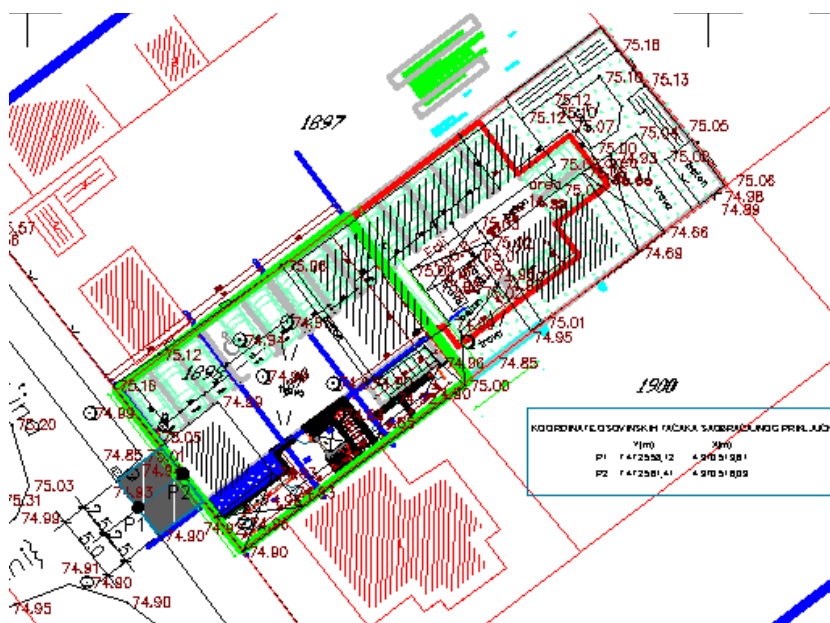


<b>Име и презиме власника</b>	<b>B&amp;S IMMOBILIEN DOO</b>
<b>Улица и број</b>	ул. Партизанска бр.160 Ул.Ружина Бр.14а
<b>Место</b>	Панчево
<b>КО</b>	Панчево
<b>Парцела</b>	1898 КО Панчево
<b>Врста објекта</b>	Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс
<b>НАМЕНА</b>	СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА
<b>Место изградње</b>	Панчево
<b>Локација</b>	Ул.Ружина Бр.14а
<b>Инвеститор</b>	<b>B&amp;S IMMOBILIEN DOO</b>
<b>Носилац израде</b>	ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE
<b>Носилац права</b>	B&S IMMOBILIEN DOO
<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>	становања са компатибилним наменама
<b>Копија плана</b>	953-1/2020-12 Од ....06.2021.
<b>Површина кат. Парцеле</b>	06а 62m <sup>2</sup>
<b>Лист непокретности број</b>	6798
<b>Број тех. документације</b>	УП 2-6/21
<b>Број тех. деловодника</b>	2-6/21
<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>	Наташа Митрески
<b>Број лиценце одговорног пројектанта</b> 300 3151 03	
<b>Месец година.</b>	јун 2021.

Број: 02-06/2021

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
 КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 1898 КО Панчево, КО Панчево  
 ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс



**ЛОКАЦИЈА:**

ул. Партизанска бр.160 Ул.Ружина Бр.14а кат. Парцела број 1898 КО Панчево, Панчево

**ИНВЕСТИТОР:**

B&S IMMOBILIEN DOO

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:**

ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_

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

Наташа Митрески дипл. инж. арх.

## **САДРЖАЈ :**

### **А ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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

### **Б ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ**

1. Копија плана катастарске парцеле
2. Копија катастарског плана водова
3. Препис лиса непокретности
4. Катастарско-топографски план

### **В ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

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

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

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

**Д ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

**Ђ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

- A-1.01 - Ситуација
- A-1.02 -
- A-1.02 - Основа приземља
- A-1.03 - Основа првог спрата
- A-1.04 - Основа другог спрата
- A-1.05 - Основа трећег спрата
- A-1.06 - Основа четвртог спрата
- A-1.07 - Основа повученог спрата
- A-1.08 - Основа крова
- A-1.09- Пресек 1-1
- A-1.10- Пресек 2-2
- A-1.11 – Улична фасада – Поглед из улице Максима Горког
- A-1.12 – Бочна фасада – Поглед из К.П.
- A-1.13 – Задња фасада – Поглед из К.П.
- A-1.14 – Бочна фасада – Поглед из К.П.

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

**за изградњу:**  
Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс

**A**

## 1. Извод из уписа у судски регистар



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

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 диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

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

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



### ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у 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.



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.

## 2. Решење о именовању одговорног урбанисте

**ДАТУМ:** 11. јун 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ  
ДЕЛОВОДНИКА:** 2-6/21

**ПРЕДМЕТ:** ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ  
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1898 КО Панчево, КО Панчево за  
ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног вишепородичног објекта  
П+4+Пс

**ИНВЕСТИТОР:** B&S IMMOBILIEN DOO

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

### РЕШЕЊЕ

#### О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изразу 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 и 9/20 и 52/21).

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

---

Наташа Митрески дипл. инж. арх.

### 3. Изјава одговорног урбанисте

**ДАТУМ:** 11. јун 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА:** 2-6/21

**ПРЕДМЕТ:** **ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1898 КО Панчево, ко Панчево за планирану изградњу Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс**

**ИНВЕСТИТОР:** B&S IMMOBILIEN DOO

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

### ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊЕ, изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавала свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са 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-ИСПРА, и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране "Геовизија"доо, на катастарској парцели 1898 КО Панчево ко Панчево.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

---

Наташа Ђ. Митрески  
бр. лиценце 200 0809 05

#### 4. Решење о именовању одговорног пројектанта

**ДАТУМ:** 11. јун 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА:** 2-6/21

**ПРЕДМЕТ:** ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1898 КО Панчево, ко Панчево за ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс

**ИНВЕСТИТОР:** B&S IMMOBILIEN DOO

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

### РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ

ЗА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА НА ИЗРАДИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА :

1. Одговорни пројектант Наташа Митрески  
300 3151 03

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 и 9/20 и 52/21).

ПР АГЕНЦИЈЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН  
– ACTIVE HOUSE –

---

Наташа Митрески дипл. инж. арх.

