



MEGA MODULOR DOO

PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Milan Varga
Digitally signed by Milan Varga
Date: 2022.02.10 10:05:19 +01'00'

Pančevo, Ul. Svetog Save br. 29
www.modulor.rs
e-mail: office@modulor.rs
T.r.br. 165-9472-50
Addiko Bank

Tel: 013/316-784
Fax: 013/314-725
PIB: 104709294
MB: 20220678



ЗНАК:	ШИФРА:	СВЕСКА:
УП	7111	1
	БРОЈ.ТЕХ.ДНЕВ.:	БР. ОБЈЕКТА:
	01/12-21	282



ИНВЕСТИТОР:	Д.О.О. "КУТКО" Панчево, Војводе Радомира Путника бр.27/1	
НАЗИВ И ОЗНАКА ПРОЈЕКТА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ, КАТ. ПАР. БРОЈ 551/4 К.О. ПАНЧЕВО, ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+Пр+4+ПС, САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ П+0 И ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ П+0 У УЛИЦИ НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ У ПАНЧЕВУ	
ПРИМЕРАК:	1/2	Јан.2022.



ПРОЈЕКАТ ЈЕ ИЗРАЂЕН У ОКЛАДУ
СА УСЛОВИМА ЗАВОДА ЗА
ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
У ПАНЧЕВУ

20.01.2022

САДРЖАЈ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

2. ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК И ПОДЛОГЕ

-ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК	1.2.1
-ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ	1.2.2
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, ЈКП "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА".	1.2.15
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ТЕЛЕКОМ СРБИЈА	1.2.20
-УСЛОВИ ЈБП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ (ОБАВЕШТЕЊЕ)	
-УСЛОВИ ЈП УРБАНИЗАМ ЗА ПОСТОЈЕЋИ КОЛСКИ ПРИКЉУЧАК НА К.П. 551/5 КО ПАНЧЕВО	
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ, " ЕПС"	1.2.29
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЈП „СРБИЈАГАС“	1.2.33
-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЧИСТОЋЕ ЈКП "ХИГИЈЕНА"	1.2.39
- ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА	1.2.41
- УСЛОВИ ПОКРАЈИНСКОГ СЕКРЕТ. ЗА ЗДРАВСТВО	1.2.43
-ОДГОВОР МУПА СЕКТОРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ	1.2.45
-ОБАВЕШТЕЊЕ МИНИСТАРСТВА ОДБРАНЕ	
-СКИЦА ОБЕЛЕЖАВАЊА РЕГУЛАЦИЈЕ	
-КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	

3. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1.3.1
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	1.3.1
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (НАМЕНА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ, НАЧИН РЕШЕЊА ПАРКИРАЊА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ);	1.3.3
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (ПОВРШИНЕ, ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ, ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ, СПРАТНОСТ, ВИСИНА, БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА, ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА И ДРУГИ СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИ)	1.3.14
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	1.3.16
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	1.3.17
7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	1.3.19
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	1.3.20
9) МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	1.3.20

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	1.3.20
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА	1.3.21
12. ФОТОДОКУМЕНТАЦИЈА	1.3.33
4. ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
1) РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ;	
• Положај парцеле у односу на шире окружење и град Панчево	1.4.1
• Положај парцеле у односу на окружење	1.4.2
• Приказ постојеће ситуације са границама обухвата урбанистичког пројекта	1.4.3
• Приказ постојеће ситуације и планиране парцелације	1.4.4
• Ситуационо решење, композициони план и партерно, односно пејзажно решење 1.4.5.а Регулационо нивелационо решење, композициони план и партерно, односно пејзажно решење 1.4.5.б Приказ површина под објектом, саобраћајних и зелених површина	1.4.5
2) ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ;	
• Приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу	1.4.6
3) ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА (по посебном садржају)	

 MEGA MODULOR DOO PROJEKTOVANJE I INŽENJERING	BR.TEH.DNEVNIKA: : 01/12-21	1.
---	-----------------------------	----

1.1. Општа документација

	 8000066981741	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

 Матични / Регистарски број 20220678
СТАТУС

 Статус привредног субјекта Активан
ПРАВНА ФОРМА

 Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу
ПОСЛОВНО ИМЕ

 Пословно име MEGA MODULOR DOO PANČEVO

 Скраћено пословно име MEGA MODULOR DOO PANČEVO
ПОДАЦИ О АДРЕСАМА
Адреса седишта

 Општина ПАНЧЕВО

 Место ПАНЧЕВО

 Улица Светог Саве

 Број и слово 29

 Спрат, број стана и слово / /
Адреса за пријем електронске поште

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

 Датум оснивања 10. новембар 2006
Време трајања

 Време трајања привредног субјекта Неограничено
Претежна делатност

 Шифра делатности 7111
Назив делатности
Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци

 Порески Идентификациони Број (ПИБ) 104709294

Дана 25.01.2021. године у 11:47:07 часова .

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

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

Контакт подаци

Телефон 1

013/314-725

Интернет адреса

www.modulor.rs

Подаци о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници
Физичка лица

1. Име

Владимир

Презиме Варга

ЈМБГ

2907985860036

Функција

Директор

 Ограничење
 супотписом

не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници
Подаци о члану

Име и презиме Мирољуб Варга

ЈМБГ

2903953860071

Подаци о капиталу
Новчани

износ

датум

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

износ

датум

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

 10. новембар
 2006

износ(%)

Удео

100,000000000000



Види капитал друштва	
Учници	
Износ	Датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD	
Износ	Датум
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.525,00 RSD	10. новембар 2006

Регистратор: Миладин Маглов



На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објекта ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања бр 32/19 издаје се:

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

ПРОЈЕКАТ:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,
КАТ. ПАР. БРОЈ 551/4 К.О. ПАНЧЕВО,
ЗА ПЛАНИРАЊУ ИЗГРАДЊУ:

ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+Пр+4+ПС, САМОУСЛУЖНЕ
АУТОПЕРИОНИЦЕ П+0 И ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ П+0

у улици Новосељански пут у Панчеву

ИНВЕСТИТОР:

ДОО "КУТКО", Панчево, Улица Војводе Радомира Путника број 27/1

1. За урбанистички пројекат:

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

ДИРЕКТОР:

Јануар 2022.год



На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката ("Сл. гласник РС", бр. . 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања бр 32/19 издаје се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Овим изјављујем да сам се при изради урбанистичко - техничке документације придржавао свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са **Планом генералне регулације – Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Сл. Лист града Панчева „ бр. 39/2012, 40/2012 и 5/2015-измене и допуне)**, планом вишег реда, и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања бр 32/19.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,
КАТ. ПАР. БРОЈ 551/4 К.О. ПАНЧЕВО,
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ:**

**ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+Пр+4+ПС , САМОУСЛУЖНЕ
АУТОПЕРИОНИЦЕ П+0 И ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ П+0**

у улици Новосељански пут, у Панчеву

ИНВЕСТИТОР:

ДОО “КУТКО”, Панчево, Улица Војводе Радомира Путника број 27/1

1. За урбанистички пројекат:

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



Јануар 2022.год



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Стеван Р. Ђурић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0901944860069

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0257 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

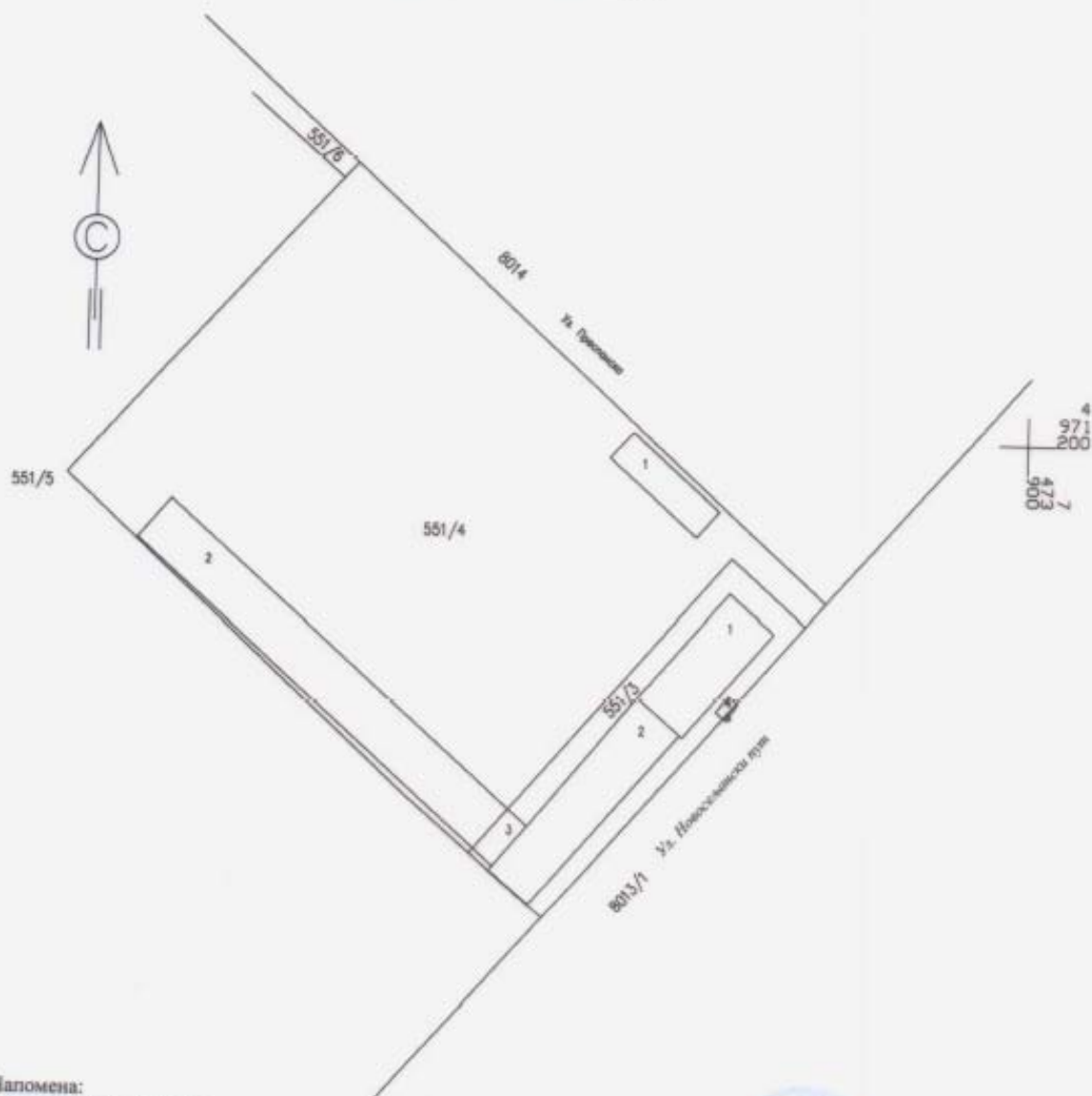
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19 Панчево
Број.....953-1/2021-430.....

