЗРАДИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА :

Одговорни  
пројектант

Сања Продановић, Дипл.Инж.Арх.  
300 Ј193 10

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



Сања Продановић, Дипл.Инж.Арх.

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

**за изградњу:**

Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

# Б

## КТП + КП + ПОСЕДОВНИ ЛИСТ + УСЛОВИ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО  
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА  
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ  
РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

**за изградњу:**

Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

**В**

## ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора Динопан монт Д.о.о.Немањина бб, Банатски Карловац. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 3630 и 3632, КО Панчево за изградњу: Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3.

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон 9/20 и 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 050**, 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 3630 и 3632, за планирану изградњу вишепородичних стамбених објеката, израдио "Active House "Панчево, регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката:

**Урбанистички пројекат је урађен за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 3630 и 3632 КО Панчево за планирану изградњу Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3.**

### ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

<b>Инвеститор:</b>	Динопан монт Д.о.о.Немањина бб, Банатски Карловац,
<b>Место и адреса :</b>	Панчево
<b>Место изградње:</b>	Панчево
<b>Локација:</b>	Ул.Карађорђева 42-44
<b>Број парцеле:</b>	3630 и 3632

### 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 Комплекса вишепородичних стамбено – пословних и стамбених објеката на катастарским парцелама бр. 3630 и 3632, КО Панчево

### Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ. бр. 3630 и 3632, КО Панчево има статус, градског грађевинског земљишта. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.парцели топ. 3630 и 3632, КО Панчево прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500.

Увидом у копију плана бр. 953-1/2021-230 Од 07.06.2021. год и у препис листа непокретности број: 16419 и 3787 од 03.06.2021 године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат. пар. бр. 3630 и 3632, КО Панчево ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ у грађевинском подручју насеља.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО  
Панчево

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3



Земљиште је приватна својина, носиоц права на земљишту је Динопан монт Д.о.о.Немањина бб, Банатски Карловац. Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, на терену се налази у ул. Ул.Карађорђева 42. Предметне парцеле се налазе у обухвату Плана.

**Површина предметне локације је 8а 04m<sup>2</sup>.**

#### Подаци о парцели:

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
3630 и 3632	Панчево	16419 3787	Градско Грађевинско Земљиште	8а 04m <sup>2</sup>	Својина	Динопан монт Д.о.о.Немањина бб, Банатски Карловац,	ПРИВАТНА својина,
				3а 03m <sup>2</sup>			
				5а 01m <sup>2</sup>			

#### Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка) - (у даљем тексту: План), тако да се према важећем Плану, предметна локација налази у **Блоку 050**, намењеном за становање са компатибилним наменама, где је максимално **дозвољена кота венца +14.50m**, максимално **дозвољена кота слемена +18.50 m** што представља **оријентациону спратност од П+3+Пс/Пк/М**.

Минимални проценат **зеленила према Плану је 20%** што износи **160,80 m<sup>2</sup>** а максимални степен заузетости под објектима према Плану је 80% што износи **643,20m<sup>2</sup>**.

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарске парцеле број: 3630 и 3632, КО Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцеле 3630 и 3632 КО Панчево имају директан приступ саобраћајници тј. улици Ул.Карађорђева 42-44 (кат. парцела бр. 3630 и 3632) КО Панчево. Суседна парцела 3631, преко парцеле 3630, оставарује право службености пролаза у ширини од 3,0м, у свему према графичком прилогу.

**Предметна локација на којој се налази пројектовани објекат има површину од 804 m<sup>2</sup>.** Парцеле су у постојећим габаритима и простор је готово правилног неправилног правоугаоног облика. Планирано је обједињавање парцел пројекто парцелације који ће се урадити пре подношења документације за грађевинску дозволу. Локација се налази на средишном делу **блока 050**, југозападно оријентисаног, на који се излази са краће стране парцеле, где се граница парцеле поклапа са регулационом линијом. Ширина парцеле (део који излази на улицу Карађорђеву) износи од око сса 20.84м, док је ширина дуже стране са северозападне стране (дубина парцеле) износи од око сса 29.08 m а са југоисточне стране 50.79м.

**Површине (збир) катастарских парцела које су предмет урбанистичког пројекта и износе 804 m<sup>2</sup>.**

Израдом урбанистичког пројекта катастарске парцеле бр. 3630 и 3632, КО Панчево задржава своју површину и постојеће границе. Планиран је пројекат препарцелације којим ће се објединити парцеле у једну јединствену парцелу  
Површине 303m<sup>2</sup>+501m<sup>2</sup>=804m<sup>2</sup>.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама Г1, до Г22 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

### Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА			КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ПАРЦЕЛА		
Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
G1	7 472 031,54	4 970 095,43	1	7 472 054,77	4 970 100,21
G2	7 472 043,42	4 970 110,21	2	7 472 068,04	4 970 112,04
G3	7 472 054,77	4 970 100,21	3	7 472 076,34	4 970 119,63
G4	7 472 068,04	4 970 112,04	4	7 472 076,48	4 970 119,32
G5	7 472 076,34	4 970 119,63	5	7 472 081,39	4 970 113,67
G6	7 472 076,48	4 970 119,32	6	7 472 083,32	4 970 111,31
G7	7 472 081,39	4 970 113,67	7	7 472 088,94	4 970 116,35
G8	7 472 083,32	4 970 111,31	8	7 472 102,62	4 970 128,63
G9	7 472 088,94	4 970 116,35	9	7 472 104,67	4 970 125,63
G10	7 472 102,62	4 970 128,63	10	7 472 108,22	4 970 120,42
G11	7 472 104,67	4 970 125,63	11	7 472 104,80	4 970 117,74
G12	7 472 108,22	4 970 120,42	12	7 472 096,35	4 970 109,97
G13	7 472 104,80	4 970 117,74	13	7 472 092,82	4 970 106,72
G14	7 472 096,35	4 970 109,97	14	7 472 088,79	4 970 103,23
G15	7 472 092,82	4 970 106,72	15	7 472 083,79	4 970 098,88
G16	7 472 088,79	4 970 103,23	16	7 472 076,78	4 970 092,79
G17	7 472 083,79	4 970 098,88	17	7 472 076,43	4 970 092,49
G18	7 472 076,78	4 970 092,79	18	7 472 070,44	4 970 086,47
G19	7 472 076,43	4 970 092,49	19	7 472 067,55	4 970 089,06
G20	7 472 070,44	4 970 086,47	20	7 472 064,65	4 970 091,64
G21	7 472 072,52	4 970 084,71	21	7 472 062,99	4 970 093,13
G22	7 472 059,73	4 970 070,09	22	7 472 061,00	4 970 094,84

### 3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарске парцеле број 3630 и 3632, ко Панчево које су предмет израде Урбанистичког пројекта налазе се у грађевинском подручју града Панчева у ул. Ул.Карађорђева 42-44, у обухвату Плана у Зони становање са компатибилним наменама, у **Зони ширег центра у блоку 050.**

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној парцели 3630 и 3632, постоје изграђени објекти, заведени у листу непокретности и то:, 16419 од 03.06.2021 године (издат од РГЗ - Служба за катастар непокретности Панчево) и 3787 од 03.06.2021.уписани су редом следећи објекти :

#### Парцела 3630

Објекат означен бројем 1 бруто површине 115m<sup>2</sup> је породични објекат легално уписан у катастар – преузет из земљишне књиге.

Објекат се уклања; пројекат рушења биће део пројекта за грађевинску дозволу.

На парцели је као терет дефинисано право службености пролаза од 29.11.2016.године за парцелу 3631 у ширини од 3 метра.

#### Парцела 3632

Објекат означен бројем 1 бруто површине 134 m<sup>2</sup> је породични објекат легално уписан у катастар – преузет из земљишне књиге.

Објекат означен бројем 2 је помоћни објекат изграђен без одобрења за градњу површине 13 m<sup>2</sup>.

Објекат под бројем 3 је помоћни објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, површине од 13 m<sup>2</sup>.

Објекат под бројем 4 је помоћни објекат изграђен без одобрења за градњу, површине 11 m<sup>2</sup>.

Сви наведени објекти планирани су за рушење и биће саставни део Пројекта рушења. Објекти на парцели који су објекти са грађевинском дозволом и биће срушени према налогу надлежне инспекцијске службе локалне самоуправе. На предметној парцели постоје изграђени објекти површине 249 m<sup>2</sup> .

#### **ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА**

Према Плану дозвољена је изградња Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3. На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменути градњу на катастарској парцели бр. 3630 и 3632, ко Панчево.

Локација је смештена у зони становање са компатибилним наменама, у блоку 050., Ул.Карађорђева 42. Планирани објекат ће садржати 27 стамбене функционалне јединице. Укупна бруто површина објекта је **3447.40m<sup>2</sup>**

Планирана спратности је Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+2+Пс.

Објекат је планиран тако да својом организацијом на парцели представља - обострано узидани објекат објекат, на регулацији у компактном градском блоку. Овако постављен објекат - на регулацији, својим положајем

формирају зеленило у задeм делу дворишта (североисточном делу парцеле) и формира зелени кров који ће допринети квалитету живота корисника комплекса.

#### БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

**Преглед УКУПНЕ БРУТО и НЕТО површине објекта :**

NETO POVRŠINE TEHNIČKIH PROSTORIJA	44.79m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINE GARAZA	480.47m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINE OSTAVA, POMOĆNIH PROSTORIJA	54.14m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINE HORIZONTALNIH I VERTIKALNIH KOMUNIKACIJA	281.42m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINE SVIH STANOVA	1884.82m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINE UKUPNO	2745.64m <sup>2</sup>
NETO GREJNA POVRŠINA	1884.82m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINE PODZEMNE ETAŽE	723.76m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINE NADZEMNIH ETAŽA	2021.88m <sup>2</sup>
BRUTO - nadzemne etaže	2643.19m <sup>2</sup>
BRUTO -podzemna etaža sa saobraćajnicom	804.21m <sup>2</sup>
BRUTO ukupno	3447.4m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STANOVI *bez umanjenja	1941.36m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STANOVI sa umanjenjem	1884.82m <sup>2</sup>

#### PARKING-MESTA GARAZE

GARAZA 1	
KLACKALICA 1 27.37m <sup>2</sup>	PM1, PM2, PM3, PM4
Klackalica 2 27.37m <sup>2</sup>	PM5, PM6, PM7, PM8
Klackalica 3 13.26 m <sup>2</sup>	PM 9, PM10
Standardno parking-mesto 12.99m <sup>2</sup>	PM 11
Mesto za osobe sa invaliditetom 18.05	PM 12
Standardno parking-mesto 12.48m <sup>2</sup>	PM 13
Standardno parking-mesto 12.48m <sup>2</sup>	PM 14
Standardno parking-mesto 12.48m <sup>2</sup>	PM 15
Standardno parking-mesto 12.48m <sup>2</sup>	PM 16
Standardno parking-mesto 12.12m <sup>2</sup>	PM 17
Standardno parking-mesto 12.12m <sup>2</sup>	PM 18
Standardno parking-mesto 12.12m <sup>2</sup>	PM 19
Mesto za osobe sa invaliditetom 24.46m <sup>2</sup>	PM 20

GARAZA 2	
KLACKALICA 1 27.37m <sup>2</sup>	PM1, PM2, PM3, PM4
Klackalica 2 13.26 m <sup>2</sup>	PM 5, PM6
Standardno parking-mesto 14m <sup>2</sup>	PM 7

<b>Степен заузетости: 71,54%</b> <b>Индекс изграђености: 2643,19 / 804 = 3,28</b>
--

#### **Остварен број ПАРКИНГ МЕСТА по објекту :**

Према плану, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:

- Гаража 1.....20 ГМ
- Гаража 2..... 7 ГМ
- УКУПНО:..... 27 ГМ/ПМ

**Укупно је потребно на парцели :27 ПМ**

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

- 27 × 5% =1.35 – усвојено 2 ПМ

**SPECIFIKACIJA SVIH POSEBNIH DELOVA OBJEKTA**  
**OBRAČUN POVSINA ZA GRAĐ.ZEM. NETO**

**PRIZEMLJE**

ULAZ 1		NETO
01	vetrobran	3.96m <sup>2</sup>
02	komunikacija	31.97m <sup>2</sup>

STAN 1 - dvoiposoban stan		
1	ulazna zona	3.5m <sup>2</sup>
2	toalet	1.73m <sup>2</sup>
3	kupatilo	3.75m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	8.24m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	11.06m <sup>2</sup>
6	kuhinja	4.61m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	16.02m <sup>2</sup>
8	prostor za obedovanje	4.69m <sup>2</sup>
9	hodnik	4.75m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 1		58.3m <sup>2</sup>
NETO STAN 1 umanjen za 3%		56.55m <sup>2</sup>

STAN 2 - dvoiposoban stan		
1	ulazna zona	2.94m <sup>2</sup>
2	toalet	1.82m <sup>2</sup>
3	kupatilo	5.02m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	9.45m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	11.88m <sup>2</sup>
6	kuhinja	8.52m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	26.26m <sup>2</sup>
8	prostor za obedovanje	7.19m <sup>2</sup>
9	hodnik	3.21m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 2		76.3m <sup>2</sup>
NETO STAN 2 umanjen za 3%		74.01m <sup>2</sup>

STAN 3 - troiposoban stan		
1	ulazna zona	6.81m <sup>2</sup>
2	toalet	1.74m <sup>2</sup>
3	kupatilo	4.39m <sup>2</sup>
4	hodnik	4.98m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	10.22m <sup>2</sup>
6	spavaca soba	16.47m <sup>2</sup>
7	spavaca soba	15.74m <sup>2</sup>
8	kuhinja	6.36m <sup>2</sup>
9	dnevna zona	19.24m <sup>2</sup>
10	prostor za obedovanje	6.49m <sup>2</sup>

UKUPNO NETO STAN 3	92.44m <sup>2</sup>
NETO STAN 3 umanjen za 3%	89.66m <sup>2</sup>

NETO ULAZ 1 - STANOVI	220.22m <sup>2</sup>
NETO ULAZ 1	256.15m <sup>2</sup>

ULAZ 2		NETO
01	vetrobran	9.89m <sup>2</sup>
02	komunikacija	29.88m <sup>2</sup>

STAN 1 - garsonjera		
	ulazna zona	2.66m <sup>2</sup>
	višenamenska soba	19.79m <sup>2</sup>
	kupatilo	4.42m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 1		26.87m <sup>2</sup>
NETO STAN 1 umanjen za 3%		26.06m <sup>2</sup>

STAN 2 - jednoiposoban stan		
1	ulazna zona	4.53m <sup>2</sup>
2	kupatilo	3.87m <sup>2</sup>
3	spavaca soba	11.31m <sup>2</sup>
4	kuhinja	4.3m <sup>2</sup>
5	prostor za obedovanje	4.7m <sup>2</sup>
6	dnevna zona	17.08m <sup>2</sup>

UKUPNO NETO STAN 2	45.79m <sup>2</sup>
NETO STAN 2 umanjen za 3%	44.41m <sup>2</sup>

STAN 3 - jednoiposoban		
1	ulazna zona	2.53m <sup>2</sup>
2	kupatilo	3.87m <sup>2</sup>
3	spavaca soba	13.89m <sup>2</sup>
4	kuhinja	4.35m <sup>2</sup>
5	prostor za obedovanje	4.25m <sup>2</sup>
6	dnevna zona	16.02m <sup>2</sup>

UKUPNO NETO STAN 3	44.91m <sup>2</sup>
NETO STAN 3 umanjen za 3%	43.56m <sup>2</sup>

NETO ULAZ 2 - STANOVI	114.03m <sup>2</sup>
NETO ULAZ 2	153.8m <sup>2</sup>

UKUPNO NETO STANOVI umanjeno za 3%	334.25m <sup>2</sup>
NETO POVRšina PRIZEMLJA	409.95m <sup>2</sup>
BRUTO POVRšina PRIZEMLJA	499.6m <sup>2</sup>

## I SPRAT

ULAZ 1		NETO
01	komunikacija	30.24m <sup>2</sup>
STAN 4 - dvoiposoban stan		
1	ulazna zona	3.33m <sup>2</sup>
2	toalet	1.74m <sup>2</sup>
3	kupatilo	4.4m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	10.51m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	14.05m <sup>2</sup>
6	hodnik	3.79m <sup>2</sup>
7	kuhinja	6.09m <sup>2</sup>
8	dnevna zona	19.67m <sup>2</sup>
9	prostor za obedovanje	6.9m <sup>2</sup>
10	terasa	3.64m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 4		74.12m <sup>2</sup>
NETO STAN 4 umanjen za 3%		71.89m <sup>2</sup>

STAN 5 - trosoban stan		
1	ulazna zona	4.22m <sup>2</sup>
2	toalet	1.85m <sup>2</sup>
3	kupatilo	4.88m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	11.38m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	13.2m <sup>2</sup>
6	kuhinja	8.15m <sup>2</sup>
7	prostor za obedovanje	4.67m <sup>2</sup>
8	dnevna zona	20.66m <sup>2</sup>
9	terasa	4.03m <sup>2</sup>
10	hodnik	2.38m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 5		75.42m <sup>2</sup>
NETO STAN 5 umanjen za 3%		73.15m <sup>2</sup>

STAN 6- troiposoban		
1	ulazna zona	3.88m <sup>2</sup>
2	toalet	1.35m <sup>2</sup>
3	kupatilo	4.17m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	11.15m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	13.14m <sup>2</sup>
6	spavaca soba	10.67m <sup>2</sup>
7	hodnik	6.96m <sup>2</sup>
8	kuhinja	7.69m <sup>2</sup>
9	prostor za obedovanje	5.4m <sup>2</sup>
10	dnevna zona	18.42m <sup>2</sup>
11	terasa	6.63m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 6		89.46m <sup>2</sup>
NETO STAN 6 umanjen za 3%		86.77m <sup>2</sup>

STAN 7 - dvoiposoban stan		
1	ulazna zona	2.81m <sup>2</sup>
2	toalet	1.81m <sup>2</sup>
3	kupatilo	5.17m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	9.45m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	14.74m <sup>2</sup>
6	kuhinja	8.52m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	26.15m <sup>2</sup>
8	prostor za obedovanje	7.12m <sup>2</sup>
9	hodnik	3.21m <sup>2</sup>
10	terasa	8.95m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 7		87.93m <sup>2</sup>
NETO STAN 7 umanjen za 3%		85.29m <sup>2</sup>

NETO ULAZ 1 - STANOVI	317.1m <sup>2</sup>
NETO ULAZ 1	347.34m <sup>2</sup>
BRUTO ULAZ 1 PRVI SPRAT	416.38m <sup>2</sup>

ULAZ 2		NETO
01	komunikacija	22.26m <sup>2</sup>
STAN 4 - dvoiposoban stan		
1	ulazna zona	1.91m <sup>2</sup>
2	kupatilo	3.84m <sup>2</sup>
3	spavaca soba	14.03m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	8.1m <sup>2</sup>
5	kuhinja	4.02m <sup>2</sup>
6	prostor za obedovanje	4.63m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	16.26m <sup>2</sup>
8	terasa	4.4m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 4		57.19m <sup>2</sup>
NETO STAN 4 umanjen za 3%		56.05m <sup>2</sup>

STAN 5 - dvosoban		
1	ulazna zona	2.49m <sup>2</sup>
2	kupatilo	3.89m <sup>2</sup>
3	spavaca soba	14.38m <sup>2</sup>
4	kuhinja	4.32m <sup>2</sup>
5	prostor za obedovanje	4.1m <sup>2</sup>
6	dnevna zona	16.35m <sup>2</sup>
7	terasa	4.26m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 5		49.79m <sup>2</sup>
NETO STAN 5 umanjen za 3%		48.29m <sup>2</sup>