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

**за изградњу:**

Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс

**Б**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО  
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-  
АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ  
ЛОКАЦИЈЕ

**за изградњу:**  
Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс

**В**

## ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора **B&S IMMOBILIEN DOO**. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број **1898 КО Панчево, КО Панчево** за изградњу: **Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс**.

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20 и 52/21) и на основу одредаба чл. 73 и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019-11), као и сва друга важећа подзаконска акта из ове области пројектовања а у складу са Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка) , у градском **блоку 56**, 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 **1898 КО Панчево**, за планирану изградњу Вишепородичног стамбеног објекта **П+4+Пс**, израдио "Геовизија"доо, регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката:

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број **1898 КО Панчево, КО Панчево** за планирану изградњу **Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс**.

### ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	B&S IMMOBILIEN DOO,
Место и адреса :	Стражиловска 7а, Панчево
Место изградње:	Панчево
Локација:	Ул.Ружина Бр.14а
Број парцеле: 1898 КО Панчево,	

### Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс на катастарској парцели бр. 1898 КО Панчево, КО Панчево

### Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ. бр. **1898 КО Панчево, КО Панчево** има статус, градског грађевинског земљишта. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.парцели топ. **1898 КО Панчево, КО Панчево** прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500.

Увидом у копију плана бр. 953-1/2020-12 Од ....06.2021. год и у Препис листа непокретности број: 6798 од 11.06.2021 године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат. пар. бр. **1898 КО Панчево, КО Панчево** ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ у грађевинском подручју насеља. Земљиште је приватна својина, носиоц права на земљишту је **B&S IMMOBILIEN DOO**. Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, на терену се налази у ул. Ул.Ружина Бр.14а. Предметна парцела се налази у обухвату Плана. Површина предметне катастарске парцеле је 06а 62m<sup>2</sup>.

### Подаци о парцели:

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
1898	Панчево	6798	Градско	06а 62m <sup>2</sup>		B&S IMMOBILIEN	приватна својина,

КО Панчев о			Грађевинско Земљиште		Својина	ДОО, Република Србија	покренут процес конверзије
-------------------	--	--	-------------------------	--	---------	--------------------------	-------------------------------

#### 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).

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарска парцела број 1898 КО Панчево, КО Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцела 1898 КО Панчево има директан приступ саобраћајници тј. улици Ул.Ружина Бр.14а (кат. парцела бр. 1898 КО Панчево).

Парцела 1897 КО Панчево са југоистоне стране граничи се са парцелом 1898 КО Панчево, са северозападне стране са парцелом 1896 КО Панчево, са североисточне стране граничи се са 1909/5 КО Панчево и са југозападне стране граничи се са улицом Ружином, парцела 1889 КО Панчево. Објекат је на регулационој линији у непрекидом низу са фасадом.

С обзиром на то да ширина тротоара Ул.Ружина Бр.14а, ширина фронта уличне фасаде предметног објекта је 14.93 m а укупна површина фасаде на улици на регулационој линији је 267.73 m<sup>2</sup>. Површина еркера тј. препуштених терасе је 69.75 m<sup>2</sup> што значи да проценат фасаде под еркерима на уличној фасади  $69.75m^2 : 267.73 m^2 = 26.05\%$  што је мање од дозвољених **40%**.

Ширина фронта дворишне фасаде предметног објекта је 14.89m а укупна површина фасаде на дворишној грађевинској линији је 267.74 m<sup>2</sup>. Површина еркера тј. препуштених терасе је **10.9 m<sup>2</sup>** што значи да проценат фасаде под еркерима на уличној фасади  $10.9 m^2 : 267.74 m^2 = 4.07\%$  што је мање од дозвољених **30%**.

Израдом урбанистичког пројекта катастарска парцела бр. 1898 КО Панчево, КО Панчево неће мењати своју површину и постојеће границе у потпуности задржава.

Површина катастарске парцеле која је предмет урбанистичког пројекта износи 662m<sup>2</sup>.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама Г1,Г2, Г3, Г4, Г5, Г6,Г7, Г8, Г9, Г10, Г11,Г12, Г13, и тачка Г14, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

### Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	Y	X
Г1	7 472 535,47	4 970 524,92
Г2	7 472 547,35	4 970 534,16
Г3	7 472 556,58	4 970 522,29
Г4	7 472 585,07	4 970 543,65
Г5	7 472 592,13	4 970 548,94
Г6	7 472 601,25	4 970 537,29
Г7	7 472 594,71	4 970 532,34
Г8	7 472 584,43	4 970 524,57
Г9	7 472 580,91	4 970 521,91
Г10	7 472 575,96	4 970 518,16
Г11	7 472 568,88	4 970 512,82
Г12	7 472 565,75	4 970 510,51
Г13	7 472 574,92	4 970 498,46
Г14	7 472 562,95	4 970 489,06

## 2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

### НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела број 1898 КО Панчево, КО Панчево која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Панчева у ул. Ул.Ружина Бр.14а, у обухвату Плана у зони становања са компатибилним наменама, у зони ширег центра у блоку 56.

### ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану дозвољена је изградња Стамбеног вишепородичног објекта П+4+Пс. На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменуту градњу на катастарској парцели бр. 1898 КО Панчево, КО Панчево. На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменуту градњу на катастарској парцели бр. 1898 КО Панчево, КО Панчево. Локација је смештена у зони становања са компатибилним наменама, у улици Ул.Ружина Бр.14а. Планирани објекат је објекат у низу, позициониран на катастарској парцели бр. 1898 КО Панчево, КО Панчево. Планирани објекат садржи **18 стамбених функционалних јединица**. Укупна бруто површина објекта је **1900,18 m<sup>2</sup>**. Планирани стамбени објекат је обострано узидан објекат. Главни улаз у објекат оријентисан је ка југозападу и налази се у западном делу парцеле.

На предметној парцели, 1898 КО Панчево, према листу непокретности бр. 4626 (издат од РГЗ - Служба за катастар непокретности Панчево број 953-1/2021-763 од 11.06.2021.године) уписани су редом следећи објекти :

Објекат 1 – породична стамбена зграда, П= 87m<sup>2</sup>

Објекат 2 – породична стамбена зграда, П= 75m<sup>2</sup>

Објекат 3 – породична стамбена зграда, П= 59m<sup>2</sup>

Објекат 4 – помоћна зграда, П= 34m<sup>2</sup>

Објекат 5 – помоћна зграда, П= 25m<sup>2</sup>

Сви објекти су преузети из земљишне књиге и биће срушени у склопу припремних радова у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.