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска општина.....Панчево..... Катастарска парцела бр...551/3, 551/4.....

Размера 1:1000.....



Напомена:
Датум и време издавања
у.....Панчеву 22.10.2021..... година

Овлашћено лице
Анита Божиновић дипл.инж.геод.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево
Број: 956-303-24290/2021

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
25.10.2021. године

Nikola Mladenov
25.10.2021 11:34:11

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



Одељак I

* Број листа непокретности: 19276

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	19.10.2021 02:38:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ
Број парцеле:	551
Подброј парцеле:	4
Површина м ² :	7280
Број листа непокретности:	19276
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	736
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДОО КУТКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 27/
Матични број лица:	0000008509182
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	2
Назив улице:	НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	736
Начин коришћења:	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ - ДЕО ОБЈЕКТА СЕ НАЛАЗИ НА 551/3
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

* Извод из базе података катастра непокретности.

Опис објекта:	ДЕО ОБЈЕКТА СЕ НАЛАЗИ НА 551/3
Корисна површина м ² :	0
Грађевинска површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1
Имаоци права на објекту	
Назив:	ДОО КУТКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 27/
Матични број лица:	0000008509182
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
Датум уписа:	17.10.2012
Врста:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Опис терета:	НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 551/3 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 551/4. ОБЈЕКАТ БРОЈ 2 СА КАТ.ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 551/4 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 778 м ² ОД ЧЕГА СЕ 736 м ² НАЛАЗИ НА КАТ.ПАРЦЕЛИ БРОЈ 551/4 А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 42 м ² НАЛАЗИ НА КАТ.ПАРЦЕЛИ БРОЈ 551/3.
Датум уписа:	14.11.2012
Врста:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Напомена (терет објекта):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха упита: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: Маријана Паулић, 20.10.2021.г. у 10:45, од стране корисника: Сања Суба, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 20.10.2021 10:45:44

Датум ажурирања података: 19.10.2021 02:38:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

* Извод из базе података катастра непокретности.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО

Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☒ 551/4, Површина м²: 7280, Улица / Потес: НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ

☒ Бр.дела парцеле: 2, Површина м²: 736, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)

Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
☒ НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ			736	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објекта 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Бранислав Медаковић
Панчево
Карађорђева 2е

УОП - П:3202-2021

Страна 1 (један)

Потврђује се да подаци у овом изводу представљају одштампани истоветан визуелни приказ података из базе података Геодетског катастарског информационог система Републичког геодетског завода.-----

Трошкови за издавање једног примерка наплаћени су у укупном износу од 540,00 динара са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 14. став 3. Јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Бранислав Медаковић
Панчево
Карађорђева 2е

За јавног бележника
Јавнобележнички
сарадник
Владан Медаковић
број решења: IV-8-
9538/2019
од 17.12.2019 год.

УОП - П:3202-2021

Дана 20.10.2021. (двадесетог октобра две хиљаде двадесетпрве) године, у 11:01 (једанаест часова и један минут), у Панчево, оверено у 1 (један) примерак/ка за потребе странке.

(потпис)



(печат)



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

Одељак I

* Број листа непокретности: 19276
 Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажуриности:	19.10.2021 02:38:00
Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ
Број парцеле:	551
Подброј парцеле:	4
Површина м ² :	7280
Број листа непокретности:	19276
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Површина дела:	124
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДОО КУТКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 27/
Матични број лица:	0000008509182
Врста права:	СВОЛИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела):	
*** Нема напомена ***	
Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	1
Назив улице:	НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	124
Начин коришћења:	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА - КАНЦЕЛАРИЈЕ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

* Извод из базе података катастра непокретности.



Опис објекта:	КАНЦЕЛАРИЈЕ
Корисна површина м ² :	0
Грађевинска површина м ² :	0
Број приземних етажа:	1
Имаоци права на објекту	
Назив:	ДОО КУТКО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 27/
Матични број лица:	0000008509182
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет објекта):	
*** Нема напомена ***	

Одељак II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
ПРАВОСУДНИ ИНФОРМАЦИОНИ СИСТЕМ

Подаци достављени електронским путем, извор података је Републички геодетски завод, сврха уписа: Управни поступак – јавни бележник, у предмету: Маријана Паулић, 20.10.2021.г. у 10:45, од стране корисника: Сања Суба, на основу: чл. 53 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Сл. гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019 и 15/2020) и чл 3. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација ("Службени гласник РС", број 91/20).

Датум и време прибављања података: 20.10.2021 10:45:44

Датум ажурирања података: 19.10.2021 02:38:00

Напомена: Приказани подаци у оквиру Одељка I односе се само на непокретности које су означене у оквиру Одељка II.

ПАРЦЕЛЕ

Општина: ПАНЧЕВО
Катастарска општина: ПАНЧЕВО

☒ 551/4, Површина м²: 7280, Улица / Потес: НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ

☒ Бр.дела парцеле: 1, Површина м²: 124, Начин коришћења земљишта: ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ, Врста земљишта: ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ

* Извод из базе података катастра непокретности.

ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)					
Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м ² :	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
☒ НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ			124	ЗГРАДА ПОСЛОВНИХ УСЛУГА	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ

ПОСЕБНИ ДЕЛОВИ ИЗАБРАНОГ ОБЈЕКТА

Одабрано посебних делова објеката 0 од 0

* Извод из базе података катастра непокретности.

1.2. Пројектни задатак и подлоге

**ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК
И ЗАХТЕВ ИНВЕСТИТОРА
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

ПРОЈЕКАТ:**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ****УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ,****КАТ. ПАР. БРОЈ 551/4 К.О. ПАНЧЕВО,****ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ:**

**ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+Пр+4+ПС ,
САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ П+0 И ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ П+0**

у улици Новосељански пут у Панчеву,

ИНВЕСТИТОР:**ДОО “КУТКО”, Панчево, Улица Војводе Радомира Путника број 27/1**

УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ обухватити урбанистичко-архитектонску разраду локације, катастарске парцеле број **551/4** К.О. Панчево, за планирану изградњу Вишепородичног стамбено-пословног објекта По+Пр+4+Пс са два подземна гаражна простора на етажи подрум (објекат 1), самоуслужну аутоперионицу П+0 (објекат 2) и трансформаторску станицу П+0 (објекат 3) у Улици Новосељански пут у Панчеву

Урбанистички пројекат урадити у свему према **Плану генералне регулације – Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Сл. Лист града Панчева „ бр. 39/2012, 40/2012 и 5/2015-измене и допуне).**

Катастарска парцела број 551/4 КО Панчево , налази се у градском блоку број 225, ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У ЗОНИ ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА. Део катастарске парцеле број 551/4 је предвиђен за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (саобраћајница означена бројем 30). **Кат. парцела бр. 551/4 једним делом улази у зону ограничене градње за комплекс посебне намене, те је потребно пре изградње било каквих објеката, прибавити услове и сагласност Министарства одбране РС.** Пројекат радити у складу са важећим прописима и правилима струке.

Паркинг простор : по једно паркинг место за сваку стамбену јединицу и паркинг места за предвиђени пословни простор обезбедити у подземним гаражним просторима и на парцели. За вертикалну комуникацију, поред степеништа, пројектовати и лифтовско постројење и то са првом станицом у нивоу подрума, а задњом у нивоу повученог спрата. Материјализацију и конструктивни систем објекта урадити применом квалитетних стандардних материјала. За основне носеће елементе објекта предвидети аб. конструкцију.



ИНВЕСТИТОР:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : V-15-350-355/2021
Датум : 09.08.2021. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4
Телефон:013 351-130

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву ДОО „Кутко“Панчево, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 09/2020, 52/2021), члана 15., члана 36. и члана 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15) а на основу Плана генералне регулације -Целина 5-Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Сл. лист града Панчева“ бр. 39/2012, 40/2012 и 5/2015 – измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима реконструкције и доградње пословно-стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	ДОО „Кутко“Панчево, улица Новосељански пут 66, Панчево,
МБ/ПИБ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број : Новосељански пут
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 551/3 и 551/4
Површина кат. парцеле:	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације -Целина 5- Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Сл. лист града Панчева“ бр. 39/12, 40/12 и 5/2015 – измене и допуне)

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози из ПГР -Целина 5- Кудељарац и Новосељански пут иза Надела

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

2.1. Катастарска парцела број 551/3 КО Панчево је планирана за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, ЗОНА ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА, блок 225.