NETO ULAZ 2 - STANOVI	104.34m <sup>2</sup>
NETO ULAZ 2	126.6m <sup>2</sup>
BRUTO ULAZ 2 PRVI SPRAT	158.77m <sup>2</sup>

UKUPNO NETO STANOVI umanjeno za 3%	421.44m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA	473.94m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA	575.15m <sup>2</sup>

## II SPRAT

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО Панчево

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

ULAZ 1		NETO
01	komunikacija	30.24m <sup>2</sup>
STAN 8 - dvoiposoban stan		
1	ulazna zona	3.33m <sup>2</sup>
2	toalet	1.74m <sup>2</sup>
3	kupaćilo	4.4m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	10.51m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	14.05m <sup>2</sup>
6	hodnik	3.79m <sup>2</sup>
7	kućinja	6.09m <sup>2</sup>
8	dnevna zona	19.67m <sup>2</sup>
9	prostor za obedovanje	6.9m <sup>2</sup>
10	terasa	3.64m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 8		74.12m <sup>2</sup>
NETO STAN 8 umanjen za 3%		71.89m <sup>2</sup>

STAN 9 - trosoban stan		
1	ulazna zona	4.22m <sup>2</sup>
2	toalet	1.85m <sup>2</sup>
3	kupaćilo	4.88m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	11.38m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	13.2m <sup>2</sup>
6	kućinja	8.15m <sup>2</sup>
7	prostor za obedovanje	4.67m <sup>2</sup>
8	dnevna zona	20.66m <sup>2</sup>
9	terasa	4.03m <sup>2</sup>
10	hodnik	2.38m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 9		75.42m <sup>2</sup>
NETO STAN 9 umanjen za 3%		73.15m <sup>2</sup>

STAN 10- troiposoban		
1	ulazna zona	3.88m <sup>2</sup>
2	toalet	1.35m <sup>2</sup>
3	kupaćilo	4.17m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	11.15m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	13.14m <sup>2</sup>
6	spavaca soba	10.67m <sup>2</sup>
7	hodnik	6.96m <sup>2</sup>
8	kućinja	7.69m <sup>2</sup>
9	prostor za obedovanje	5.4m <sup>2</sup>
10	dnevna zona	18.42m <sup>2</sup>
11	terasa	6.63m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 10		89.46m <sup>2</sup>
NETO STAN 10 umanjen za 3%		86.77m <sup>2</sup>

STAN 11 - dvoiposoban stan		
1	ulazna zona	2.81m <sup>2</sup>
2	toalet	1.81m <sup>2</sup>
3	kupaćilo	5.17m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	9.45m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	14.74m <sup>2</sup>
6	kućinja	8.52m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	26.15m <sup>2</sup>
8	prostor za obedovanje	7.12m <sup>2</sup>
9	hodnik	3.21m <sup>2</sup>
10	terasa	8.95m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 11		87.93m <sup>2</sup>
NETO STAN 11 umanjen za 3%		85.29m <sup>2</sup>

NETO ULAZ 1 - STANOVI	317.1m <sup>2</sup>
NETO ULAZ 1	347.34m <sup>2</sup>
BRUTO ULAZ 1 PRVI SPRAT	416.38m <sup>2</sup>

ULAZ 2		NETO
01	komunikacija	22.26m <sup>2</sup>
STAN 6 - dvoiposoban stan		
1	ulazna zona	1.91m <sup>2</sup>
2	kupaćilo	3.84m <sup>2</sup>
3	spavaca soba	14.03m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	8.1m <sup>2</sup>
5	kućinja	4.02m <sup>2</sup>
6	prostor za obedovanje	4.63m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	16.26m <sup>2</sup>
8	terasa	4.4m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 6		57.19m <sup>2</sup>
NETO STAN 6 umanjen za 3%		56.05m <sup>2</sup>

STAN 7 - dvosoban		
1	ulazna zona	2.49m <sup>2</sup>
2	kupaćilo	3.89m <sup>2</sup>
3	spavaca soba	14.38m <sup>2</sup>
4	kućinja	4.32m <sup>2</sup>
5	prostor za obedovanje	4.1m <sup>2</sup>
6	dnevna zona	16.35m <sup>2</sup>
7	terasa	4.26m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 7		49.79m <sup>2</sup>
NETO STAN 7 umanjen za 3%		48.29m <sup>2</sup>

NETO ULAZ 2 - STANOVI	104.34m <sup>2</sup>
NETO ULAZ 2	126.6m <sup>2</sup>
BRUTO ULAZ 2 PRVI SPRAT	158.77m <sup>2</sup>

UKUPNO NETO STANOVI umanjeno za 3%	421.44m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA PRVOG SPRATA	473.94m <sup>2</sup>
BRUTO POVRŠINA PRVOG SPRATA	575.15m <sup>2</sup>

### III SPRAT

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО Панчево

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3



ULAZ 1		NETO
01	komunikacija	30.24m <sup>2</sup>
<b>STAN 12 - dvoiposoban stan</b>		
1	ulazna zona	3.33m <sup>2</sup>
2	toalet	1.74m <sup>2</sup>
3	kupaćilo	4.4m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	10.51m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	14.05m <sup>2</sup>
6	hodnik	3.79m <sup>2</sup>
7	kućinja	6.09m <sup>2</sup>
8	dnevna zona	19.67m <sup>2</sup>
9	prostor za obedovanje	6.9m <sup>2</sup>
10	terasa	3.64m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 12		74.12m <sup>2</sup>
<b>NETO STAN 12 umanjen za 3%</b>		<b>71.89m<sup>2</sup></b>

<b>STAN 13 - trosoban stan</b>		
1	ulazna zona	4.22m <sup>2</sup>
2	toalet	1.85m <sup>2</sup>
3	kupaćilo	4.88m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	11.38m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	13.2m <sup>2</sup>
6	kućinja	8.15m <sup>2</sup>
7	prostor za obedovanje	4.67m <sup>2</sup>
8	dnevna zona	20.66m <sup>2</sup>
9	terasa	4.03m <sup>2</sup>
10	hodnik	2.38m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 13		75.42m <sup>2</sup>
<b>NETO STAN 13 umanjen za 3%</b>		<b>73.15m<sup>2</sup></b>

<b>STAN 14 - trosoban stan</b>		
1	ulazna zona	3.88m <sup>2</sup>
2	toalet	1.35m <sup>2</sup>
3	kupaćilo	4.17m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	11.15m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	13.14m <sup>2</sup>
6	spavaca soba	10.67m <sup>2</sup>
7	hodnik	6.96m <sup>2</sup>
8	kućinja	7.69m <sup>2</sup>
9	prostor za obedovanje	5.4m <sup>2</sup>
10	dnevna zona	18.42m <sup>2</sup>
11	terasa	6.63m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 14		89.46m <sup>2</sup>
<b>NETO STAN 14 umanjen za 3%</b>		<b>86.77m<sup>2</sup></b>

<b>STAN 15 - dvoiposoban stan</b>		
1	ulazna zona	2.81m <sup>2</sup>
2	toalet	1.81m <sup>2</sup>
3	kupaćilo	5.17m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	9.45m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	14.74m <sup>2</sup>
6	kućinja	8.52m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	26.15m <sup>2</sup>
8	prostor za obedovanje	7.12m <sup>2</sup>
9	hodnik	3.21m <sup>2</sup>
10	terasa	8.95m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 15		87.93m <sup>2</sup>
<b>NETO STAN 15 umanjen za 3%</b>		<b>85.29m<sup>2</sup></b>

NETO ULAZ 1 - STANOVI	317.1m <sup>2</sup>
NETO ULAZ 1	347.34m <sup>2</sup>
BRUTO ULAZ 1 PRVI SPRAT	416.38m <sup>2</sup>

ULAZ 2		NETO
01	komunikacija	12.46m <sup>2</sup>
<b>STAN 8 - dvoiposoban stan</b>		
1	ulazna zona	1.91m <sup>2</sup>
2	kupaćilo	3.84m <sup>2</sup>
3	spavaca soba	14.03m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	8.1m <sup>2</sup>
5	kućinja	4.02m <sup>2</sup>
6	prostor za obedovanje	4.63m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	16.26m <sup>2</sup>
8	terasa	4.4m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 8		57.19m <sup>2</sup>
<b>NETO STAN 8 umanjen za 3%</b>		<b>56.05m<sup>2</sup></b>

<b>STAN 9 - dvosoban</b>		
1	ulazna zona	2.49m <sup>2</sup>
2	kupaćilo	3.89m <sup>2</sup>
3	spavaca soba	14.38m <sup>2</sup>
4	kućinja	4.32m <sup>2</sup>
5	prostor za obedovanje	4.1m <sup>2</sup>
6	dnevna zona	16.35m <sup>2</sup>
7	terasa	4.26m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 9		49.79m <sup>2</sup>
<b>NETO STAN 9 umanjen za 3%</b>		<b>48.29m<sup>2</sup></b>

NETO ULAZ 2 - STANOVI	104.34m <sup>2</sup>
NETO ULAZ 2	116.8m <sup>2</sup>
BRUTO ULAZ 2 PRVI SPRAT	158.77m <sup>2</sup>

<b>UKUPNO NETO STANOVI umanjeno za 3%</b>	<b>421.44m<sup>2</sup></b>
NETO POVRšina PRVOG SPRATA	464.14m <sup>2</sup>
BRUTO POVRšina PRVOG SPRATA	575.15m <sup>2</sup>