Предметна парцела се граничи са једне бочне стране (северне) са парцелом кат. пар. бр. 1897 КО Панчево, а са друге бочне стране (јужне) са парцелама кат. пар. бр. 1899 и 1900 КО Панчево.

**Површина предметне катастарске парцеле КП 1898 (предмет УП-а) = 662 m<sup>2</sup>..**

### БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

**Преглед БРУТО и НЕТО површина Стамбеног објекта П+4+Пс:**

#### **ПРИЗЕМЉЕ**

- Нето површина ПРИЗЕМЉА износи 263.35m<sup>2</sup>
- Бруто површина ПРИЗЕМЉА износи 313.20 m<sup>2</sup>

#### **ПРВИ СПРАТ**

- Нето површина ПРВОГ СПРАТА износи 266.43 m<sup>2</sup>
- Бруто површина ПРВОГ СПРАТА износи 313.61 m<sup>2</sup>

#### **ДРУГИ СПРАТ**

- Нето површина ДРУГОГ СПРАТА износи 271.54m<sup>2</sup>
- Бруто површина ДРУГОГ СПРАТА износи 322.18 m<sup>2</sup>

#### **ТРЕЋИ СПРАТ**

- Нето површина ТРЕЋЕГ СПРАТА износи 278.25m<sup>2</sup>
- Бруто површина ТРЕЋЕГ СПРАТА износи 324.17 m<sup>2</sup>

#### **ЧЕТВРТИ СПРАТ**

- Нето површина ЧЕТВРТОГ СПРАТА износи 278.25m<sup>2</sup>
- Бруто површина ЧЕТВРТОГ СПРАТА износи 324.17 m<sup>2</sup>

## ПОВУЧЕНИ СПРАТ

- Нето површина ПОВУЧЕНОГ СПРАТА износи 259.52m<sup>2</sup>
- Бруто површина ПОВУЧЕНОГ СПРАТА износи 302.85m<sup>2</sup>

Укупна НЕТО површина износи 1617.75 m<sup>2</sup>

Укупна БРУТО површина износи 1900.18 m<sup>2</sup>

Планирани објект на парцели мора да задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објекта и свих важећих правилника за ову област изградње. За објект је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону.

Објект мора бити пројектован са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала, који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

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

Вишепородични стамбени објект П+4+Пс је објект постављен на регулационој линији, као објект у низу, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, објект је постављен до границе парцела, Парцела 1897 КО Панчево са југоистоне стране граничи се са парцелом 1898 КО Панчево, са северозападне стране са парцелом 1896 КО Панчево, са североисточне стране граничи се са 1909/5 КО Панчево и са југозападне стране граничи се са улицом Ружином, парцела 1889 КО Панчево, а све у складу са графичким прилозима.

### Нивелационе коте

Кота приземља објекта ±0.00 је одређена на средини фасадног платна ка улици (нулта кота) и одговара јој апсолутна кота од 75.01. На месту где се парцела кат. пар. бр. 1898 граничи са парцелом кат. пар. бр. 1897, а ка Ружиној улици, апсолутна кота износи 74.99. На месту где се парцела кат. пар. бр. 1898 граничи са парцелом кат. пар. бр. 1900, а ка Ружиној улици, апсолутна кота износи 74.90., а све у складу са графичким прилозима Идејног решења. Планирани објект на предметној парцели задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објекта и свих важећих Правилника за ову област изградње. Објект мора бити пројектован са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

### Пад кровних равни и одводњавање

Површинске и атмосферске воде се одводе са непроходног равног крова (веома благ пад је 2% од слемена ка пад 2% ка улици и пад од 2% ка дворишту) са једне стране у зелене површине на сопственој парцели, а са друге стране одвод ка јавној површини.

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

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

### Ограђивање парцеле

Предметна парцела биће ограђена оградом са задње (западне) дворишне стране парцеле, у складу са чланом 144. Закона о планирању и изградњи.

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

За планирану изградњу објекта на кат. парцели 1897 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 Ружином, која се налази на парцели 1889 КО Панчево.

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-241/2021 од 26.04.2021. године) приступ кат. парцели топ. бр. 1897 К.О. Панчево се остварује преко саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцеле топ. бр. 1889 К.О. Панчево - ул. Ружина и како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Двосмерни улазно излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,00м и саобраћајни прикључак извести на месту прикључења на постојећи коловоз Ул. Ружиној, на кат. парцели бр. 1889 К.О. Панчево.

Саобраћајни прикључак је планиран да се оствари из улице Ружине преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектован је колски приступ отвореној гаражи у нивоу тротоара. Кота прикључка је ±0.00 односно 75.01 мнв на регулационој линији. Колски прикључак је пројектован

на позицији постојећег прикључка, управно у односу на коловоз улице Ружине, минималне ширине 5.00м, без лепеза на месту прикључења на постојећи коловоз предметне улице.

Саобраћајни прикључак извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде, а лепезе на месту прикључења извести прикључак без полупречника.

Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине, ускладити са постојећим објектима, постојећим саобраћајним површинама на пешачкој стази и на месту прикључка на коловоз ул. Ружине улице, 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

бр.	Y	X
1	7 472 558.12	4 970 513.61
2	7 472 561.41	4 970 516.09

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

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предметној парцели. У оквиру парцеле, предвиђено је 9 гаражних места за потребе стамбених јединица (18) и (9) паркинг места за потребе у оквиру дворишта. Укупан број места за паркирање је 18, по критеријуму једно паркинг место за једну стамбену јединицу (1), са 1 местом за паркирање за потребе особа са посебним потребама.

#### ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П+4+Пс

- 9 паркинг места на паркингу у дворишту
  - 9 гаражних места у оквиру објекта - за стамбени простор, и од тога су 8 обичних гаражних места и 1 гаражно место - за потребе особа са посебним потребама
- 
- 18 места за паркирање

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

Такође је предвиђен простор за постављање контејнера за комунални отпад унутар парцеле. Према Техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада (број: 1493/2 од 13.04.2021. године) издатим од ЈКП Хигијена Панчево, за предметни Вишепородични стамбени објекат П+4+Пс (18 стамбених јединица) из важећих законских аката проистиче обавеза инвеститора да набави 3 (три) контејнера V=1100l за привремено складиштење комуналног, чврстог неопасног отпада до одвођења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде, односно привремено складиште, до упућивања у процес рециклаже.

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

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

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

Прилаз пункту за контејнере (просторија у оквиру објекта у којем ће према условима ЈКП Хигијене, бити постављено 4 контејнера, они су дим. 1,10x1,40, те је предвиђен за планиране контејнере) третирају као и друге саобраћајне површине у комплексу, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим - стандардним ивичњацима.

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

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

**Главна намена објеката на предметној локацији је вишепородично становање.**

**Максимална висина стамбеног објекта** - идејним решењем вишепородичног стамбеног објекта пројектована висина објекта је 15,20m мерено од коте тротоара до коте слемена, висина венца је 12,88 m мерено од коте тротара.

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

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
<b>ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено</b>	<b>+14,50m</b> (89,51)	<b>+14,50m</b> (89,51)
<b>ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено</b>	<b>+18,50m</b> (93,51)	<b>+18,00m</b> (93,01)

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

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парцеле пружају, а у циљу формирања квалитетног амбијента за живот корисника.
- Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у стамбеној зони са компатибилним наменама је 250m<sup>2</sup>, док у предметном пројекту површина предметне катастарске парцеле **1898 КО Панчево** је **662,00 m<sup>2</sup>**.
- Најмања ширина парцеле у овој зони је **9,00m**, а пројектом је утврђено **14,93m**.

#### СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА

Максимална дозвољена оријентациона спратност објеката у зони је П+3+Пк/Пс/Ман.

Планирани стамбени објекат је у оквирима дозвољене спратности П+4+Пс

- Идејним решењем објекат има раван не проходни кров, пројектована висина венца од кт је **14,50m** (дозвољена висина је **14,50m** по Плану), висина слемена од кт је **18,00m** (дозвољена висина слемена је **18,50m** )
- Дозвољен индекс заузетости износи 70%, у предметном УП-у износи **69,17%**. Минималан проценат под зеленим незастртним површинама је 30%, у предметном УП-у износи **30,83%**.

**Индекс изграђености износи 2.87.**

- 
- Грађевински елементи на уличној фасади:
    - у уличном фронту ширем од 10m дозвољени су испади и еркери максимално 1,2m; минималне висине над регулацијом 3,0m; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима
    - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката
    - Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на уличном фронту, и то на југозападној уличној 26.05% фасади у проценту од укупне фасаде, а на североисточној дворишној фасади у проценту од 4.07% од укупне фасаде, па се може закључити да је све у допуштеним параметрима Плана који износи 40% за уличну фасаду и 30% за дворишну..
  - Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

    - на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60 m, 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 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% задње фасаде изнад приземља

Идејним решењем је предвиђено да на бочним фасадама је проценат испада 0.00%.
  - 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 1897 КО Панчево
Параметри из Плана		
Површина парцеле 1897 КО Панчево		662.00m <sup>2</sup>
НЕТО површина планираног објекта		1617.75m <sup>2</sup>
БРГП планираног објекта/ Збирна БРУТО површина по СРПС-у		1900.18m <sup>2</sup>
Површина хоризонталне пројекције објекта		313.20m <sup>2</sup>
Спратност објекта	оријентациона спратност П+3+Пс/Пк/М/	П+4+Пс
Индекс заузетости	макс. 70%	69.17%
Индекс изграђености		2.87
Укупно остварених стамбених јединица		18 стамбених јед.
Укупна површина планираних саобраћајница		144.70m <sup>2</sup>
Укупна површина зеленила у комплексу	мин. 30%	30.83%

Биланс површина на парцели	површина ( m <sup>2</sup> )	проценат (%)
П бруто под објектом	313.20 m <sup>2</sup>	47.31%
П бруто под планираним саобраћајницама	144.70 m <sup>2</sup> *	21.86%
П бруто под зеленилом у партеру (зеленило у директном контакту 188.00 m <sup>2</sup> + 10% од зеленила из растер коцки 16.10 m <sup>2</sup> )	204.10 m <sup>2</sup>	30.83%
<b>Укупно</b>	<b>663.00 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00</b>

\* Укупна површина под растер плочама - паркинзи и манипулативна површина - износи 160,80м<sup>2</sup> тако да се 10% површине која улази у обрачун зелене површине одузима од површине под растер плочама па је на парцели је остварено 160,80 - 10%од површине под растер плочама = 160,80- 16,10 па је на парцели у овом случају остварено 144.70 м<sup>2</sup>

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

#### Услови из планских докумената налажу да се морају обезбедити:

18 места за паркирање на предметној парцели ( 9 гаражних места по критеријуму израчунат потребан број гаражних места - 1 паркинг место на једну стамбену јединицу ( 1место за особе са посебним потребама ) и 9 паркинг места у дворишту,.

## 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 10% од укупне територије намењено стамбеној заједници. Однос зелених површина је 90% травнате површине, 10% дрвеће, шибље и цвеће.

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

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер (партеру остварено: 69,60м<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 објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области. За предметни обухват прибављени су услови имаоца јавних овлашћења који ће се користити у поступку издавања

локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, осим водних, противпожарних и санитарних услова које је потребно прибавити у оквиру обједињене процедуре. Може се одступити од решења датих овим урбанистичким пројектом уколико то буде захтевано накнадним условима надлежних предузећа за пројектовање и прикључење. Детаљна разрада планираних прикључака биће дефинисана техничком документацијом.