2.2. Катастарска парцела број 551/4 КО Панчево је планирана за :
-једним делом ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕРНЕ, САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, планирана саобраћајница означена бројем 30

-једним делом је планирана за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, ЗОНА ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА, блок 225.

Напомена: Кат. парцела бр. 551/4 КО Панчево једним делом улази у зону ограничене градње за комплекс посебне намене, те је потребно пре изградње било каквих објеката, прибавити услове и сагласност Министарства одбране РС.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1.НАМЕНА ЗЕМЉИШТА-ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1.1. ЗОНА ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Све саобраћајне површине, односно насељске саобраћајнице у пуном профилу са зонама уличног зеленила су јавне површине. Саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта.

- планирана стамбена саобраћајница обележена бројем 30

Парцела кат. Број 551/4 КО Панчево, планирана је за формирање јавне саобраћајнице, улице обележене бројем 30, приказане на Плану поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр. 4.

Саобраћајница је категорисана у оквиру саобраћајног система насеља као стамбена саобраћајница.

Саобраћајница је дефинисана осовином саобраћајнице, приказаном на графичком прилогу План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр. 4 (осовинске тачке Ц 5199, Ц5200 и Ц5201) и регулационим линијама које су приказане и обележене на 5,0 метара од осовине саобраћајнице.

Напомена: Планирану саобраћајницу формирати од делова парцела које се налазе између планом утврђених осовинских тачака и регулационих линија (ажурно стање утврђује РГЗ Служба за катастар непокретности Панчево)

3.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА:

Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области - образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хотели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигуравајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Планирана спратности П+2 осим за хотеле са пратећим садржајима (паркинг простор, зелене и рекреативне површине и сл.) за које ће могућност већег броја етажа разматрати израдом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6).

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом израдом урбанистичког пројекта.

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

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом израдом урбанистичког пројекта.

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

3.1.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.

Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену.

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње.

Зона ограничене градње за комплекс посебне намене, потребно је пре изградње било каквих објеката, прибавити сагласност Министарства одбране.

условно дозвољена намена

Уколико се комбинују са стамбеном наменом, она мора бити на вишим етажама а пословање у нижим (приземљу, на првој, евентуално другој етажи, у зависности од укупног броја спратова)

Код обрачуна бруто развијене грађевинске површине (БРГП), подземне корисне етаже се редукују и обрачунавају као 60% површине, док се подземне гараже, станарске оставе, подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл., не рачунају у површине корисних етажа

На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатско и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре.

Напомена: На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража.

3.2.2. Забрањена намена:

Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

3.1.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Табела: Компатибилност намена

		СА ОВОМ НАМЕНОМ							
		Стамбено ткиво	Пословање	Привредне зоне	Јавни објекти и комплекси	Спорти објекти и комплекси	Зелене површине	Заштитно зеленило	Комуналне и инфраструктуре површине
Стамбено ткиво	о	х ¹			х	х	х		х ⁷

ОБА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	Пословање							
		x ¹	o	x	x	x	x	x

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање
7. Само зелене пијаче, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

4.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.

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

- планирана СТАМБЕНА саобраћајница обележена бројем 30

Саобраћајница је дефинисана осовином саобраћајнице, приказаном на графичком прилогу План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр. 4 (осовинске тачке Ц 5199 Ц5200 и Ц5201) и регулационим линијама које су приказане и обележене на 5,0 метара од осовине саобраћајнице.

Координате осовинских тачака дате на графичком прилогу.

4.2. регулационе и грађевинске линије- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ. ЗОНА ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА :

регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: *упуштање делова објеката у површине јавне намене.*

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу полагаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у окладу са овим планом.

Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде у складу са правилницима којима се регулише ова област, и сагласност суседа за радове на граници према суседној парцели-, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ-ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

5.1.1. ЗОНА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА:

Непотребно изостављено.

5.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ-ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ **ЗОНА ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА :**

5.2.1. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Положај објекта на парцели:

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле. Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина. Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м.

У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.

Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне редгулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Положај објекта према површини јавне намене

Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м.

Положај према границама суседних парцела:

Објекте постављати у оквиру зоне грађења према графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

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

На делу објекта према унутрашњем дворишту изван зоне градње важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини.

За слободностојеће објекте дозвољено је отварање отвора на фасадама објекта према критеријуму

мин.1х вишег објекта - фасада са стамбеним просторијама

мин ½ х вишег објекта- фасада са помоћним просторијама ,

а за објекте у низу, на граници са суседним објектом/парцелом није дозвољено отварање отвора.

Објекти који су у смакнутом низу, могу имати отворе на фасади ка суседу само ако, поред осталих услова, тиме не угрожавају приватност суседних објеката и ако је отвор остварен највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

Главни објекти:

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора

- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м

- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија

Помоћни објекти:

- 0м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м

Упуштање делова објекта у јавну површину:

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то :

- Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода излога локала у приземљу;
- Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,50 м;
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 1,50 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;
- Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,50 м;
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

Еркери (балкони, терасе, надстрешнице или сл.) на објектима могу прелазити регулациону линију:

- максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара,
- максимално 1м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара,
- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца

Еркери на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, а за реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, може се применити и другачије решење са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

4.2.2. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Темељи:

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор, осим по тачки 4.2.2.2.

Кота подрума и сутерена

- Подрум (По) - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Сутерен (Су) - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

Кота приземља

- кота приземља објекта може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денivelација се решава искључиво унутар регулационе линије
- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

Поткровна етажа

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат, поликружни, сферни, аморфни...

Кровна равна може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна равна може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику.
- Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.
- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана

Горња равна крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац (главни, кровни или ободни венац)** - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја
- **Слеме** – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- **Стакленик – пластеник** је објект за узгој биљних врста, од стакла или пластике, са конструкцијом од метала или дрвета и системом за додатно наводњавање, грејање и осветљење.
- **Економски објекти** јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонизоване сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.)

4.2.3. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Дефинисани у тачки 4.2.1.

4.2.4. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ

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

Кровови:

Кров може бити раван или у нагибу (препоручено 33°), са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“ са препустима). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.

Ако је поткровље нових објеката, или реконструкцијом постојећих, планирано за становање, дозвољено је формирање кровних "баца". Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).

Код објеката са косим кровом (постојећих и нових) дозвољено је претварање тавана/поткровља у стамбени и/или помоћни простор (станарске оставе и сл.) – ако је у питању објекат стамбене или стамбено-пословне намене. Ако се ради о пословном објекту, таван/поткровље је могуће претворити само у пословни и/или помоћни простор уз основну пословну намену (архива, оставе, чување документације и сл.).

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 40% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима, код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати баце, терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати баце, терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

4.2.5. УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА:

Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.

Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл.).

Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта, већ максимално тај део објекта може заузимати 30-50% површине целог објекта, у зависности од величине парцеле, позиције у урбаном окружењу, визура, архитектонског и конструктивног решења и сл.). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.

4.2.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЗАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:/

4.2.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

Врста и висина оgrade зависе од намене комплекса који ограђују.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган. Осим заштитне функције ограде морају задовољити и естетске критеријуме. Објекти специјалне намене могу имати ограду у складу са захтевима своје делатности. Није дозвољено оградивање слободних зелених површина унутар блокова. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни.

Остали објекти могу имати транспарентну ограду максималне висине 1,80м, са зиданим/пуним парапетом максималне висине 0,60м према регулацији односно зиданим пуним парапетом максималне висине 1,80м према бочној/задњој граници парцеле.

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

4.2.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА:

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

4.2.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из

Из=100% на нивоу парцеле када је објекат=парцела

Из=35% на нивоу блока

Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии:/

Ии 6.0

Услови за уређење зелених и слободних површина парцеле

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.

Минимални проценат уређених зелених површина на парцели блока је 20%.

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м. Озелењавање у оквиру ових парцела је по нахођењу инвеститора, а у складу са правилима у зависности од намене.

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

Препорука: Паркинг просторе у оквиру парцеле засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво . Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту.

Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

4.2.10. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

Планирана пратности П+2 осим за хотеле са пратећим садржајима (паркинг простор, зелене и рекреативне површине и сл.) за које ће могућност већег броја етажа разматрати изразом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6).

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом изразом урбанистичког пројекта.

Дозвољена спратност помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., је П (приземље).

макс. П+4+Пот (Пот-поткровље) или П+4+Пк (Пс-повучен спрат)

Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док ће примарне бити максималне висине венца и висине слемена и то на следећи начин:

Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слемене
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
П+2	11.0	13.5
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0
П+3	14.0	16.5
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0
П+4	17.0	19.5
П+4+Пк/Пс	18.5	21.0

НАПОМЕНА

На висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м

4.2.11. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

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

У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних објеката.

У унутрашњости парцеле дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).

Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.

Удаљење помоћних од главних објеката може бити:

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

Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

удаљеност другог објекта

У односу на фасаду са пословним/стамбеним просторијама 1х вишег објекта.

У односу на фасаду са помоћним просторијама $\frac{1}{2}$ х вишег објекта.

Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.

4.2.12. УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКЕ И КОЛСКЕ ПРИСТУПЕ

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

Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 5,0м (изузетно мање) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.

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

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

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

Приступе објектима обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) а све у складу са важећим законима и правилницима.

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

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

За парцеле које излазе на државни пут, а на којима се граде стамбени објекти, које имају колски прилаз ширине од 2,5 до 3м, није потребна сагласност надлежног предузећа које газдује државним путевима.