## POVUĆENI SPRAT

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО  
 Панчево

ЗА ПЛАНИРАЊУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

01	komunikacija	20.71m <sup>2</sup>
<b>STAN 16 - četveroiposoban stan</b>		
1	ulazna zona	3.35m <sup>2</sup>
2	toalet	2.53m <sup>2</sup>
3	kupatilo	5.40m <sup>2</sup>
4	kupatilo	4.27m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	11.53m <sup>2</sup>
6	spavaca soba	10.96m <sup>2</sup>
7	spavaca soba	8.55m <sup>2</sup>
8	spavaca soba	19.04m <sup>2</sup>
9	hodnik	6.35m <sup>2</sup>
10	dnevna zona	21.44m <sup>2</sup>
11	prostor za obedovanje	16.42m <sup>2</sup>
12	kuhinja	6.58m <sup>2</sup>
13	hodnik	1.63m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 16		118.05 m <sup>2</sup>
<b>NETO STAN 16 umanjen za 3%</b>		<b>114.50m<sup>2</sup></b>

<b>STAN 17 - troiposoban stan</b>		
1	ulazna zona	3.88m <sup>2</sup>
2	hodnik	6.96m <sup>2</sup>
3	kupatilo	4.18m <sup>2</sup>
4	toalet	1.36m <sup>2</sup>
5	kuhinja	7.69m <sup>2</sup>
6	prostor za obedovanje	5.58m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	18.76m <sup>2</sup>
8	spavaca soba	10.67m <sup>2</sup>
9	spavaca soba	13.14m <sup>2</sup>
10	spavaca soba	11.15m <sup>2</sup>
11	terasa	6.63m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 18		90m <sup>2</sup>
<b>NETO STAN 18 umanjen za 3%</b>		<b>87.3m<sup>2</sup></b>

<b>STAN 18 - dvoiposoban stan</b>		
1	ulazna zona	2.81m <sup>2</sup>
2	toalet	1.83m <sup>2</sup>
3	kupatilo	5.17m <sup>2</sup>
4	spavaca soba	9.46m <sup>2</sup>
5	spavaca soba	14.33m <sup>2</sup>
6	kuhinja	8.57m <sup>2</sup>
7	dnevna zona	26.17m <sup>2</sup>
8	prostor za obedovanje	7.07m <sup>2</sup>
9	hodnik	3.25m <sup>2</sup>
10	terasa	8.89m <sup>2</sup>
UKUPNO NETO STAN 18		87.55m <sup>2</sup>
<b>NETO STAN 18 umanjen za 3%</b>		<b>84.92m<sup>2</sup></b>
NETO ULAZ 1 - STANOVI		<b>286.25m<sup>2</sup></b>
NETO ULAZ 1		<b>306.96m<sup>2</sup></b>
BRUTO ULAZ 1 POVUCENA ETAZA		<b>418.14m<sup>2</sup></b>

## ПАРКИНГ – МЕСТА ГАРАЖЕ

Планирани објекти на парцели морају да задовоље одредбе **Закона о планирању и изградњи објеката** и свих важећих правилника за ову област изградње. За све објекте је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону.

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

## ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЊЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Објекат је постављен постављени на граници парцеле на регулационој линији.

Главни пешачки улаз у објекат се налази на северозападном делу парцеле и одвојен је од улаза колског који је горње стране пешачког улаза уз границу суседне парцеле 3629 КО Панчево. Објекат се својом предњом страном налази на регулационој линији – односно грађевинска и регулациона линија су преклопљене.

Висина објекта је **18,10 m** од терена до слемена.

### Нивелационе коте

Објекту се колски и пешачки приступа из Ул. Карађорђево. Кота приземља је на +76,66 м.н.в. Кота приземља је за 1.30м виша од коте нивелете у улици Карађорђевој која је на +75,36 м.н.в. Планиран је неки константан пад саобраћајница и пешачких стаза од неких 1-1.5% што одговара и за кретање инвалида и пешака а и за природни пад терена који ће омогућити квалитетно скупљање и одвођење атмосферске воде у систем атмосферске канализације.

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

±0.00 = +75.36 Кота прикључка

+1.30 односно +76,66 – Кота приземља објекта

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

### Пад кровних равни и одводњавање

Површинске и атмосферске воде се одводе са непроходног равног зеленог крова (2% од ивице објекта ка средини објекта) а потом се скривеним олуцима одводе ка сопственој парцели и у атмосферску канализацију у ул. Карађорђево, према условима ЈКП „Водовод и канализација“.

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

На парцели је предвиђена изградња само једног објекта - и то једног вишепородичног стамбеног објекта и није предвиђена градња других објеката на планираној грађевинској парцели.

### Ограђивање парцеле

Парцела је планирана да буде ограђена монтажном металном оградом у деловима где нема планираног објекта.

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

#### • Колски и пешачки улази :

#### Планирани објекат ће имати један колски улаз у објекат и један пешачки улаз:

За планирану изградњу објекта на кат. парцели . 3630 и 3632, КО Панчево, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градском саобраћајницом, улицом Карађорђево, која се налази на парцели 3565 КО Панчево.

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-306/2021 од 13.05.2021. године) приступ се остварује преко саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцела топ. бр. 3630 и 3632 КО Панчево - ул. Карађорђево, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Улазно-излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,00м безлепеза, у свему према условима ЈП „Урбанизам“. Саобраћајни прикључак извести на месту прикључења на постојећи коловоз улице Карађорђево, на кат. парцели бр. 3565 К.О. Панчево.

Колски прилаз је остварен из улице Карађорђево с леве стране објекта, преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка парцели пројектована је колска саобраћајница тј. приступ гаражи у приземљу и

колска рампа којом се силази у подземну гаражу. Кота прикључка је  $\pm 0.00$  односно +75,36 м.н.в. на регулационој линији. Колски прикључак је новопројектован, управно у односу на коловоз улице Карађорђево, минималне ширине 5 м, са обрадом без лепеза на месту прикључења на постојећи коловоз улице Карађорђево. Приступна саобраћајница на парцели која води има један улаз за двосмерни саобраћај у гаражу, и ширине је од 3.58м до 3.60. У гаражи се налазе 2 саобраћајнице за двосмерно кретање ширине 5.40цм. Увођењем сигнализације за двосмерно кретање ће се регулисати улазак и излазак из гараже. Планирани саобраћајни прикључак извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде, а лепезе на месту прикључења извести прикључак без полупречника. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелете саобраћајних прикључака и дате саобраћајне површине, ускладити са постојећим објектима, постојећим саобраћајним површинама на пешачким стазама и на месту прикључка на коловоз ул. Иве Курјачког, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Такође, попречне и подужне падове усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.

#### **КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА**

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	Y	X
П1	7 472 055,74	4 970 097,75
П2	7 472 049,74	4 970 090,89

Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у улици Карађорђевој 42, омогућује ефикасан и непосредан приступ парцели за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци).

Оса прикључка је дефинисана следећим геодезским тачкама:

- Укрштање осе улице Карађорђево и прикључка: Y=7 472 055.74, X=4 970 097.75

Паркирање возила решено је на подземним нивоом, где су планиране гараже 1 и 2 (које су у категорији малих гаража). Гараже у подруму имају корисну површину  $G_1=370,64 \text{ m}^2$  и  $G_2=109,83 \text{ m}^2$

Број стандардних паркинг места у гаражи је двоструке хоризонталне клацкалице  $3 \times 4 = 12$ , паркинг места 11 и 2 једноструке хоризонталне клацкалице  $2 \times 2 = 4$ , што укупно износи 27 места, на тај начин задовољава захтевани број гаражних и паркинг места из Плана.

#### Услови за паркирање возила:

- Становање: 1ГМ / 1 стамбена јединица

#### Остварени параметри за паркирање возила:

- Гаража 1 ..... 20 ГМ
- Гаража 2 ..... 7 ПМ

- УКУПНО: ..... 27 ГМ/ПМ
--------------------------

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

- $27 \times 5\% = 1,35$  – усвојено 2 ПМ

Гаражно место за особе са посебним потребама је такође пројектовано као управно, минималних светлих димензија 370 x 480цм. Остала гаражна места су пројектована као управна. Дубина управних износи 230 x 480 цм, а паралелни 490 x 520цм за два аута на платформи., у свему у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

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

У прилогу текста је техничка документација произвођача.

#### **Према плану, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:**

За Објекат : 27 ПМ за станове

#### **Остварено је :**

**Објекат :** Подземна гаража 1 : 20ГМ, : Подземна гаража 2 : 7ГМ што је укупно =27 ГМ

Од тога 2ПМ за инвалиде.

**Укупно је остварено за објекат= 27 ПМ,**

**Од тога 2ПМ за инвалиде (Гаража 1: 20г.м. и Гаража 2: 7г.м.)**

Плато саобраћајнице је решен са свим потребним падовима и решетком за одвођење атмосферске воде у атмосферску канализацију. Рампа за улазак у гаража има пад од 15%

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

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

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

Прилаз пункту за контејнере (просторије у оквиру објекта) у којем ће према условима ЈКП Хигијене, бити постављени контејнери, који су дим. 1,10х1,40, (укупно 5 контејнера) третирати као и друге саобраћајне површине у комплексу, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим - стандардним ивичњацима.

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

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

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

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парцеле пружају, а у циљу формирања квалитетног амбијента за живот корисника. Гараже 1 и 2 су у подруму самог објекта и не излазе изван габарита објекта. Ово је посебна предност овог решења јер омогућава озелењење остатка парцеле и садњу високог растиња.
- **Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле** у стамбеној зони са компатибилним наменама је **250m<sup>2</sup>**, док у предметном УП-у површина будућег објекта на предметној катастарској парцели **ГП ( 804,00 m<sup>2</sup>)** задовољава минималну величину Планом дефинисану.
- **Најмања ширина парцеле** у овој зони је **9,00m**, а пројектом је утврђено за нове парцеле **ГП** – најкраћа страна парцеле је **20,86m**.