### **ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

**Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр.Д-3216/1 од 10.05.2021. године**

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

- Прикључење будућег објекта на парцели 1898 КО Панчево могуће је директно. Вишепородични стамбени објекат - извршити из улице Ружине, са катастарске парцеле парцеле топ. бр. 1889К.О. Панчево. На посматраној локацији постоји градска инсталација водовода (Ø80), фекалне (Ø250), и атмосферска (Ø300), приказано на ситуацији из услова ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Прикључење будућег објекта биће могуће на градски водовод, преко водомера - водомерног шахта, који се мора реконструисати - проширити, која мора увек бити приступачна за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера. У наведеној посебној просторији просторији за водовод (реконструисаној и проширеној шахти) није могуће остављање стари, паркирање возила и сл.
- Осим ове водомерне шахте планирана је просторија намењена за хидроцил.
- Након израде хидрауличног пројекта са аксонометријском шемом и положајем прикључних шахтова у односу на градске инсталације утврдиће се могућности прикључења.

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

- Прикључење на градску канализацију предвидети на градску канализацију преко преко новог прикључка а преко ревизионог шахта који ће се налазити на оно 150м од регулационе линије, ајнфурту објекта.

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

Одвођење атмосферских вода могуће је прикључењем на атмосферску канализацију у улици Ружиној, преко шахта који се налази у ајнфорта објекта. Пречник прикључка одредити на основу хидрауличног прорачуна.

### **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,  
Огранак Електродистрибуција Панчево бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-120454-21 од 20.05.2021.

Према условима потребно је пронаћи место за нову трфостаницу на јавној површини. На парцели 1911/2 (прибављена је копија плана, и поседовни лист, парцела је у власништву Града Панчева) нема објекта. Након разговора са представником ЕПС-а закучено је да је на наведеној парцели могуће извести планирану трансформаторску станицу типа ЕВ-11, димензија 4,3мх2,8м, али је потребно приложити доказ о власништву.

Нако изградње дистрибутивне МБТС 20/0,4кV са СН и НН кабловским водовима и реконструкцијом постојеће НН мреже на предметној локацији, стећи ће се услови за прикључење предметног објекта из будуће МБТС20/0,4кV



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



\* Број листа непокретности: 16129

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 20.6.2021. 23:04:21

### Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	601bbe9e-db8e-470f-8f92-024d
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажураности:	18.06.2021. 14:40
Служба:	ПАНЧЕВО

#### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОЗАРА МИЛЕТИЋА
Број парцеле:	1911
Подброј парцеле:	2
Површина m²:	398
Број листа непокретности:	16129

#### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВИНОГРАД 1. КЛАСЕ
Површина m²:	398

#### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

#### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

#### Забележка парцеле

**Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак**  
Намена објекта: Вишепородично становање и пословање

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

**Фактор снаге:** изнад 0,95

Опис простора и положај мерног места: на приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу једног ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила потребно је обезбедити простор ширине 2300mm, висине 2000 mm и дубине 235 mm.

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

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

#### Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: Новоуграђени нисконапонски извод у будућој трафостаници или КПКЕВ-2П на фасади предметног објекта, изградити кабловски вод типа ПП00-А 4x95mm<sup>2</sup>. У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 100А.

Опис прикључка до мерног места: На предметном објекту уградити кабловску прикључну кутију КПКЕВ-2П. Расећи постојећи кабловски вод и увући га у новопостављени КПКЕВ-2П. По потреби урадити спојнице. КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа ПП00 4x95mm<sup>2</sup>. Поред новоуграђеног КПКЕВ-1П уградити још један КПКЕВ-1П (за противпожарни прикључак-хидрант са хидроцилом)

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче 16А.

Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, у ајнфорту, морају бити доступни 24 часа радницима ЕПС Дистрибуције. У случају постављања капије, она се мора налазити иза свих КПК тако да им се може приступити са улице.

Опис мерног места: У улазу објекта или ајнфорту, један (1) МОММ-9 и један (1) МОММ-3 који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљ

Размеш

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.стру ја (A)	
МММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МММ-3						
1	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	ХИДРОЦИЛ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
	Укупно ком:	21				

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

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

#### - ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Услови „Телеком Србија“ Београд

Телеком Србија бр. А332/154748/2-2021 од 14.04.2021. године;

### Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели не постоји изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад.

### Технички услови прикључења

Препорука предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни објекат приступна тк мрежа реализује GPON технологијом, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког провидног кабла дп сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана, пословног простора или локала.

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.

Позицију и трасу коридора тк канализације планирати у зависности од ситуације на терену других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног места увода цеви у објекат. У складу са горе наведеним потребно је урадити синхро план подземних инсталација.

### Општи услови

Прописане трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих и планираних тк објеката.

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

### **• ГРЕЈАЊЕ**

*Технички услови ЈП „Србија гас“ Нови Сад бр. (број: 05-02-4/438-1 од 19.04.2021)*

На предметном подручју, наведени вишепородични стамбени објекат са планираних 18 стамбених јединица (укупна грејна површина износи **1593.94 m<sup>2</sup>** -може према условима ЈП „Србија гас“ Нови Сад бр. (број: 05-02-4/438-1 од 19.04.2021) да се прикључи на систем даљинског грејања, јер постоји изграђена траса дистрибутивног гасовода радног притиска од 3 бара, од полиетиленске цеви Ø90 у зеленој површини, паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са парне стране улице Ружине и Ø40 и Ø63 са непарне стране (инфраструктура у улици Ружиной у зеленој површини пречника ПЕd 40mm непарној страни улице на кат. парц. 1889 КО Панчево, изграђен и у функцији).

Испред предметне парцеле **1898 КО Панчево**, постоји могућност прикључења да се на дистрибутивни гасоводни систем ЈП „Србија гас“ Нови Сад уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила. Радни притиска од 4 бара, пречника ПЕ 90mm дуж улице Ружине у зеленој површини паралелној са грађевинском линијом стамбених објеката на са прикључком димензије ПЕ 90mm што у потпуности задовољава потребе топлотном енергијом.

У објекту је обезбеђена просторија за смештај опреме за топлотну подстанцију (у склопу техничких просторија).

Грејање овог објекта може бити и на струју, на индивидуалне топлотне пумпе Fan-coil ваздух-ваздух, за сваки стан по једна. Инвеститор није још одлучио која врсту грејања ће одабрати.

---

### **• ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА**

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

### **• СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА**

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

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

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

## 7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

## 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: (**број: 1493/2 од 13.04.2021. године**) год, треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,1м<sup>3</sup> за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м<sup>3</sup>.