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

4.2.13. УСЛОВИ И МОГУЋНОСТ ФАЗНЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

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

4.2.14. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

За пословне/комерцијалне објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да пословни/комерцијални објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези

са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010).

Постављање билборда је дозвољено у оквиру пословних комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћајну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област.

4.2.15. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

- становање	1ПМ/1 стамбена јединица
- пословно становање	1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање	1ПМ/70м ² нето површине
- управа и администрација	1ПМ/60м ² нето површине
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
- складишта и магацини	1ПМ/4-6 запослена (300м ² нето површ.)
- станице за снабд. горивом	1пм/3 запослена

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

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

Гараже:

Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становање, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.

Уколико се код постојећих објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.

Код постојећих објеката, обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају:

- За радове у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) – све без промене габарита и волумена (без било какве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што су дозвољене кровне баце – како је то дефинисано планом), уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну стамбену јединицу.

Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.

Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објект (као нпр. анифор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.

Уколико у оквиру објекта постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.

Код јавних, пословних и вишепородичних објекта, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објект. Ова места обавезно прописно обележити.

Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.

Уколико постојећи објект или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању а дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (доградња до макс.10м² бруто површине у циљу побољшања санитарно-хигијенских услова становања(за објекте код којих је прекорачен Из); (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.) – све без промене габарита и волумена (без било какве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољена доградња баца (доградња због промене волумена)), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну стамбену јединицу.

Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

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

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

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

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

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

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

Електроенергетика

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево

Телекомунациона инфраструктура

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

Термоенергетика:

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

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

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

- Објекти и површине јавне намене (осим комплекса ЈП „Хигијене“);
- Објекти и површине остале намене са јавним коришћењем;
- Изградња вишепородичних објеката.
- За изградњу пословног комплекса (два или више главних пословних објеката) у пословној зони.

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

8.1. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

САОБРАЋАЈНИЦЕ:

Непотребно остављено.

8.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, зона пословања са компатибилним садржајима:

8.2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

За предметну парцелу, неопходно је извршити парцелацију, односно раздвајање планираног јавног од осталог земљишта.

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

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

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

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

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

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

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

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

Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

8.2.2. УСЛОВИ ЗА ВЕЛИЧИНУ ПАРЦЕЛА

минимална површина парцеле 250м²

минимална ширина фронта парцеле према јавној саобраћајној површини 10,0м

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

Код постојећих парцела, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).

Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.

8.3. УПУТСТВО О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/2004 и 36/2009) и Закона о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 135/2004 и 36/2009) и 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. гласник РС бр. 114/2008).

За пословне/комерцијалне објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да пословни/комерцијални објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010).

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

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

Оператери предузећа на предметном подручју која поседују севесо постројења или у својој делатности користе једну или више опасних материја у количинама једнаким или већим од прописаних Правилником, дужни су да сачине Политику превенције удеса, односно Извештај о безбедности и План заштите од удеса, што се ближе утврђује према критеријумима у Листи опасних материја и њихових граничних количина и у Листи класа опасности и граничних количина опасних материја Правилника. Уколико оператер процени да је, упркос присутности мање количине једне или више опасних материја у обављању активности од прописане, повећан ризик избијања удеса и испољавања негативних последица због локације, природе опасних материја и опасних активности, треба да изради Политику превенције удеса. Уколико током свог рада испуштају нуспроизоде у ваздух у обавези су да прате и, сходно нормативима, ограниче емисије штетних материја у ваздух.-

Бука у овом делу града углавном потиче од саобраћаја, а мањим делом од делатности предузећа (нпр. ЈКП АТП, ЈКП Хигијена). Ради снижавања нивоа буке препоручује се мере регулисања саобраћаја, оптималног постављања светлосне и звучне сигнализације, одржавања коловоза у исправном стању и коришћења акустички повољнијих подлога, правилног постављања објеката у простору, изградње одговарајућих баријера, заштитних зидова и/или садње заштитног зеленила између саобраћајница и насеља.

Неопходно је знатно поправити квалитет воде Надела, у првом реду, обавезном изградњом постројења за предtretман, односно третман отпадних вода у предузећима, која у свом технолошком процесу производње стварају и отпадне воде. Планирана студија о мерама за ублажавање и побољшање стања Надела требало би, између осталог, да дефинише куда ће бити усмеравање делимично, или потпуно обрађене отпадне воде предузећа. Све саобраћајне површине, паркинзи и манипулативне површине треба да буду пројектоване и саграђене на начин да омогућавају несметано отицање и прихват зауљених атмосферски вода у канализацију. Манипулативне и паркинг површине треба да буду „пресвучене“ материјалом који не пропушта воду и добро подноси дејство мраза, соли, нафте и нафтних деривата. Док на предметном подручју не буде у целости изграђен систем одвођења употребљених вода (фекална канализација) сви власници објеката треба да поседују непропусну септичку јаму, односно да санирају пропусне септичке јаме и све неконтролисане изливе отпадних вода.

Предметно подручје треба опремити гасном мрежом ради смањења загађивања ваздуха и емисије тзв. гасова стаклене баште од сагоревања фосилних и чврстих горива. Из истих разлога и ради повећања енергетске ефикасности, економским инструментима еколошке политике локална самоуправа треба да подстиче предузећа и домаћинства да штеде енергију и у већој мери користе локалне обновљиве изворе енергије (биомасу, топлотне пумпе, сунчеву и еолску енергију).

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018).

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

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне услове-мере техничке и друге заштите Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10, 93/2012, 101/2016 и 95/2018).

Напомена: С обзиром да се предметне парцеле налазе непосредно уз реку Надел, потребно је исходovati услове надлежног водопривредног предузећа.

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :

Власник катастарске парцеле којој је промењена намене дужан је да плати накнаду за промену намене пољопривредног земљишта пре издавања локацијске дозволе, у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

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

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

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

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

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

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

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

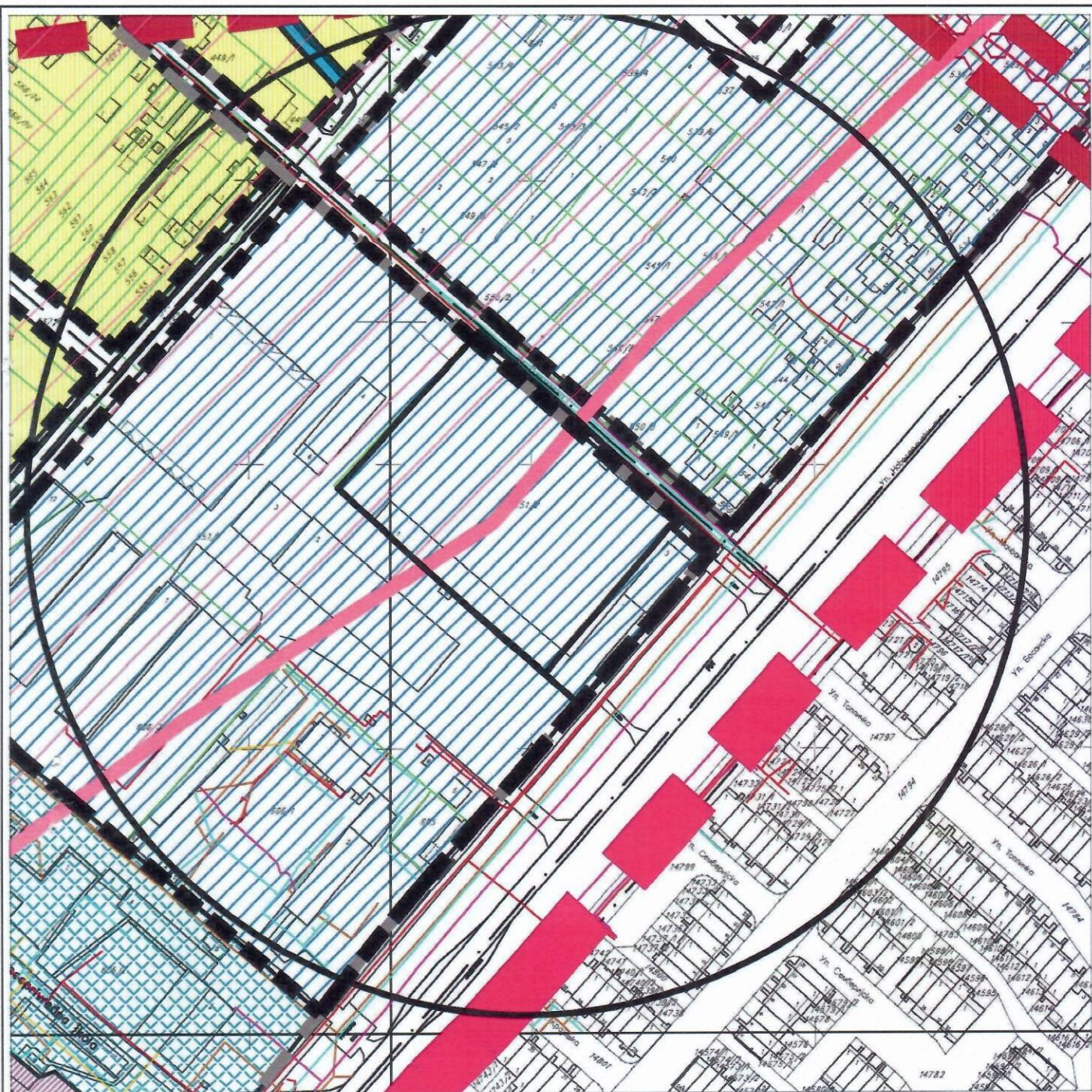
15. Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" број 19/17, 1/18, 18/18, 29/18, 34/18, 2/2021).