#### **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**

**Максимална висина стамбеног објекта** - идејним решењем вишепородичног стамбеног објекта пројектована висина објекта је **18,10m** мерено од коте тротоара до коте слемена, и висина венца је **14,50m** мерено од коте тротара што представља оријентациону спратност –П+3+Пс/Пк/М.

**Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)**

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
<b>Оријентациона спратност</b>	<b>П+3+Пк/Пс/М</b>	<b>П+3+Пк/Пс/М и П+3+Пс</b>
<b>ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено</b>	<b>+18,50m</b>	<b>+18,10m (93,46)</b>
<b>ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено</b>	<b>+14,50m</b>	<b>+14,50m (89,73)</b>

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

**Максимална дозвољена спратност објекта у Зони је П+3+Пк/Пс/М** - па је у овом случају за улични део објекта ( део објекта који је на регулацији) - висина дефинисана за планирани **венац 14,50m** и планирано **слеме 18,50m.**, што је испоштовано па констатујемо да је уклопљена висина за **планирани венац 14,50m** и планирано **слеме 18,10m.**, што је у овом случају у **оријентационим спратовима П+3+Пк/Пс/М и П+3+Пс.**

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

- **Идејним решењем објекат** има раван непроходан зелени кров – раван кров ( нагиба од 1,5%) .
  - **Дозвољен индекс** заузетости износи **80%**, у предметном УП-у износи **71,54%**. Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је **20%**, у предметном УП-у износи **20,03%**. У Предметном УП-у 8,43% предствљају саобраћајне и поплочане површине, од којих је одузета површина хоризонталног приказа еркера објекта.
- Индекс изграђености износи 3.28**
- **Грађевински елементи на уличној фасади:**
    - у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима
    - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката
    - Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на уличном фронту: па се на основу овога може закључити да је све у допуштеним параметрима Плана који износи 40%.
  - **Грађевински елементи на осталим фасадама:**  
Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
    - на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% бочне фасаде изнад приземља
    - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% задње фасаде изнад приземља
  - Отвори на планираном објекту, њихов положај и висина парапета у односу на предњу и задњу границу парцеле, положај темеља у односу на регулациону линију и бочне границе парцеле, су у складу са важећим Планским документом и дефинисани су у графичким прилозима Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

**ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА**

Параметри о могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри за парцелу 2998 КО Панчево
Параметри из Плана		
Укупна Површина парцела 3630 и 3632 КО Панчево		<b>804.00m<sup>2</sup></b>
НЕТО површина планираног објекта		<b>2745.37m<sup>2</sup></b>
БРГП планираног објекта		<b>3447.40m<sup>2</sup></b>
Површина хоризонталне пројекције објекта (објекат 499.60 m <sup>2</sup> + аифорт 107.60 m <sup>2</sup> )		<b>499.60+107.60 =607.20m<sup>2</sup></b>
Спратност објекта	<b>П+3+Пс/Пм/М</b>	<b>Улаз 1 - По+П+3+Пс и Улаз 2 - По+П+3</b>
Индекс заузетости	<b>макс. 80%</b>	<b>71,54%</b>
Индекс изграђености		<b>3,28</b>
Укупно остварених стамбених јединица		<b>27 стамбених јед.</b>
Укупна површина планираних саобраћајница		<b>202,86 m<sup>2</sup></b>
Укупна површина зеленила на предметној локацији	<b>мин. 20%</b>	<b>20,03 % што износи 160,85m<sup>2</sup></b>

Биланс површина на парцели	површина ( m <sup>2</sup> )	проценат (%)
<b>П бруто под објектом</b>	643,20 m <sup>2</sup> ....80%	499,60 m <sup>2</sup> .....62.14%
<b>П бруто под планираним саобраћајницама</b>		143,55m <sup>2</sup> ..... 17.83%
<b>(зелене површине у директном контакту са Тлом (95,53) + растер плоче(9,45)+зеленило типске етаже и повучена етажа (3,18+4,68) + зелени кров (14,21+33,80) П укупно под зеленим површинама</b>	160,80 m <sup>2</sup> ....20%	160,85 m <sup>2</sup> ....20.03%
<b>Укупно</b>	<b>804.00 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО Панчево

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3



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

**Укупан број планираних паркинг места јесте :**  
**За објекат : 20 ПМ у гаражи 1 и 7 ПМ у гаражи 2**

**Укупно: 27 паркинг места**

## 5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништва, потребно је обезбедити 20% од укупне територије намењено стамбеној заједници. Однос зелених површина је 90% травнате површине, 10% високо дрвеће, шибље и цвеће.

Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекте који се планирају, значајан и као место одмора и неопходан елемент 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: 95.53m<sup>2</sup>). Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја).

## 6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Техничке услове, тачно место и начин прикључивања објекта 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-3964/1 од 13.05.2021.* године

#### **2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО**

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

*Технички услови (бр.Д-3964/1 од 13.05.2021.године)*

#### **ВОДОВОД - Прикључење на водоводну мрежу**

- Прикључење будућег објекта – једног стамбеног (објекат је са више од три стамбене јединице, спратности Улаз 1 - По+П+3+Пс и улаз 2 - По+П+3 у Панчеву, ул.Карађорђева 42, Панчево, на кат. парцеле бр 3630 и 3632 КО Панчево, са укупном грејном површином станова од **1884.82m<sup>2</sup>** – **27 стана**, планирано је из улице Карађорђева 42-44 уколико хидраулички прикључком се докаже да је могућ.

- Прикључење будућих објекта биће могуће на градски водовод, преко једног водомерног прикључка - сваки улаз мора имати засебан водомер.

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

- На посматраној локацији, у улици Карађорђевој постоји водовод од РЕ цеви пречника Ø150, фекална канализација од PVC цеви пречника Ø250 и атмосферска канализација пречника Ø400.
- 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.
- Уколико се хидрауличким прорачуном докаже да су постојећи водоводни и канализациони прикључци неодговарајућег капацитета; Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључка. Радови на укидању постојећих прикључака изводе се искључиво уз надзор надлежних из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево и о трошку Инвеститора. Уколико је потребно, постоји могућност да се постојећи водоводни прикључак користи у току изградње као градилишни, с тим да је неопходно да се Инвеститор обрати захтевом у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево и пријави коришћење прикључка у сврхе грађења.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО

**Панчево**

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3



### **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - Прикључење на канализациону мрежу**

- Прикључење на градску канализацију предвидети на градску канализацију - преко преко новог прикључка – прикључних шахтова који ће се налазити на оно 1,5м од регулационе линије, ајнфорту објекта.  
У случају недостајуће канализационе инфраструктуре потребна јавна мрежа ће се изградити.

### **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - П ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ**

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

### **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,

Огранак Електродистрибуција Панчево бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-13807-21 од 13.05.2021.

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

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

**Намена објекта:** стамбени - вишепородично становање

**Напон на који се прикључује објекат:** 0,4kV

**Фактор снаге:** изнад 0,95

### **Опис простора и положаја мерног места:**

#### **Улаз 1**

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и један орман мерног места (ОММ) модула са 3 бројила потребно је обезбедити простор ширине 2000mm, висине 2000 mm и дубине 235 mm.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, потребно је обезбедити простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

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.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, потребно је обезбедити простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

#### **Улаз 2**

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорта, за уградњу једног ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила, и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила, потребно је обезбедити простор ширине 1200mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

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

**Остали услови за извођење прикључка:** За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану кориговану цев пресека Ф90mm. Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабл типа ПП00 1x70mm<sup>2</sup>.

### **Технички опис прикључка**

**Место прикључења објекта:** мерни орман, иза мерног уређаја

**Место везивања прикључка на систем:** постојећи кабловски вод, извод 01: Карађорђева 50 (од 50 до 60) и извод 03: КПО Карађорђева 43(43-51),

### **Опис прикључка до мерног места:**

-Потрошачи који су се напајали из ТС Карађорђева, извод 01: КПО Карађорђева 50 (од 50 до 60) и извод 03: КПО Карађорђева 43(43-51) повезати тако да се напајају из ТС Моше Пијаде 2.

-Урадити расечање постојећег кабловског вода, извод 01: КПО Карађорђева 50 (од 50 до 60) из ТС Карађорђева, урадити спојницу и наставити са кабловским водом типа РР00-А 4х150мм<sup>2</sup>. до будућег КПКЕВ-2П на фасади уличног дела објекта.

За објекат важи примена у свему према условима бр. **8С.1.1.0.-D.07.15.-13807-21 од 13.05.2021.**

На фасади предметног објекта (у ајнфорту) уградити нови КПКЕВ-2П. Постојећи КПЕВ-1П (на старом објекту) искористити и уградити у ново бетонско постоље САБП-600 на регулационој линији парцеле.

#### Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.стру ја (А)	
Улаз 1 : МОММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Улаз 1 : МОММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Улаз 1 : МОММ-3						
1	заједничка потрошња	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Улаз 1 : ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Улаз 2 : МОММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Улаз 2 : МОММ-3						
1	заједничка потрошња	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
Улаз 2 : ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Укупно ком:		33				

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

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

#### **• ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

##### **Услови „Телеком Србија“ Београд**

**Телеком Србија бр. бр. А332/181578/2-2021 од 17.05.2021. г**

##### **Постојеће стање тк објеката**

На предметним парцелама има изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад. На парцели 3565 КО Панчево која се наводи као парцела преко које ће се градити нови колски прикључак постоје подземни оптички тк каблови.

##### **Технички услови**

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

##### **Технички услови прикључења**

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

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања провидних тк каблва, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ планираним објектима путем тк канализације капацитета 1 ПЕ цев Ø40mm од регулационе линије до улаза у објекат.

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

- изградити провидну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40mm од регулационе линије до улаза у објекат
- од места уласка цеви тк канализације у објекат (од регулационе линије до улаза у објекат) обезбедити пролаз кабла по кабловском рагалу или техничким каналима до места на коме налази просторија за смештај тк

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО

**Панчево**

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

опреме(места на коме се налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома).

Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

#### Телекомуникационе и сигналне инсталације

Пројектом се предвиђају следећи телекомуникациони системи:

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

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

Наведену приводну тк канализацију од постојеће тк мреже испред објеката изградити до места уласка (увода цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања РЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник кривине треба да износи  $r > 2.5m$  ради не сметаности полагања кабла кроз приводну цев. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- Од места (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима, до места на коме се налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома.

#### **ГРЕЈАЊЕ**

**ЈП „Србијагас“ Нови Сад, РЈ Дистрибуција Панчево  
(број: 05-02-4/624-1 од 18.05.2021))**

За потребе грејања планираног објекта на парцели тражени су услови предузећа ЈП „Србијагас“ Нови Сад, РЈ Дистрибуција Панчево. Инвеститор је након коначне анализе укључио трошкова грејања одлучио да се грејање овог објекта на планраном простору изведе прикључењем на гасовод кад се изведени гасовод пусти у функцију, пошто потребно је нагласити да постоје капацитети и могућности заприкључење овог типа грејања на планираном простору али још увек није гасовод пуштен у функцију па је планирано до тад ће грејање бити на струју.

Према условима и начину снабдевања објекта вишепородичног стамбеног који се састоји од једног два улаза у објекту ( Улаз 1- По+П+3+Пс и улаз 2 - По+П+3) ЈП „Србијагас“ Нови Сад, РЈ Дистрибуција Панчево, ул. Карађорђева 42, на кат. парцелама бр. 3630 и 3632 КО Панчево, са укупном грејном површином станова од 1884,82 m<sup>2</sup>– 27 стана – потребно је прикључити где је могуће на гасоводну мрежу када буде у функцији.

На предметном подручју, у надлежности ЈП „Србијагас“ постоје следећи гасни објекти:

- Дистибутивни гасовод од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3 bar, пречника РЕ d90mm дуж улице Карађорђева у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката на непарној и парној страни улице на кат. парц. бр. 3565 К.О. Панчево - изграђен и није у функције,
- Кућни гасни прикључци (КГП) од полиетиленских цеви радног притиска до 3bar, пречника Ø25x3mm у подземном делу и челичних бешавних цеви Ø26,9x2,6mm у надземном делу смештених уз зид - фасаду стамбених објеката у улици Карађорђева са непарне и парцен улице - изграђени и нису у функцији,
- траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис. Грејање ће се урадити без прикључка на гасну инфраструктуру.

#### **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**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО  
**Панчево**

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ **Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3**

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

#### • **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**

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

#### **7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

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

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

#### **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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

#### **9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА**

Према условима ЈКП "Хигијена" број: Технички услови (број: 1805/2 од 20.05.2021. године), треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,4х1,1м за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м3.

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

Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (**5 контејнера**) за **27 стамбених јединица**, тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих.

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

#### • **Смештај потребног броја контејнера на парцели :**

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

Према условима ЈП Хигијена, потребно је обезбедити :

- 5 посуда (контејнера) за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени на парцели објекта непосредно уз колски приступ. у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број 1805/2.

Димензије простора које заузимају контејнери су укупно 7,12 м x 1,1 м.

#### **10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ**

Према Обавештењу (**број: 09.22 бр.217- 6241/21-1 од 06.05.2021.**) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, вишепородични стамбени објекат који се састоји од једног слободностојећег стамбеног објекта са више од три стамбене јединице, спратности Улаз 1: По+П+3+Пс и Улаз 2: По+П+3 у Панчеву, ул. Карађорђева бр. 42, на кат. парцелама бр. 3630 и 3632 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 стамбени вишепородични Улаз 1: По+П+3+Пс и Улаз 2: По+П+3 у Панчеву, са укупном БРГП надземно (свих објеката на парцели):од **2643,19m<sup>2</sup>**. Објекат ће бити

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.

## 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 **5% возила да буде за особе са инвалидитетом.**

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

*Решење Завод за заштиту споменика културе у Панчеву  
бр: 455/2 од 10.05.2021, год. године.*

С обзиром на то да на самом предметној локацији предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта спратности П+3+Пс, у улици Карађорђева 42-44, у Панчеву, на кат. парцелама бр. 3630 и 3632 КО Панчево, наведени простор представља зону на којој има постоји могућност да има непокретних културних добара и евидентираних локалитета са археолошким садржајем - добра која уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. Закона о културним добрима, на самој предметној локацији константовано је да је инвестор у обавези да обезбеди средства за стални археолошки надзор Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, током извођења земљаних радова. Предметна локација се налази у близини локалитета са археолошким садржејем:

- у улици Браће Јовановића бр 33 су откривени остаци фортификације и одбрамбеног рова из XIX века и културних слојева праисторије, римске доминације и градског насеља.

### АРХЕОЛОГИЈА

- Ако се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.
- Инветитор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања
- Подносилац захтева дужан је да нацрт УП-а упути на Заводу за заштиту споменика културе Панчево у складу са чланом 107 став 1. Закона о културним добрима.

## 13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На самом предметном простору предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта, спратности П+3+Пс у Панчеву, на кат. парцелама бр. 3630 и 3632 КО Панчево, наведени простор представља нови вишеспратнички објекат у који својим формирањем не формира нове негативне утицаје на животну средину.

---

## 14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА а4

#### САЖЕТ ТЕХНИЧКИ ОПИС

за пројектовање стамбеног објекта у Карађорђевој улици бр. 42 - 44 у Панчеву, на катастарским парцелама 3630 и 3632 КО Панчево, на захтев инвеститора приступило се изради идејног решења објекта на већ наведеној локацији, са стамбеном наменом. Планирана спратност објекта је од По+П+3 до По+П+3+Пс.

Пројекат је урађен на основу информације о локацији број В----15-350-82/2020 од 19.02. 2020. године издатој од стране Секретаријата за урбанизам, грађевинске и комуналне послове и саобраћај, Град Панчево.

Предметна парцела се налази у обухвату План генералне регулације Целине1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево (сл. лист града Панчева број 19/2012, 27/12- исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка,

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО  
Панчево

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3



20/14 и 19/18).

Укупна површина парцела износи **804м<sup>2</sup>**.

Постојећи објекти на парцел се уклањају. Пројекат рушења постојећих објеката биће део пројекта за грађевинску дозволу. Земљиште је приватна својина, власништво Марковић Тихомира.

#### **Подаци о затеченим објектима**

##### **Парцела 3630**

Објекат означен бројем 2 бруто површине 115м<sup>2</sup> је породични објекат легално уписан у катастар – преузет из земљишне књиге.

Објекат се уклања; пројекат рушења биће део посебног пројекта.

Објекат означен бројем 1 – бруто површине 18 м<sup>2</sup> је помоћни објекат изграђен без одобрења за градњу.

На парцел је као терет дефинисано право пролаза од 29.11. 2016.године.

##### **Парцела 3632**

Објекат означен бројем 1 бруто површине 134м<sup>2</sup> је породични објекат легално уписан у катастар – преузет из земљишне књиге.

Објекат означен бројем 2 је помоћни објекат изграђен без одобрења за градњу површине 13м<sup>2</sup>.

Објекат под бројем 3 је помоћни објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, површине од 13м<sup>2</sup>.

Објекат под бројем 4 је помоћни објекат изграђен без одобрења за градњу, површине 11 м<sup>2</sup>.

Колски и пешачки приступ објекту планиран је из Улице Карађорђево.

Вишепородични стамбени објекат има класификациони број 112222 категорију В. У стамбеном објекту има укупно 27 станова. Пројектован габарит је неправилног облика. Објекат је подељен на два улаза. Први улаз броји 18 станова, други 9.

Грађевинска линија ка Карађорђевој улици поклапа се са регулационом.

- Бруто развијена грађевинска површина (БРГП): 2643,19м<sup>2</sup>
- Бруто изграђена површина са подземном етажом: 3447.4 м<sup>2</sup>
- Нето развијена грађевинска површина надземно (НРГП): 2021.88м<sup>2</sup>
- Нето грађевинска површина са подземном етажом: 2745.64 м
- Удаљење објекта од граница парцеле:
- удаљење од боцне границе парцеле 3629: 5.51цм,
- удаљење од задње границе парцеле 3627: 424-506цм,
- удаљење од боцне границе парцеле 3634: објекат је на граници парцеле

Пешачки прилаз објекту је из Карађорђевог улице, односно са сопствене парцеле. Готов под приземља је 130цм подигнут од уличног тротоара, те је приземље високо приземље.

Вертикална комуникација по етажама првог улаза остварује се лифтовским постројењем и степеништем, док је вертикална комуникација другог улаза остварена само степеништем, будући да је његова спратност, према Плану, за спрат нижа.

Подрум објекта подељен је на две гараже квадратуре мање од 400м<sup>2</sup> – две мале гараже са укупним капацитетом за паркирање од 27 места. Део паркирања у гаражи решен је клацкалицама. Такође, у подруму су смештене техничке просторије.

#### **Нивелационе коте**

Кота призеља објекта подигнута је у односу на коту уличног тротоара, у 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. Висинска раулика од коте тротоара до коте приземља износи 1.3м што дефинише приземље као високо приземље.

#### **Број паркинг-места**

Паркирање је остварено на парцели, у склопу две подземне мале гараже.

Гаража 1: 20 п.м.

Од чега 2 п.м. за особе са инвалидитетом, 1 једнострука (за 2 аутомобила) и 2 двоструке клацкалице (за по 4 аутомобила)

Гаража 2: 7 п.м.

Од чега 1 једнострука (за 2 аутомобила) и 1 двострука клацкалица (за по 4 аутомобила)

Сам партер уређен је комбинацијом зелених (застртих И незастртих) И поплочаних површина. Саобраћајна комуникација је у растер коцкама. Део партера решен је хортикултурним решењем.