За сакупљање и евакуацију отпада, користиће се контејнери из контингента ЈКП „Хигијена“, стандардних димензија и запремине 1,1 м<sup>3</sup>. Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера **– три (3) контејнера** за 18 стамбених јединица, тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих. Потребна су четири(4) контејнера за одлагање комуналног и чврстог неопасног отпада. Простори за смештај контејнера су са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице, налазе се у приземљу самог објекта. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним материјама и материјалима (комерцијални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад), а у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС", бр.36/2009 и 88/2010 и 14/2016).

## 10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Према Обавештењу **број: 09.22 бр.217-5156/21-1 од 15.04.2021. године.**) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, за стамбени објекат са више од три стамбене јединице, спратности П+4+Пс у Панчеву, ул. Ружина бр. 14А, на кат. парцели бр. 1898 КО Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15). Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Општинском органу за издавање локацијских услова.

Објекат је пројектован као стамбено-пословни објекат П+4+Пс са бруто површином од **1900.18 м<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 1 паркинг место за паркирање возила особа са инвалидитетом димензија 370см x 480 см.

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

*Решење Завод за заштиту споменика културе у Панчеву  
бр: 399/2 од 19.04.2021. године.*

С обзиром на то да на самом предметном простору предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс, у улици Ружина бр. 18 у Панчеву, на кат. парцели бр. 1898 КО Панчево, нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних локалитета са археолошким садржајем - добара која уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. Закона о културним добрима, као и да пројектом неће бити предвиђена изградња подрума и дубљих ископа, са становишта заштите културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног

стамбеног објекта, спратности П+4+Пс, у ул. Ружина бр. 14а, у Панчеву, на кат. парцели бр. 1898 КО Панчево, инвеститор **није у обавези да прибави услове** за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

### АРХЕОЛОГИЈА

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

Извођач и инвеститор су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора;

---

## 13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### Локација

#### ПРАВИЛА ИЗ ПЛАНА :

Предметна парцела КР 1897 се налази у **блоку 056** према Плану у зони намењеној за становање са компатибилним наменама. Површина парцеле је **662 m<sup>2</sup>**.

Парцела је приближно правоугаоног облика ширине 15m а дужине 44.43 m са једне и 43.87 m са друге стране и орјентисана је са дужици странама у правцу североисток – југозапад.

Предња грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Према плану су за ову зону дозвољени следећи параметри : висина венца 14.5m и висина слемена 18.50 m и орјентациона спратност П+3+Птк/ПС, однос заузетости и зелених површина 70% : 30%. Планирани су обострано узидани објекти у компактном блоку.

Плански основ за израду ИДР за стамбени вишепородични објекат на К.П. 1898 КО Панчево, Ружина 14а, 26000 Панчево је План генералне регулације, ЦЕЛИНА 1 - шири центар (круг обилазнице) у Панчеву (Сл. Лист Града Панчева бр. 19/2012, 27/12-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка).

Предметна парцела КР 1898 се налази у блоку 056 према Плану у зони намењеној за становање са компатибилним наменама. Површина парцеле је 662 m<sup>2</sup>.

Парцела је приближно правоугаоног облика ширине 14.93m а дужине 44.42 m са једне и 44.47 m са друге стране и орјентисана је са дужици странама у правцу североисток – југозапад.

Предња грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Према плану су за ову зону дозвољени следећи параметри : висина венца 14.5m и висина слемена 18.50 m и орјентациона спратност П+3+Птк/ПС, однос заузетости и зелених површина 70% : 30%. Планирани су обострано узидани објекти у компактном блоку.

#### **ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :**

Положај пројектованог објекта на парцели је директно проистекао из правила грађења који важе за ову парцелу. Планиран је један обострано узидани објекат спратности П+4+Пс.

Објекат је постављен целом ширином од 14.93 m на регулационој линији а дубине је 21.12 m са једне бочне стране и 20.88 m са друге бочне стране.

#### **ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ :**

На предметној парцели КР 1898 према листу непокретности бр. 6798 и 4626 (издат од РГЗ - Служба за катастар непокретности Панчево број 953-1/2021-763 од 11.06.2021.године и 953-1/2020-12 од 14.6.2021.године) уписани су редом следећи објекти :

Објекат 1 – породична стамбена зграда, П= 87m<sup>2</sup>

Објекат 2 – породична стамбена зграда, П= 75m<sup>2</sup>

Објекат 3 – породична стамбена зграда, П= 59m<sup>2</sup>

Објекат 4 – помоћна зграда, П= 34m<sup>2</sup>

Објекат 5 – помоћна зграда, П= 25m<sup>2</sup>

Сви објекти су преузети из земљишне књиге и биће срушени у склопу припремних радова у оквиру пројекта за грађевинску дозволу.

Предметна парцела се граничи са једне бочне стране (северне) са парцелом кат. пар. бр. 1897 КО Панчево, а са друге бочне стране (јужне) са парцелама кат. пар. бр. 1899 и 1900 КО Панчево.

Површина предметне катастарске парцеле КП 1898 (предмет УП-а) = 662 m<sup>2</sup>.

## **ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛИ :**

Овим решењем превиђа се један колски приступ са улазом на парцелу из Ружине улице ширине 5.00 m и један одвојен улаз за станаре са постојећег тротоара преко предпростора и ветробрана.

## **2. ФУНКЦИЈА:**

Објекат је пројектован као двострано узидани објекат у компактном градском блоку.

Архитектонско решење проистекло је из савремених карактеристика новије стамбене архитектуре као и захтева инвеститора. Водило се рачуна о постојећој изградњи, функционалном уклапању са окружењем као и будућим објектима у компактном блоку.

Објекат је оријентисан ка улици (југозападна страна) и ка дворишту (североисточна страна).

Кота приземља објекта  $\pm 0.00$  је одређена на средини фасадног платна ка улици (нулта кота) и одговара јој апсолутна кота од 75.01. На месту где се парцела кат. пар. бр. 1898 граничи са парцелом кат. пар. бр. 1897, а ка Ружиној улици, апсолутна кота износи 74.99. На месту где се парцела кат. пар. бр. 1898 граничи са парцелом кат. пар. бр. 1900, а ка Ружиној улици, апсолутна кота износи 74.90.