Увидом у одредбе Плана генералне регулације - целина 5 -Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Сл. лист града Панчева“ бр. 39/12 и 5/2015-измена), овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-дрзакон, 09/2020, 52/2021) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.

СЕКРЕТАР



Јасминка Павловић, дипл.правник



ЛЕГЕНДА:



предметне парцеле

294

број блока

— граница за нумерацију блока



граница обухвата плана



планирана граница ГУП-а

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА



пословна зона

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА



локације за које ће се радити
Урбанистички пројекти

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



саобраћајне површине



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске,
стамбено - комуналне
послове и саобраћај

Шеф одељења:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

24C

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Тут

Техничка обрада:
Косовић Стојан

Параф:

Назив плана:
Измене и допуне плана
генералне
регулације-Целина 5-
Кудељарац и
Новоселански пут иза
Надела у Панчеву- (Сл.
лист града Панчева
бр.39/12, 5/15)

предмет бр:
V-15-350-
355/2021

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и смернице
за спровођење плана за
кат. парцеле бр. 551/4 и
551/3
К.О. Панчево

Цртеж бр:

Размера

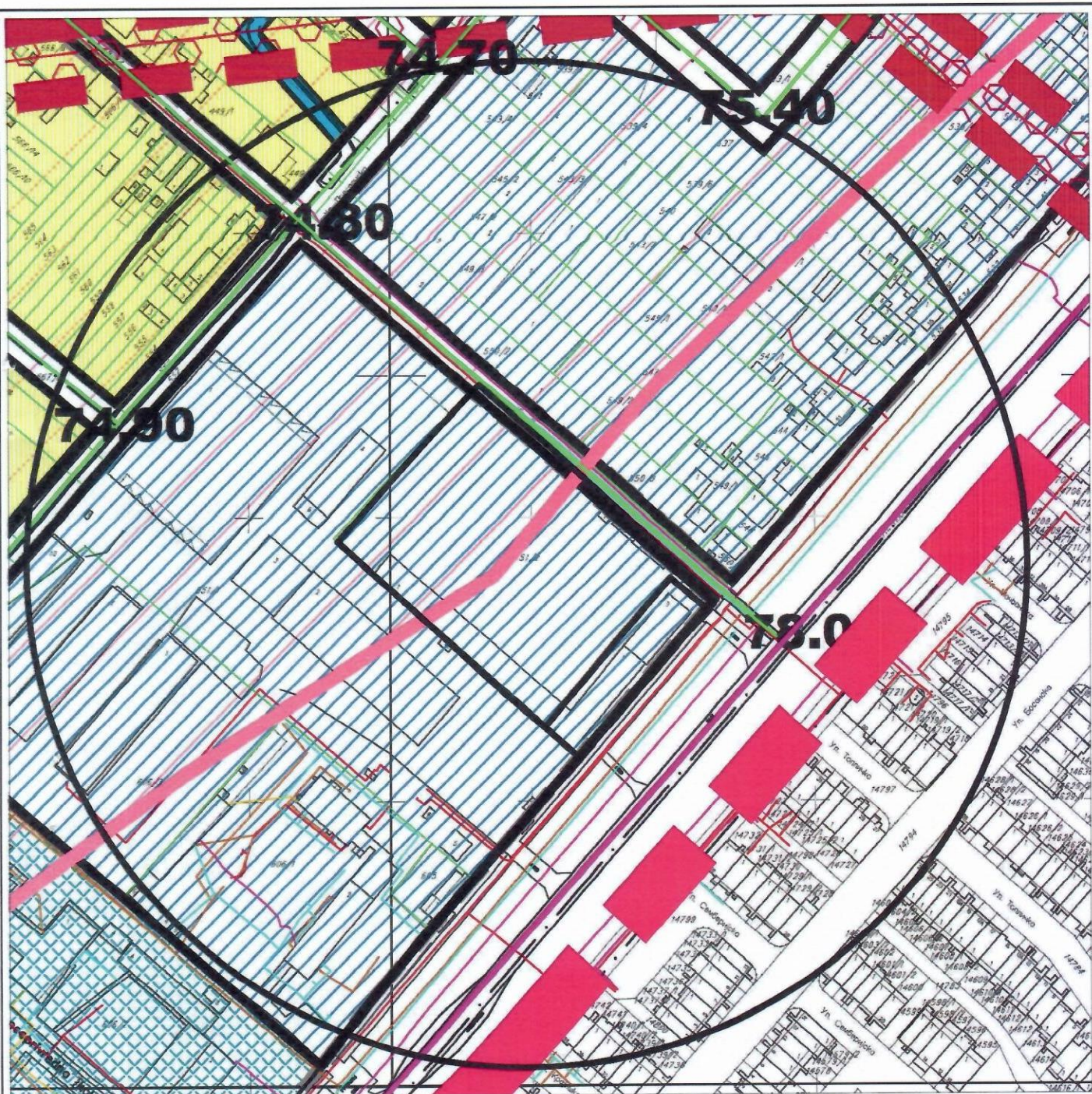
Датум:

08/2021

Секретар секретаријата:

Параф:





ЛЕГЕНДА:

- предметне парцеле
- граница обухвата плана
- планирана граница ГУП-а
- граница за нумерацију блока
- регулациона линија
- грађевинска линија

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- пословна зона

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- саобраћајне површине

САОБРАЋАЈ:

- главне градске саобраћајнице
- стамбене саобраћајнице



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске,
стамбено - комуналне
послове и саобраћај

Шеф одељења:
Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:
Косовић Стојић

Параф:

Параф:

Параф:

Параф:

Параф:

Назив плана:

Измене и допуне плана
генералне
регулације-Целина 5-
Кудељарац и
Новосељански пут иза
Надела у Панчеву- (Сл.
лист града Панчева
бр.39/12, 5/15)

Регулационо -
нивелациони план са
урбанистичким
решењем саобраћајних
и јавних површина за
кат. парцеле бр. 551/4 и
551/3
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

предмет бр:
V-15-350-
355/2021

Цртеж бр:
2

Размера:

1

Датум:

08/2021.

Параф:



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

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-10083/1
Панчево, 12.11. 2021. год.

„Kutko“ д.о.о., Панчево, Улица Радомира Путника бр. 27/1
Место градње: Улица Новосељански пут, кат. парцела 551/4 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта спратности По+П+4Пс, објекта самоуслугне аутоперионице П+0 и објекта трансформаторске станице П+0 у Улици Новосељански пут у Панчеву, кат парц. 551/4 к.о. Панчево.

На основу вашег захтева број 0105-6/21 од 04.11.2021. године, достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево заведеног под бројем Д–10083 дана 04.11.2021. године, који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта спратности По+П+4Пс, објекта самоуслугне аутоперионице П+0 и објекта трансформаторске станице П+0 у Улици Новосељански пут у Панчеву, кат парц. 551/4 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- Предметни објекат се налази на углу Улица Новосељански пут и Преспанска. Прикључење објеката на градски водовод и фекалну канализацију извршити преко Преспанске улице.
- На посматраној локацији, у Улици Преспанској, постоје инсталације водовода и фекалне канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт Идејног решења који садржи технички опис и ситуацију са положајем прикључака на инсталације водовода и канализације, хидраулички прорачун, урађене од стране предузећа „Mega Modulor“ Панчево бр. 02-Nov-21, одговорни пројектант Снежана Варга, дипл.инж.арх.
- На предметној локацији постоји регистрован водомер пречника Ø25mm на име „Кутко“ д.о.о.

* * *

Водовод:

- На предметној локацији у Улици Преспанској постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø125 и Ø400.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу пречника Ø125 предвидети преко новог прикључка, преко водомера који ће се налазити у водомерном окну на око 1,50м од регулационе линије Преспанске улице. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У водомерном шахту предвидети монтажу четири главна водомера за четири улаза за вишепородични стамбени објекат, којим ће се мерити укупна потрошња санитарне и хидрантске воде у објекту. Такође, у водомерном окну поставити један водомер за спринклер систем, један водомер за локале и један водомер за самоуслугну перионицу.
- Водомере за вишепородични стамбени објекат задржати као главне са припадајућим вентилима, од којих би се водили разводи са огранцима за појединачне водомере и хидрантски развод за сваки улаз посебно. Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у

објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.

- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- **Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.**
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.
- **Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара, максимално дозвољена количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.**
- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.

Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у Улици Преспанској. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциран је на прописаном растојању, на 1,5 метара од регулационе линије Пелистерске улице.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- **Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.**
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог

њиховим парцелама у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

- Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
- Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
- Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канлизационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
- Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.

НАПОМЕНА: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објеката.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородично стамбено-пословног објекта спратности По+П+4Пс, објекта самоуслугне аутоперионице П+0 и објекта трансформаторске станице П+0 у Улици Новосељански пут у Панчеву, кат парц. 551/4 к.о. Панчево је 10.986,00 динара (без ПДВ-а) и саобраћајног прикључка 6.876,00 динара (без ПДВ-а)

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

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



СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	08.11.2021.
Обрадила	Љубица Марић

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/504336/2-2021

ДАТУМ: 10.11.2020.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

ДОО „КУТКО“ ПАНЧЕВО

Војводе Радомира Путника бр. 27
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта (односно издавања локацијских услова) за НОВУ ГРАДЊУ: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, објекат самоуслугне аутоперионице и објекат трансформаторске станице на к.п. 551/4 КО Панчево

Веза број: 504336/1 од 04.11.2021

Поштовани,

У вези са Вашим захтевом бр.: 9105-4/21 од 04.11.2021. за услове за израду урбанистичког пројекта (односно издавања локацијских услова) за НОВУ ГРАДЊУ: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, По+П+4+Пс, објекат самоуслугне аутоперионице П+0 и објекат трансформаторске станице П+0 у Панчеву, у улици Новосељански пут на к.п. 551/4 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели не постоје изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад.