Архитектонско обликовање формирано је у складу са пројектним задатком, локацијом, функцијом И естетским изражајем пројектанта. Материјали коришћени за фасаду су фасадна опека, демит фасада и вентилисана фасада.

## КОНСТРУКЦИЈА

Основни носећи елементи објекта су армирано-бетонска зидна платна, греде, стубови и а.б. међуспратна конструкција. За армирано бетонске елементе се захтева МБ 30, а за арматуру ГА 240/360, РА 400/500 и МА 500/560, односно у свему према пројекту конструкције.

Фасадни зидови су од опекарских блокова са побољшаним термичким карактеристикама дебљине 20.0 цм и представљају испуну. Зидови између станова и ходника од опекарских блокова са побољшаним термичким карактеристикама са термоизолацијом у свему према прорачуну енергетске ефикасности. Зидови између станова су

од опекарских блокова са побољшаним термичким карактеристикама зиданим лепком 20цм. Преградни зидови су од гитер блока д=10цм са А.Б. серкложима у висини изнад врата.

Објекат се налази у осмој зони сеизмичности. Објекат је окрућен армирано-бетонским гредама и стубовима са армиранобетонским зидним платнима дебљине 25.0 цм у подужном и попречном правцу у свему према Правилнику о градњи објеката у сеизмичким подручјима.

Фундирање је урађено на темљеној плочи различитих димензија у свему према статичком прорачуну. Испод темеља постављен је слој шљунка, који је збијен пре бетонирања.

## ОБРАДА ЗИДОВА И ПЛАФОНА

Сви унутрашњи зидови објекта и плафони малтерисани су продужним малтером 1:3:9, глетовани полификсом и обојени дисперзивном бојом за зидове. У свим купатилима су зидови до плафона облажени керамичким плочицама

на лепак. У кухињама су зидови на делу где су кухињски елементи облажени керамичким плочицама на лепак до висине 1.6 м.

Спољни фасадни зидови су обложени делом ЕТИКС фасадом и обрађени бојама за фасаду. На површинама које није потребно термички изоловати фасадни зидови и плафони су малтерисани продужним малтером 1:2:6 са употребом песка сејанца

## АЛУМИНАРИЈА И СТОЛАРИЈА

Сва спољна столарија је побољшана пластифицирана алуминарија која се израђује у свему према шемама столарије-алуминарије са ролетнама "еслинг" у становима. Застакљивање „Термопан“стаклом 4+15+4мм, са спољним стаклом са нискоемисионим премазом са унутрашње стране. Простор између два стакала је испуњен аргоним.

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

Унутрашња столарија се израђује од дрвене грађе док је крило као сендвич од медијапана и картонског саћа. Застакљивање столарије равним стаклом д=6мм на местима где врата имају надсветло и на вратима између предсобља и дневног боравка.

## БРАВАРИЈА И АЛУМИНАРИЈА

Браварија ограда на терасама, и степништу се ради од поцинковане и пластифициране црне браварије и алуминијумских профила. Испуну спољне ограде на тераси урадити каљеним стаклом д=1цм. Носачи стакла се причвршћују за челичне стубове. Сви руковати су од алуминијума.

## ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

### ТЕХНИЧКИ ОПИС:

Пројектом хидротехничких инсталација предвиђено је снабдевање новог стамбеног објекта санитарном водом преко новог прикључка водовода, а преко водомера који ће се налазити у водомерном окну на око 1,50м од регулационе линије парцеле.

Водоводне ПЕ цеви водомерног окна до уласка у објекат поставити у рову минималне дубине 1,00 м са слојевима песка од 10 цм испод и изнад цеви.

Предметни објекат прикључити на градску фекалну канализацију преко ревизионог окна на парцели, у свему према условима надлежног ЈКП-а.



За потребе инвеститора, израђен је пројекат хидротехничких инсталација за објекат. За потребе стамбеног објекта предвиђено је да се користи вода са јавне водоводне мреже за потрошаче санитарних чворова у целом објекту.

Пројектом хидротехничких инсталација обухваћена је:

- а). инсталација водоводне мреже санитарне воде;
- б). инсталација хидрантске мреже
- ц). инсталација фекалне канализације
- д). инсталација атмосферске канализације
- е). санитарни уређаји и прибор

## II. STAMBENI OBJEKAT:

Potrošači sanitarne vode u objektu su:

### SANITARNA VODA:

Sanitarni predmet	Broj sanitarnih predmeta (kom.)	Protok q(l/sec)	Broj jedinica opterećenja (JO/kom)	Σ JO
1	2	3	4	5
Umivaonik	41	0.177	0.50	20.50
WC-vodokotlić	43	0.125	0.25	10.75
Tuš	27	0.250	1.00	27.00
Veš mašina	27	0.177	0.50	13.50
Sudopera	27	0.250	1.00	27.00
Sudomašina	27	0.177	0.50	13.50
			Ukupno:	112.25 JO

Na osnovu sračunatog broja jedinica opterećenja (112.25 JO) količina vode za zadovoljenje sanitarnih potreba objekta je  $q = 2.649 \text{ lit/sec}$ .

### SANITARNA (FEKALNA) OTPADNA VODA

$$Q_f = \frac{N \cdot P \cdot q_0}{100} \left[ \frac{l}{s} \right]$$

$N$  – broj sanitarnih predmeta iste vrste, [-]

$P$  – postotak istovremenog izliva iz sanitarnih predmeta iste vrste, [%]

$q_0$  – količina izliva iz pojedinih sanitarnih predmeta, [l/s]

SANITARIJE	N (kom)	P (%)	EF	$q_0$ (l/sec)	$Q_f$ (l/sec)
UMIVAONIK	41	9,8	2	0,17	0,683
WC (SA VODOKOTLIĆEM)	43	9,6	10	2	8,256
TUŠ	27	11,94	4	0,22	0,709
VEŠ MAŠINA	27	11,94		0,22	0,709
SUDOPERA	27	11,94	4	0,67	2,160
SUDOMAŠINA	27	11,94		0,22	0,709
			UKUPNO		13,227

### DIMENZIONISANJE:

Ukupna količina vode koju treba da primi glavni kanalizacioni vod:

$Q = 13,227 \text{ lit/sec}$ .

Укупна отпадна санитарна вода се одводи са једним одводом Ø150 mm. Предвиђена канализациона PVC cev Ø150 mm према Кутеру, са подужним падом  $i=2,0\%$  и пуњењем  $0,70 D$  и брзином отицања  $v=1.09m/sec$  може да прими 14.30 lit/sec.

Тako да предвиђени канализациони cevовод може да прими сву отпадну санитарну воду из пројектованог објекта.  
 $Q=13.227 lit/sec < 14.30 lit/sec$ .

#### а). ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ:

Унутрашња инсталација водоводне мреже ради се за снабдевање потрошача санитарном водом у санитарним чворовима. Унутрашњи развод санитарне воде у објекту пројектовани су од пластичних водоводних цеви и фазонских комада, за радне притиске до 16 бара, Све унутрашње водоводне инсталације су предвиђене од ПП-Р цеви одговарајућег пречника према пројекту, повезане одговарајућим фитингом, изоловане одговарајућим изолационим. Водоводна мрежа која се води видно на зидовима и испод таванице се термоизолује и облаже алулимом да не би дошло до појаве кондеза на спољашњим површинама водоводних цеви. Сва точећа места унутрашњих водоводних инсталација се завршавају одговарајућим вентилима и славинама. Потребан пречник за потрошњу санитарне воде је Ø50mm (2")

Топлу воду у објекту користе потрошачи санитарне воде у wc-у и кухињи. Топла вода се припрема електричним бојлерима које одговарају потребама потрошача, све цеви топле воде је потребно термоизоловати. Потребан притисак у мрежи обезбедиће уређај за повишење притиска.

#### б). ИНСТАЛАЦИЈА ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ

Пројектом је предвиђено да се изгради унутрашња хидрантска мрежа која ће се напајати са новопроектваног прикључка пречника Ø65mm (2,5"). На свакој етажи сваког улаза предвиђа се један унутрашњи хидрант. Хидрантска мрежа је пројектована према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (сл. гласник РС бр.3/2018).

Унутрашња инсталација хидрантске мреже објекта је прикључена на јавну водоводну мрежу у водомерном шахту. Унутрашња хидрантска мрежа је предвиђена да снабдева све унутрашње хидранте објекта. Инсталација унутрашње хидрантске мреже се ради од челично поцинкованих цеви и потребних фитинга. Хидрантска мрежа која се води видно на зидовима и по плафону заштићују се бојењем. Цеви који се полажу у земљу треба заштитити од корозије. Противпожарне ормариће, прописно опремљене поставити на 1,50 м' од пода на месту означеном у графичким цртежима. Хидрантска мрежа се поставља у ходницима (заједничке просторије). На местима проласка хидрантске мреже кроз противпожарне зидове поставити око цеви ватроотпорну смесу противпожарне заптивне масе Хилти ЦФС С -АЦР или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета ватроотпорности 120 минута на дужини 0,5м испред и иза зида код проласка поцинковане цеви кроз противпожарни зид. На местима продора поцинкованих цеви кроз противпожарни зид поставити око цеви камену вуну густине 150кг/м3 тако да попуни средину продора, а са обе стране продора у дубини од 10 мм нанети ПП зашивну масу ХИЛТИ ЦФС С АЦР или производ другог произвођача истих карактеристика и истог квалитета.

Цеви изоловати цевном изолацијом од камене вуне дебљине 20 мм са обе стране продора у дужини од минимум 500 мм. Објекат се од пожара штити помоћу унутрашње противпожарне хидрантске мреже, са једанаест унутрашњих противпожарних хидраната. Унутрашња хидрантска мрежа се напаја директно са градске водоводне мреже у водомерном шахту. Расположиви притисак на месту прикључка водоводне мреже у објекат је 2,5 бара. Потребан притисак у хидрантској мрежи обезбедиће уређај за повећање притиска.