Објекат је једноставне кубичне форме. Објекат се састоји од приземља, 4 спрата и повученог спрата. Комуникације у објекту (степениште и лифт) су постављени бочно у средини дубине објекта ка КП 1899.

У приземљу објекта је пројектована отворена гаража као и ветробран, степениште и лифт за стамбени део који је на спратовима. Поред овога пројектоване су и две помоћне техничке просторије и простор за смештај 3 контејнера 1100 l. На спратовима су пројектована по 4 стана (осим на повученом спрату где је пројектовано само 2 стана) и вертикалне комуникације.

На првом спрату нису пројектовани еркери ни терасе ни ка улици ни ка дворишту. Од другог до четвртог спрата су предвиђени:

- два еркера - један ка улици, један ка дворишту (други спрат)
- четири терасе ка улици (трећи и четврти спрат)
- четири терасе ка дворишту (трећи и четврти спрат)

На повученом спрату су пројектована 2 стана. Фасадна равна повученог спрата ка улици је увучена за 1.50 m од фасадне равни спратова које су на регулационој линији.

У гаражи је превиђено паркирање 9 аутомобила. У дворишту је предвиђено паркирање: 9 аутомобила, потребна саобраћајна површина уређена у растер плочама и потребна зелена површина у директном контакту са тлом.

Спратна висина приземља износи 261 cm, док је на спратовима 293 cm (од готовог пода једне до готовог пода етаже изнад) и спратна висина повучене етаже износи 300 cm (од готовог пода повучене етаже до готове термике изнад плоче повученог спрата).

Изнад повучене етаже је пројектована аб плоча са потребним слојевима за равна непроходан кров (нагиба 1 °).

Висина венца тј кота пода терасе повучене етаже је 14.50m (89.51), кота слемена је 18.00 m (93.01).

Предвиђа се ограда парцеле жичаном оградом типа Legi или слично висине 150 cm.

## **ПРЕГЛЕД УКУПНОГ БРОЈА СТАНОВА :**

### **• УКУПАН БРОЈ СТАНОВА:**

**18**

### **• НЕТО ПОВРШИНЕ СТАНОВА**

#### **1. СПРАТ \_ 4 стана**

Стан 1: двособан

42.60 m<sup>2</sup>

Стан 2: трособан

80.00 m<sup>2</sup>

Стан 3: трособан	79.01 m <sup>2</sup>
Стан 4: двособан	36.41 m <sup>2</sup>

## 2. СПРАТ\_ 4 стана

Стан 5: трособан	63.50 m <sup>2</sup>
Стан 6: двособан	61.30 m <sup>2</sup>
Стан 7: двособан	60.43 m <sup>2</sup>
Стан 8: трособан	58.35 m <sup>2</sup>

## 3. СПРАТ\_ 4 стана

Стан 9: двособан	45.28 m <sup>2</sup>
Стан 10: трособан	82.83 m <sup>2</sup>
Стан 11: трособан	82.77 m <sup>2</sup>
Стан 12: двособан	38.96 m <sup>2</sup>

## 4. СПРАТ\_ 4 стана

Стан 13: двособан	45.28 m <sup>2</sup>
Стан 14: трособан	82.83 m <sup>2</sup>
Стан 15: трособан	82.77 m <sup>2</sup>
Стан 16: двособан	38.96 m <sup>2</sup>

## ПОВУЧЕНИ СПРАТ\_ 2 стана

Стан 17: четворособан	123.56 m <sup>2</sup>
Стан 18: четворособан	108.11 m <sup>2</sup>

<b>Укупна нето површина станова:</b>	<b>1212.35 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	------------------------------

## ПРЕГЛЕД УКУПНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА :

- укупан број паркинг места у гаражи: 9
- укупан број паркинг места у дворишту: 9

У гаражи се предвиђају :

- 7 паркинг места димензија 230х 480 cm
- 1 паркинг место димензија 200х550 cm
- 1 паркинг место за особе са инвалидитетом димензија 370х480 cm

У дворишту се предвиђа:

- 7 стандардних паркинг места димензија 230х480cm
- 2 паркинг места димензија 200х550 cm

## ПРЕГЛЕД ПОВРШИНЕ ФАСАДЕ ПОД ЕРКЕРИМА

Ширина фронта уличне фасаде предметног објекта је 14.93 m а укупна површина фасаде на улици на регулационој линији је 267.73 m<sup>2</sup>. Површина еркера тј. препуштених терасе је 69.75 m<sup>2</sup> што значи да проценат фасаде под еркерима на уличној фасади  $69.75 \text{ m}^2 : 267.73 \text{ m}^2 = 26.05\%$  што је мање од дозвољених 40%.

Ширина фронта дворишне фасаде предметног објекта је 14.89m а укупна површина фасаде на дворишној грађевинској линији је 267.74 m<sup>2</sup>. Површина еркера тј. препуштених терасе је 10.9 m<sup>2</sup> што значи да проценат фасаде под еркерима на уличној фасади  $10.9 \text{ m}^2 : 267.74 \text{ m}^2 = 4.07\%$  што је мање од дозвољених 30%.

## УДАЉЕНОСТ ДВОРИШНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Удаљеност дворишне грађевинске линије од границе парцеле по дубини је 23.30 m са једне , односно 23.62 m са друге стране . Како је висина објекта 18.00 m, минимално захтевано растојање објекта од задње границе парцеле је  $\frac{2}{3}$  висине што износи  $\frac{2}{3} \cdot 18.0m = 12.00 m$ .