❖ Технички услови прикључења

Као последица захтева које стамбено-комерцијални комплекси постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као 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 оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. *FTTH (Fiber to the home)* решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до 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 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 планираним објектима путем тк канализације.

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следеће:

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПВЦ цев Ø110 mm од регулационе линије до првог улаза у објекат, а остале улазе повезати са 1 ПЕ цеви Ø40.

- наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред објекта (ул. Новосељански пут) 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 $r > 5$ м 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 уласка (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 којима је потребно монтирати опрему Телекома.

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

За потребе реализације поменуте оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња тк инсталација оптичким кабловима. Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте оптичке тк мреже даје следеће препоруке за изградњу оптичке тк инсталације

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препука Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor*), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком дистрибутивном орману (ODO орману).

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману је, осим поменутих терминација каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву кабла као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Оптичке дистрибутивне ормане је потребно монтирати у сваком објекту, у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. Ормане обавезно уземљити.

- на страни корисника, у стану, пословном простору или локалу, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5е, а да у близини самог улаза у стан или локал, предвиди монтажу корисничких мултимедијалних кутија ММК (од непроводног материјала) у којима ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву PVC цев. У овим орманима је потребно обезбедити и напајање да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а

- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметним објектима, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира "Телеком Србија".

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

❖ Општи услови

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне тк канализације и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих тк капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

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

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање унутрашње тк инсталације и приводне тк канализације и изградњу стамбено-пословног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

Предузети мере заштите телекомуникационих каблова од прекида, нагњечења или истезања у времену извођења радова на јавним површинама, мере морају бити спроведене пре почетка радова на изградњи јавних површина.

Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће "Телеком Србија", у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу Телеком Србија а.д., **Служба за мрежне операције Панчево, Светог Саве 11, телефон 013/219 0045.**

Приликом избора извођача радова за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација, ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

По завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.

У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања у складу са Упутством Предузећа "Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног

стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду

Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно Закону о планирању и изградњи.

Дати услови се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекат, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. ради усаглашавања са планским документима „Телекома Србија“ а.д..

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

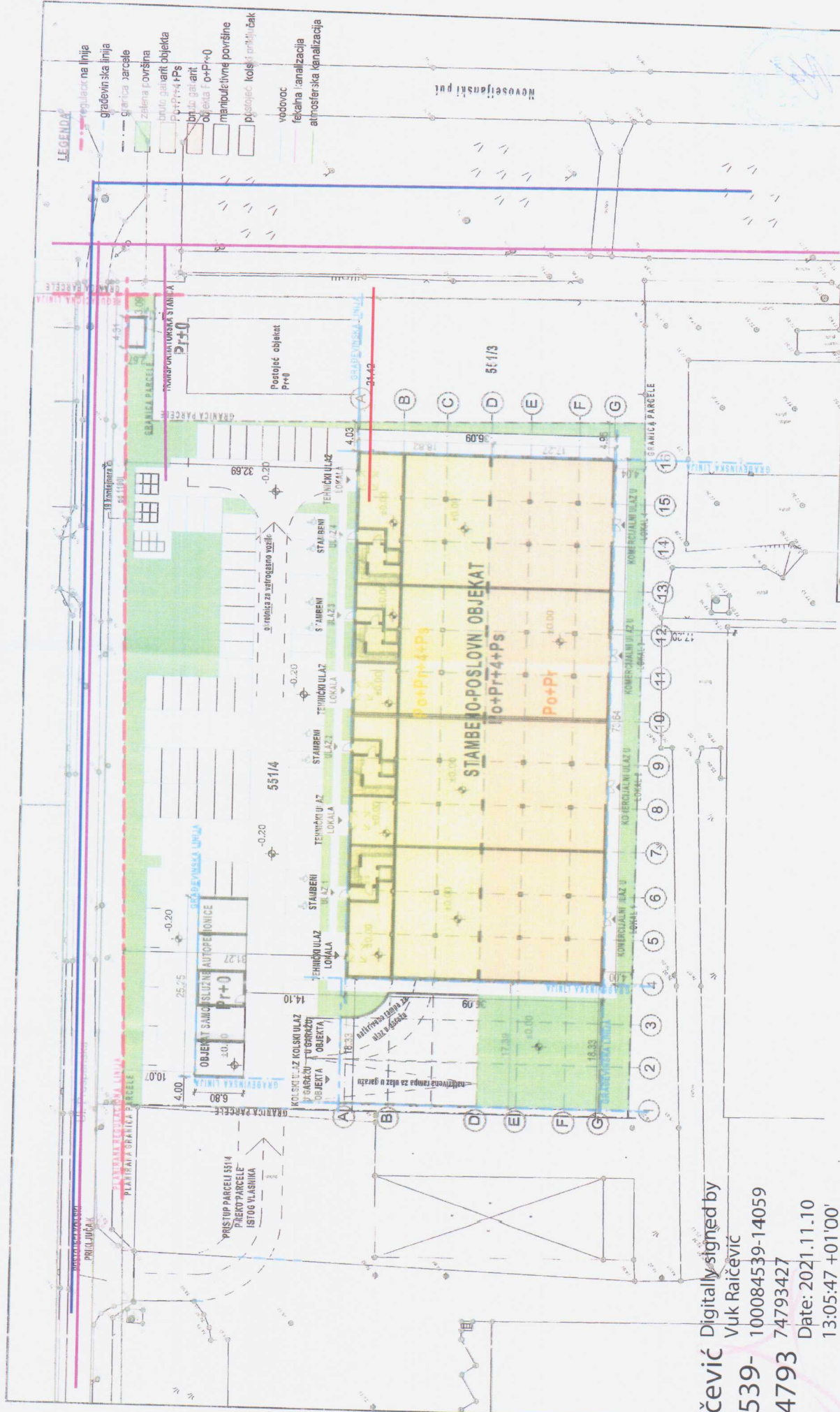
За додатне информације контакт особа је Душица Бокић, телефон 013/331-155 или 064/651-1625.

С поштовањем,

Шеф Службе

Вук Раичевић, дипл.инж. ел.

Vuk Raičević Digitally signed
by Vuk Raičević
100084539- 100084539-1405
1405974793 974793427
427 Date: 2021.11.10
13:05:12 +01'00'



Vuk Raičević Digitally signed by
Vuk Raičević
100084539-100084539-14059
1405974793 74793427
Date: 2021.11.10
13:05:47 +01'00'

Легенда:
Подземни оптички тк кабл
Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
Условљена ПЕ цев
Оријентационо учртно
Телеком Србија а.д.
05.11.2021.

Slobodne zelene površine	
Prizemlje	1.355,21
1. sprat	118,90
	1.474,11 m ²

MODULOR

PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Office@mod.or.rs, tel: +381 13 314 725, ul. Svetog Save b. 29, Pančevo

ime, prezime

Radio

Opisni predmet

Projekat

Saradnik

autor idejnog rešenja

Datum

02-Nov-21

Rev

0

Znak

VID

Broj objekta

Broj lista

1:500

ДОО "КУТКО"

Панчево, Војводе Радомира Пунтика

бр. 27/1

Објект

у штедрљивим стамбено-комерцијалним објектима, објектима за самоуслужбу, аутоматизоване станице претворења енергије

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03

у складу са пројектом, издати су: број 300/3312/03



ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: II-1198/ 2 -21
Датум:
ТФ

10 DEC 2021

КУТКО ДОО

ПАНЧЕВО

Војводе Радомира Путника 27/1

Предмет: Водни услови за израду урбанистичког пројекта

Поводом вашег захтева број 9105-7/21 од 04.11.2021. године, за издавање водних услова за израду урбанистичког пројекта за вишепородични стамбено-пословни објекат, објекат самоуслугне аутоперионице и објекат трансформаторске станице на катастарској парцели број 551/4 катастарска општина Панчево, који је примљен 08.11.2021. године и заведен под бројем II-1198/1-21, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), за израду урбанистичког пројекта, не издају се водни услови.

Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња.

Сагласно наведеном, за израду урбанистичког пројекта за вишепородични стамбено-пословни објекат, објекат самоуслугне аутоперионице и објекат трансформаторске станице на катастарској парцели број 551/4 катастарска општина Панчево, не издају се водни услови.

В. Д. директора

Срђан Кружевић

Доставити:

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



ЈП „Урбанизам“, Панчево
Број: 03-98/2019
Панчево 26.02.2019. год.

ЈП "Урбанизам" Панчево решавајући по захтеву Града Панчева, Градске управе, Секретаријата за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове и саобраћај бр. ROP-PAN-1796-LOCH-2/2019 од 19.02.2019.године и увидом у стање на терену, за потребе израде Локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018), чл. 7, чл. 9. и чл. 25. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.19/2017), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16), чл. 54. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и чл. 8. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр. 35/2015 и 114/2015), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Ови услови важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе и издају се за потребе издавања Локацијских услова за реконструкцију дела помоћног објекта - складишног простора (супермаркет), на кат.парцели 551/1 К.О. Панчево.