#### ц). УНУТРАШЊА ИНСТАЛАЦИЈА КАНАЛИЗАЦИЈЕ:

Пројектом је предвиђено прикупљање свих фекалних отпадних вода и системом вертикалног и хоризонталног развода одвођење до новопроектваног прикључка фекалне канализације. Потребно је изградити нови прикључак пречника ДН160мм. Хидраулички прорачун фекалне канализације дат је у нумеричкој документацији. Прикључење објекта на фекалну канализацију извршити преко ревизионог шахта који ће се налазити на око 1,50м од регулационе линије, у колском улази објекта, као што је приказано на ситуацији у графичкој документацији. Одводне канализационе цеви из купатилских санитарних уређаја се полажу у поду, зиду или спуштеном плафону ниже распоређених етажа, док се фекална канализација из санитарних чворова на првом спрату објекта води испод плоче приземља.

Од санитарних уређаја унутар објекта отпадне воде се одводе канализационим цевима одговарајућих пречника и падова. Канализационе вертикале се после монтаже обзиђују.

На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиони отвор са поклопцем.

Вентилација канализационих вертикала остварује се на крову објекта класичним вентилационим капама тамо где то није могуће предвидети вентилационе решетке.

Канализациону мрежу у објекту урадити од ПП-ХТ канализационих цеви израђених од полипропилена-кополимера (ППЦО) поступком коекструдирања у складу са нормом ЕН 1451-1. Ове цеви имају спојни муф и фабрички уграђен заптивни прстен. Цеви се производе у сивој боји према РАЛ7037. Фитинг је произведен од полипропилена (ПП) у складу са нормом ЕН 1451. Заптивни прстен се производи од стирен-бутадиен-каучука (СБР) у складу са нормом ЕН 681, део 1., тврдоће 60 +/- по Схору. Предвиђени век трајања је најмање 50 година. Цеви су видљиво и трајно обележене именом произвођача, врстом материјала, применом, димензијом, дебљином зида цеви, дужином, датумом производње, временом производње и ознаком норме. За постављање и монтажу унутрашње канализације важи норма ЕН 12 056, део 1-5 (Унутрашња канализација – гравитациони системи). Уз испоручени материјал доставити Потврду о квалитету или сличан сертификат домаће институције (Машински факултет у Београду и слично). Сертификат мора да важи за све захтеве стандарда и не само за достављени узорак. Канализациону мрежу у објекту постављати у паду од 1,5 %. Цеви иду по плафону подземне етаже и излазе из објекта до ревизионог шахта.

Унутрашњу инсталацију канализације радити од ПП-ХТ цеви за кућну канализацију са потребним фазонским комадима и одговарајућим заптивним гумицама у свему према упутству произвођача. Унутрашња инсталација канализације је предвиђена за санитарну и фекалну отпадну воду. На свакој канализационој вертикали изнад пода потребно је поставити ревизиони отвор а у крову је предвиђена вентилациона капа за одусак. Канализационе вертикале водити поред зида рабицирати их и малтерисати или затворити водоотпорним “кнауф” плочама; Где цеви пролазе кроз зидове под углом од 90°, направити отвор за 5цм већи од пречника цеви, цев је на месту отвора заштићена изолационом траком. У поду купатила су сливници дн 75 комплет. Сва скретања су са луковима 450 на развод који је ван конструкције, фиксиран испод сваког муфа тј. на око 2,00 м, завршно маскиран и сакривен од погледа. Одвођење одпадних вода је решено повезивањем на градску канализациону мрежу.

#### д). АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Одвођење атмосферских вода са равног крова у дворишном делу, обавља се кровним сабирним сливницима и даље се унутрашњим цевоводом одводи до прикључка са уличном атмосферском канализацијом. Одвођење воде са равног крова изнад етаже повученог спрата обавља се кровним сабирним сливницима који одводе воду до олучних вертикала које даље воде до хоризонталног развода испод плафона приземља где се даље одводи до прикључка на уличну атмосферску канализацију.

Отпадна вода са подних површина гаражних простора се пре испуштања у канализацију третира у сепаратору лаких нафтних деривата, одакле се пречишћена вода потисним цевоводом прикључује на градску атмосферску канализацију. Прикључна цев из објекта је пречника 200мм. Ревизиони шахт поставити испред објекта, на тротоару, у свему према условима надлежног ЈКП-а.

#### е). САНИТАРНИ УРЕЂАЈИ И ПРИБОР:

У објекту су предвиђени нови санитарни објекти и уређаји домаћих произвођача, И класе, без оштећења и техничких грешака. Санитарни објекти су од керамике смештени у санитарним чворовима.

#### ПРИКЉУЧАК НА ГАС

Гасна и дистрибутивна мрежа пролази Карађорђевој улицом. На њу ће се објекат повезати подземно, дубином до 80см, при чему ће се водити рачуна да се не укрштају доводне инсталације међусобно.

Регулациони гасни котао сместа се видно на фасаду. Даље, од регулационог гасног котла се гасоводна мрежа води даље до зоне степениста.

Мерне јединице се посављају на сваком спрату, од које се даље инсталација води до сваког стана.

#### НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Површина парцеле: 804 m<sup>2</sup>

Површина парцеле: 804m<sup>2</sup>

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП): 2643,19m<sup>2</sup>

Бруто изграђена површина са подземном етажом: 3447.4 m<sup>2</sup>

Нето развијена грађевинска површина надземно(НРГП): 2021.88m<sup>2</sup>

Нето грађевинска површина са подземном етажом: 2745.64 m<sup>2</sup>

#### **ПРОРАЧУН ПАРКИНГА:**

1 ПМ/1 стан Становање; 27 станова = 27 п.м.

Остварено: 27паркинг места

Гаража 1: 20 п.м.

Од цегла 2 п.м. за особе са инвалидитетом, 1 једнострука (за 2 аутомобила) и 2 двоструке клацкалице (за по 4 аутомобила)

Гаража 2: 7 п.м.

Од цегла 1 једнострука (за 2 аутомобила) и 1 двострука клацкалица (за по 4 аутомобила)

#### Индекс изграђености:

2641.24 (брutto)/804(парцела) = 3.28

#### Степен заузетости:

Дозвољено: 80%

804м<sup>2</sup> x 0.8= 643.2м<sup>2</sup>

Бруто приземља: 499.6 м<sup>2</sup> = 62,14%

Саобраћајне површине 202.86м<sup>2</sup> = 25.23%

#### Зелене површине:

Остварено = 160.85м<sup>2</sup>= 20.03%

Зеленило директно на тлу 95.53 м<sup>2</sup>

Растер плоце у оквиру манипулативних површина 9.45 м<sup>2</sup>

Зеленило на првом спрата (10% =) 3.18 м<sup>2</sup>

Зеленило повучена етажа (10% =) 4.68 м<sup>2</sup>

Зелени кровови (10% =) 14.21 + 33.8= 48.01м<sup>2</sup>

#### Инсталације

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

#### Хидротехничке инсталације

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

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

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

#### Електроенергетске инсталације

Пројектом се предвиђају електричне инсталације којима ће се напајати:

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

Тип потрошње	Број бројила	Једновремена снага – Pj (kW)	Осигурачи	Укупна снага – Pi (kW)
Станови	27	17.25	3x25 A аутоматски	414
Заједничко светло	1	11.04	3x16 A аутоматски	11.04
Хидроцил	1	17.25	3x25 A аутоматски	17.25
ПП Хидроцил	1	17.25	3x25 A аутоматски	17.25
Лифт	1	34.50	3x50 A аутоматски	34.50
Гаража	1	17.25	3x25 A аутоматски	17.25

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО

Панчево

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

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

#### Телекомуникационе и сигналне инсталације

Пројектом се предвиђају следећи телекомуникациони системи:

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

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

#### Машинске инсталације

Предвиђају се следеће машинске инсталације:

- Путнички лифт,
- Систем клацкалице.

#### **Сакупљање и евакуација комуналног отпада**

Пројектом је планирана набавка 5 посуда (контејнера) за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени на парцели 3630 КО Панчево, непосредно уз колски приступ, а у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број 1805/2-2021.

Димензије простора које заузимају контејнери су укупно 7,12 m x 1,1 m.

#### **Рушење**

На предметној парцелама постоје изграђени објекти површина 286,00 m<sup>2</sup>.

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

## **16. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА**

### **1. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд**

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

Услови

**(број: бр.А332/181578/2-2021 од 17.05.2021.. године)**

### **2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО**

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови

**(бр.Д-3964/1 од 13.05.2021.,)**

### **3. ЈКП "Хигијена" Панчево**

ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево

Технички услови

**(број: 1805/2-2021 од 19.05.2021.)**

### **4. Јавно предузеће „Урбанизам“**

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

Решење о условима

**(број: бр. 03-306/2021 од 13.05.2021)**

### **5. „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд**

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

Услови

**(број: 8С.1.1.0.-Д.07.15.-13807-21 од 13.05.2021.)**

**6. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ**

ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево

Решење

(број: 455/2 од 10.05.2021, год. године)

**7. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**

**СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ**

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево

Обавештење

(број: 09.22 бр.217- 6241/21-1 од 06.05.2021.)

**8 ЈП „Србијас“ Нови Сад**

**РЈ Дистрибуција Панчево**

(број: 05-02-4/624-1 од 18.05.2021)

**17. 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, 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 садржи техничке документације;
- 3) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију.

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

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

**Одговорни урбаниста**

Наташа Ђ. Митрески, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БРОЈ 3630 И 3632 КО  
Панчево

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

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

## за изградњу:

Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

# Г

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



## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

### за изградњу:

Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3

Д

- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

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

**за изградњу:**

Стамбеног објекта - Улаз1 - По+ П+3+Пс и Улаз2 - По+П+3