#### **ПРЕГЛЕД НЕТО ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА :**

• површина заједничких просторија : 299.36 m<sup>2</sup>

#### **ПРЕГЛЕД БРГП по СРПС-у (ЈУС-у) :**

БРГП ПРИЗЕМЉА	313.20 m <sup>2</sup>
БРГП 1. СПРАТА	313.61 m <sup>2</sup>
БРГП 2. СПРАТА	322.18 m <sup>2</sup>
БРГП 3. СПРАТА	324.17 m <sup>2</sup>
БРГП 4. СПРАТА	324.17 m <sup>2</sup>
<u>БРГП ПОВУЧЕНОГ СПРАТА</u>	<u>302.85 m<sup>2</sup></u>
<b>УКУПНО БРГП</b>	<b>1900.18 m<sup>2</sup></b>

#### **ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА по СРПС-у (ЈУС-у) :**

НЕТО ПРИЗЕМЉА	263.35 m <sup>2</sup>
НЕТО 1. СПРАТА	266.43 m <sup>2</sup>
НЕТО 2. СПРАТА	271.54 m <sup>2</sup>
НЕТО 3. СПРАТА	278.25 m <sup>2</sup>
НЕТО 4. СПРАТА	278.25 m <sup>2</sup>
<u>НЕТО ПОВУЧЕНОГ СПРАТА</u>	<u>259.52 m<sup>2</sup></u>
<b>УКУПНО НЕТО</b>	<b>1617.75 m<sup>2</sup></b>

### **3. КОНСТРУКЦИЈА:**

Конструктивни систем је скелетни са монолитним аб стубовима и гредама. Темељење је на темељној плочи дебљине према статичком прорачуну. Плоче су пуне бетонске дебљина 18 или 20 cm. Кровна конструкција чини аб плоча са потребним слојевима за непроходан раван кров.

Детаљан статички прорачун и димензионисање армирано бетонских елемената биће саставни део главног пројекта конструкције .

### **4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:**

#### **ФАСАДНИ ЗИДОВИ :**

Сви спољашњи фасадни зидови су од клима блока 20 cm и термоизолације од стиродура дебљине 12 cm преко које се ради завршна фасада. На спратовима је од 2. спрата пројектована вентилисана фасада и керамичким плочицама које се каче преко челичне потконструкције. Контактна демит фасада са завршним акрилним малетром и делом hdpI плоче типа Fundermax или слично постављена је на дворишној фасади од 2. спрата. У приземљу и 1. спрату се предвиђа облагање фасаде каменим плочама, на уличној и дворишној фасади.

#### **УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ :**

Преградни зидови су од клима блока 10 cm обострано малтерисани. Зид између стана и вертикалних комуникација- ходника је армирано бетонско платно или клима блок 25 cm које се са спољашње стране облаже каменом вуном 8 cm, а завршно малтерише. Преградни зидови између станова су од клима блока 20 cm обострано малтерисани.

#### **СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА :**

Фасадна столарија на спратовима је алуминијумска са трослојним klima guard solar стаклом. Као заштита од сунца и контрола видљивости су пројектом предвиђене ролетне типа „Eslinger” које се уграђују заједно са прозорима. У приземљу се предвиђају алуминијумске преструјне решетке.

Унутрашња столарија су: дуплошперована медијапан врата између просторија у стану и безбедоносна улазна врата, метална обложена медијапаном у боји према избору пројектанта.

Ограде на терасама су висине 110 cm.

ПОДОВИ :

У заједничким комуникацијама подови су од квалитетне гранитне керамике унутра I класе и паљених гранитних плоча дебљине 2 cm споља. Керамика у становима је увозна (Шпанија). Паркети су „C” класе. Испод свих подова у становима је пројектована звучна изолација од камене вуне d=2 cm.

У купатилима се ради хидроизолација преко цементне кошуљице- минерални заптивач са слојем прајмера (премаз).

Под у гаражи се финално раде од феробетона.

ПЛАФОНИ :

Машински малтер на гипсаној бази, дисперзија.

ОЛУЦИ :

Олуци и олучне вертикале су од пластифицираног челичног лима.

Опшивке су од алуминијумског лима за прозоре и пластифицираног челичног лима за зидове у боји према избору пројектанта.

КРОВ :

Кров је раван, непроходан, са свим потребним слојевима. Завршни слој је шљунак.

## 5. ОПИС ЕТАПНОСТИ И ФАЗНОСТИ ГРАЂЕЊА :

Не предвиђа се фазна изградња.

## 6. ПРЕДМЕР

Предрачунска вредност објекта са набавком и уградњом свог потребног материјала и извођњем свих инсталатерских и занатских радова укључујући и лимарске опшивке и све неопходно износи:

Стамбени обј. (П+4+Пс) = 210.000.000,00 динара

## 14. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

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

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

Услови

**(број: А332/154748/2-2021 од 14.04.2021. године)**

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

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови

**(број: Д-140/1 од 09.01.2020. године)**

### 3. ЈКП "Хигијена" Панчево

ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево

Технички услови

**(број: 1493/2 од 13.04.2021. године)**

### 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: 03-242/2021 од 26.04.2021. године)**

**5. ЈП „Србија гас“ Нови Сад**

РЈ «Дистрибуција» , Панчево

Технички услови

*(број: 05-02-4/438-1 од 19.04.2021)*

**6. „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд**

Огранак Електродистрибуција Панчево

ул. Милоша Обреновића бр. 6, Панчево

Услови

*(број: бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-10831-20/3 од 20.01.2020. године)*

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

ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево

Решење

*(број: 399/2 од 19.04.2021. године)*

**8. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**

**СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ**

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево

Обавештење

*(број: 09.22 бр.217-5156/21-1 од 15.04.2021. године)*

## 15. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

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

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

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

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

### Одговорни урбаниста

Наташа Ђ. Митрески, дипл.инж.арх.

### Одговорни пројектант

Наташа Ђ. Митрески, дипл.инж.арх.

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

за изградњу:  
**Вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс**

**Г**

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

## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

**за изградњу:  
Вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пс**

**Д**

- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

за изградњу:

### Вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс

# Ђ

A001 Ситуација са основом приземља 1 : 200

A002 Ситуација са основом крова 1 : 200

A010 Основа темеља 1 : 100

A011 Основа приземља 1 : 100

A012 Основа 1. спрата 1 : 100

A013 Основа 2. спрата 1 : 100

A014 Основа 3. спрата 1 : 100

A015 Основа 4. спрата 1 : 100

A016 Основа повученог спрата 1 : 100

A017 Основа кровне конструкције 1 : 100

A018 Основа крова 1 : 100

A110 Пресек А-А 1 : 100

A111 Пресек Б-Б 1 : 100

A112 Пресек Ц-Ц 1 : 100

A210 Фасада улична 1 : 100

A211 Фасада дворишна 1 : 100

A212 Фасада бочна југоисточна 1 : 100

A213 Фасада бочна северозападна 1 : 100

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

за изградњу:

### **Вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс**

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