II. Општи подаци о објекту и локацији:

1. Објекат: супермаркет, гаража, затворена складишта
2. Тип објекта: слободностојећи
3. Категорија објекта: В, Б
4. Класификација објекта: 125221, 123002, 124210
5. Број катастарске/их парцеле/а и катастарска општина: 551/1 К.О. Панчево
6. Површина катастарске/их парцеле/а: 17745 м²
7. Бруто површина објекта: 1087,59 и 360,28 м²

III. Подаци о техничким условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка:

Увидом у стање на терену, констатовано је да на предметном делу не постоји изграђен саобраћајни прикључак.

Траса прикључка дефинисана је осовински, координатама осовинских тачака, чије су нумеричке вредности дате на приложеном Идејном решењу, који чини саставни део овог Решења.

Ширина коловоза саобраћајног прикључка износи 7,0м, а прикључак се изводи управно на постојећи коловоз улице Преспанске у Панчеву, уклапањем у постојећи коловоз који се налази на кат.парцели бр. 8014 К.О. Панчево. Полупречник лепезе на споју са коловозом саобраћајнице у улици Преспанској извести са радијусима према меродавном возилу.

Саобраћајни прикључак извести одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта или бетона. Габаритне ивице обрадити стандардним колским ивичњацима.

Димензионисање носивости коловозне конструкције врши се према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.

Нивелету дате саобраћајне површине, ускладити са постојећим објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.

Попречне и подужне падове усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



IV. Саобраћајни прикључак пројектовати у складу са горе наведеним и према следећим условима:

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода,
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице – јавне површине на којој се гради предметни саобраћајни прикључак.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметног саобраћајног прикључка, уколико постоје.

V. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи саобраћајног прикључка могу се изводити према Пројекту из става IV. овог решења и према следећим условима:

- Део улица, паркинга и тротоара на коме се изводе предметни радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о основама безбедности саобраћаја на путевима (Сл. лист РС бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 – одлука УС и 55/2014)) а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице или целе улице за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељења за саобраћај.
- Извођач радова мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у постојећу саобраћајницу.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу - гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр 19/2017).

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.direkcija.pancevo.rs e-mail: e-posta@direkcija.pancevo.rs



- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

VI. Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

VII. Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе код ЈП "Урбанизам" Панчево поднесе посебан захтев за регулисање плаћања накнаде за коришћење – закуп дела земљишног појаса предметне улице и захтев за регулисање плаћања накнаде за коришћење комерцијалних објекта којима је омогућен приступ са јавног пута, а све у складу са Одлуком о висини накнаде за коришћење путева. Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне површине предметног саобраћајног прикључка рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта

VIII. Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Стандарда, Правилника, норматива, правила струке и других прописа који се односе на ову врсту објекта.

Ови услови се односе на саобраћајни прикључак и инвеститора не ослобађају обавезе да у складу са позитивном Законском регулативом прибави посебне услове и сагласности од свих власника инсталација са којима се предметни објекат укршта или паралелно води.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву Града Панчева, Градске управе, Секретаријата за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове и саобраћај ROP-PAN-1796-LOCH-2/2019 од 19.02.2019.године, за потребе издавања техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини а ради израде Локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018), чл. 7, чл. 9 и чл. 25. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.19/2017), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16), чл. 54. Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и чл. 8. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ бр. 35/2015и 114/2015), ЈП "Урбанизам" Панчево донело је решење о условима као у диспозитиву.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења може се изјавити жалба Градском већу града Панчева у року од 8 (осам) дана од његовог достављања. Жалба се предаје путем доносиоца овог решења, таксирана са 239,52 динара градске адм.таксе, по тарифном броју 3 Одлуке о градским административним таксама ("Сл.лист града Панчева" бр.16/2008, 26/2009, 25/10, 38/12, 24/13, 29/14, 14/15 и 38/16), која се уплаћује на жиро рачун бр: 840-742241843-03, са позивом на број 02-226, модел 97, у корист буџета града Панчева.

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

В.Д. директора

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



AAAE9128976344293

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Панчево

Панчево, Милоша Обреновића 6, 26000 Панчево, тел.: 013/315-020, факс: 013/335004

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-284394-21 /2

КУТКО ДОО

Панчево, 25.11.2021

ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА бр. 27/1
26000 ПАНЧЕВО

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име КУТКО ДОО, ПАНЧЕВО, ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА бр. 27/1, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објект ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, САМОУСЛУЖНА ПЕРИОНИЦА, (1 СПРИНКЛЕР, 4 ЛИФТ, 2 Подземна гаража, 1 ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА, 105 станова, 4 ПОСЛОВНИ ПРОСТОР, 3 заједничка потрошња, 4 ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ, 1 САМОУСЛУЖНА АУТОПЕРИОНИЦА), ПАНЧЕВО, НОВОСЕЛЈАНСКИ ПУТ ББ парцела број 551/4, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

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

На основу увида у поднети захтев обавештавамо Вас следеће

- Странка је у обавези да на предметној парцели бр. 551/4 К.О.Панчево, из регулациону линију са парцелом јавне површине, обезбеди простор минималних димензија 6,30м x 5,55м (дужина x ширина), правоугаоног облика за потребе изградње будуће дистрибутивне трансформаторске станице типа ЕВ-21.

Грађевински објект трафостанице је приземни слободностојећи, састављен од префабрикованих армирано - бетонских елемената и састоји се од једне просторије. Спољашње димензије основе објекта износе 4,30м x 3,55м (дужина x ширина). На одстојању од 1м од објекта трафостанице се полаже у тло, контура уземљивача од бакарног ужета.

Уколико ће Странка обезбедити простор на предметној парцели, неопходно је обезбедити колски приступ са једне (дуже) стране минималних димензија 5,8м x 5,1м и висине 3,6м.

До будуће трансформаторске станице Странка мора да обезбеди колски пролаз следећи светлих димензија : минималне ширине 3м и минималне висине 4м.

Носивост плоче колског пролаза мора бити 11t.

Након изградње дистрибутивне МБТС 20/0,42kV са СН и НН кабловским водовима , стећи ће се услови за прикључење предметног објекта из будуће МБТС 20/0,4kV.

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

Намена објекта: СТАНОВАЊЕ

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

ОБЈЕКАТ 1:

Улаз 1:

На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу три ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2500mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за противпожарни прикључак - хидрант пумпу) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант са хидроцилом - противпожарни прикључак), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Улаз 2

На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу четири ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 3300mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за противпожарни прикључак - хидрант пумпу) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант са хидроцилом - противпожарни прикључак), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Улаз 3:

На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу три ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила , Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2800mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине

980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Φ 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за противпожарни прикључак - хидрант пумпу) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант са хидроцилом - противпожарни прикључак), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Φ 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Улаз 4:

На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу три ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2800mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (делу фасаде предметног објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, потребно је обезбедити простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Φ 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за противпожарни прикључак - хидрант пумпу) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант са хидроцилом - противпожарни прикључак), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Φ 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Самоуслужна аутоперионица:

Бетонско постоље САБП 600 са КПКЕВ-1П и орманом мерног места ПОММ2Х.

Остали услови за извођење прикључка:

Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфурту објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П.

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

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Φ 90mm.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm².

Странка је у обавези да се, пре рушења постојећег стамбеног објекта, јави у просторије "Електродистрибуције Србије" ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, како би поднела захтев за демонтажу постојећих бројила и постојећег прикључка.

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спустевима (рампама), обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Φ 110mm, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од превисоког напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4кV изведена је заштита од опасних напона додиром системом напајања TT (заштитно уземљење), а инсталација потрошача мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања TN (заштита нуловањем).

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбедити четворожилни проводник типа NHXNHX ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена) Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају кvara, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Огранак Електродистрибуција Панчево.

2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: нови нисконапонски изводу у будућој трафостаници.

Опис прикључка до мерног места:

Улаз 1 и Улаз 2:

Од новог нисконапонског извода будуће трафостанице изградити кабловски вод каблом типа PP00-A 4x150mm² до будућег КПКЕВ-2П на фасади предметног Улаза 1.

На фасади предметног Улаза 1 уградити КПКЕВ-2П.

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа PP00 4x95mm².

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

На фасади Улаза 1 уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом (за противпожарни прикључак-хидрант)

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа PP00 4x10mm².

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П ,пре осигурача, каблом пресека и типа PP00-A 4x16mm².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

На фасади предметног Улаза 2 уградити КПКЕВ-2П.

Од КПКЕВ-2П Улаза 1 до КПКЕВ-2П Улаза 2 изградити кабловски вод каблом типа PP00-A 4x150mm².

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа PP00 4x95mm².

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

На фасади Улаза 2 уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом (за противпожарни прикључак-хидрант)

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа PP00 4x10mm².

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П ,пре осигурача, каблом пресека и типа PP00-A 4x16mm².

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

Улаз 3 и Улаз 4:

Од новог нисконапонског извода будуће трафостанице изградити кабловски вод каблом типа РР00-А 4х150мм² до будућег КПКЕВ-2П на фасади предметног Улаза 3. На фасади предметног Улаза 3 уградити КПКЕВ-2П. КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

На фасади Улаза 3 уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом (за противпожарни прикључак-хидрант) КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х10мм². КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П ,пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4х16мм². У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

На фасади предметног Улаза 4 уградити КПКЕВ-2П. Од КПКЕВ-2П Улаза 3 до КПКЕВ-2П Улаза 4 изградити кабловски вод каблом типа РР00-А 4х150мм². КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм². У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

На фасади Улаза 4 уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом (за противпожарни прикључак-хидрант) КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х10мм². КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П ,пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4х16мм². У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

Од КПКЕВ-2П Улаза 4 до КПКЕВ-1П на САБП-600 изградити кабловски вод каблом типа РР00-А 4х150мм². ПОММ-2Х и КПКЕВ-1П повезати каблом типа РР00 4х25мм². У КПКЕВ-1П уградити НВО осигураче јачине од 3*63А.

Опис мерног места:

Улаз1 :

У улазу објекта три ОММ (3) МОММ -9 ,који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама. ОММ-1 типа ПОММ-1 који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Улаз 2 :

У улазу објекта четири ОММ (4) МОММ -9 ,који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама. ОММ-1 типа ПОММ-1 који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Улаз 3 :

У улазу објекта или ајнфурту три ОММ (3) МОММ -9 и једног ОММ (1) МОММ -3 ,који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама. ОММ-1 типа ПОММ-1 који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Улаз 4 :

У улазу објекта или ајнфурту три ОММ (3) МОММ -9 и једног ОММ (1) МОММ -3 ,који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама. ОММ-1 типа ПОММ-1 који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Самоуслужна аутоперионица:

ОММ типа ПОММ-2Х који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 1: МОММ-9						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 1: МОММ-9						
1	станови	2	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
2	станови	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
3	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
4	заједничка потрошња	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
5	СПРИНКЛЕР	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
6	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	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 2: МОММ-9						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 2: МОММ-9						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 2: МОММ-9						
1	станови	3	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
2	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
3	заједничка потрошња	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
4	Подземна гаража	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
5	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
УЛАЗ 2: ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 3: МОММ-9						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 3: МОММ-9						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 3: МОММ-9						
1	станови	7	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
2	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
3	заједничка потрошња	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 3: МОММ-3						
1	Подземна гаража	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
УЛАЗ 3: ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2

УЛАЗ 4: МОММ-9						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 4: МОММ-9						
1	станови	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 4: МОММ-9						
1	станови	2	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
2	станови	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
3	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно ,2
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
УЛАЗ 4: МОММ-3						
1	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
УЛАЗ 4: ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
ПОММ-1						
1	САМОУСЛУЖНА АУТОПЕРИОНИЦА	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно ,2
Укупно ком:		125				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3х 230/400V, 5 (10) -> 40А.

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта

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

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

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

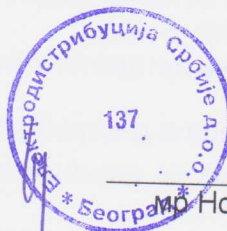
Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

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

С поштовањем,

Доставити:

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



Директор огранка

ио Новак Савановић, дипл. ецц.

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„КУТКО“ д.о.о.

26000 Панчево

Ул. Војводе Радомира Путника бр. 27/1

Ваш број:

05-02-4/2233-1

Наш број:

Датум:

15. 11. 2021

Предмет: **Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс, објекат самоуслугне ауто перионице П+0 и објекат трансформаторске станице П+0 у улици Новосељански пут у Панчеву на катастарској парцели 551/4 к.о. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога број 9105-1/21 од 04.11.2021.год., наш број 05-02-4-2233 од 04.11.2021.год. за потребе израде урбанистичког пројекта за за вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс, објекат самоуслугне ауто перионице П+0 и објекат трансформаторске станице П+0 у улици Новосељански пут у Панчеву на катастарској парцели 551/4 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3bar, пречника ПЕ d90 mm дуж улице Новосељански пут у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката – **изграђен и у функцији,**
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода датих у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "СРБИЈАГАС" из надлежног катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

Потребно је гасоводе третирати као стечену обавезу у простору и, у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијагас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),

- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

- није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода,
- Минимално светло растојање гасовода од других подземних инсталација предвидети у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015) и то:

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топовод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топовода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високонапонски и нисконапонски водови	0,4	0,3
Шехтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Пут, одводни канал, насип, усек	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- Испод паркинга растојање горње ивице цеви дистрибутивног гасовода и коте терена на том делу је 1,35m. Канал гасовода је испуњен песком по целој дубини.
- Испод паркинга за путничка возила дистрибутивни гасовод може бити постављен на дубини од 1м од горње ивице цеви до коте терена без заштитне цеви ако се прорачунском провером докаже да оптерећење неће изазвати механичка и друга оштећења гасовода. Канал гасовода се испуњава песком по целој дубини рова.
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним полиетиленским цевима.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина: укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала ,а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.

- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ПТТ мреже износи 1м.

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијагас" радног притиска до 4 bar:

- Постоји могућност прикључења вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс, објекат самоуслугне ауто перионице П+0 у улици Новосељански пут у Панчеву на катастарској парцели 551/4 к.о. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила. Пре подношења захтева за прикључење морају се знати потребне количине гаса за наведени објекат да би се проверило да ли за наведене објекте постоје довољне количине природног гаса.
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет регулационе станице одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем. У складу са наведеним капацитетом проверава се могућност прикључења на дистрибутивну гасоводну мрежу.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за

противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozapaљeњу.

- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Стручни сарадник

24 Radic L.

Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Технички Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

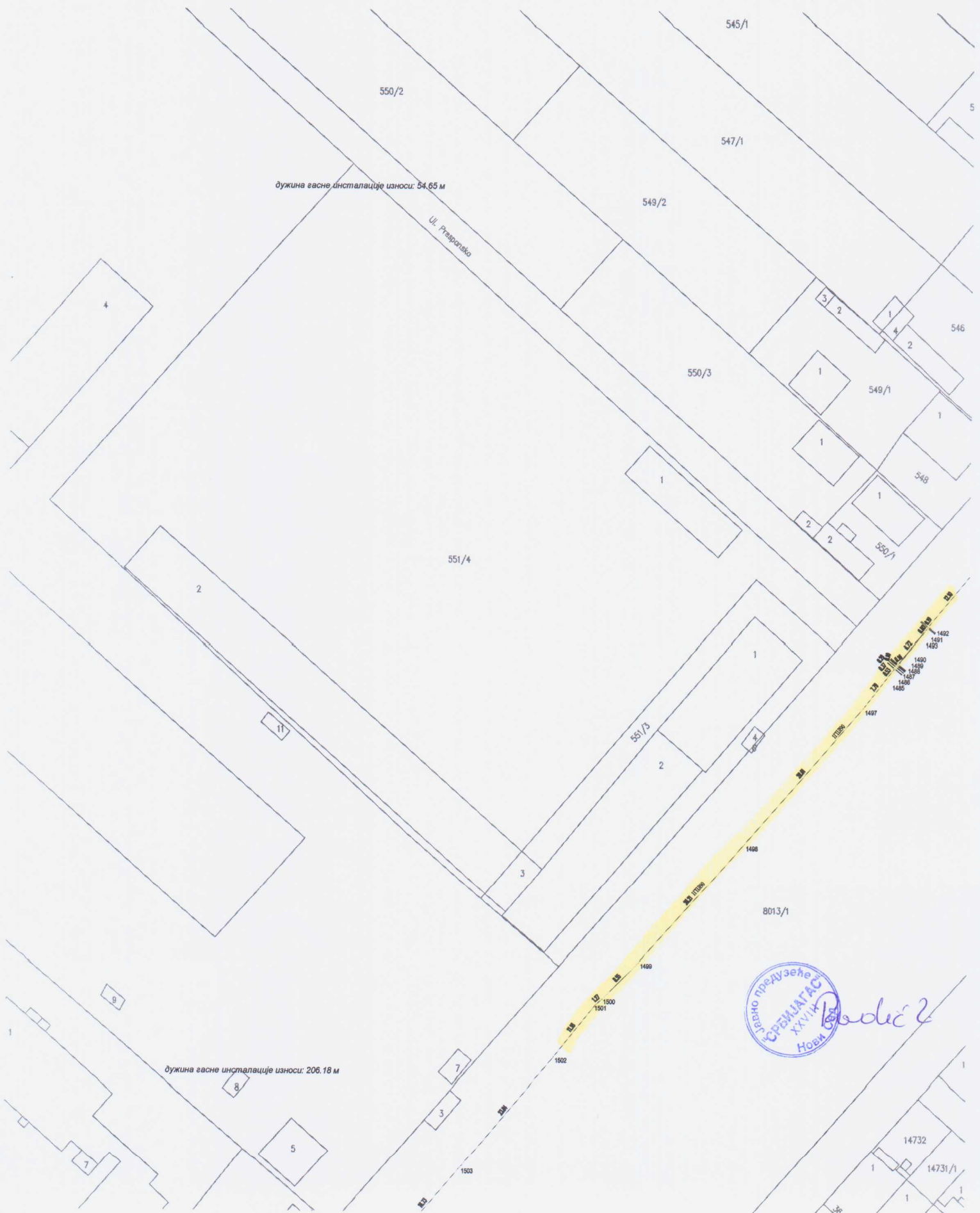


Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

1. Наслову
2. Потписницима
3. Архиви

ТЕХ. УСЛОВИ 05-02-4/2233-1 од 15.11.2021



Наш број: 4336 / 2 - 2020
 Панчево, 09.11. 2021.год.
 Ваш број: 9105-2 / 21

„КУТКО“ ДОО, ПАНЧЕВО
Ул. Војводе Р. Путника број 27/1
Панчево

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010-одлука УС 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) став 2. и чланова 44, 45 и 46 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС број: 64/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 35 /2015 и 145/2015), Одлуке о одржавању чистоће и управљању отпадом (Службени лист града Панчева, број 6 / 2014) и достављених података:

Подаци о локацији и објектима:

Локација бјеката: Улица Новосељански пут, Панчево

Катастарска парцела топографски број: 551 / 4 КО Панчево

Укупна површина парцеле: Р= 6991 m²

БРГП свих објеката на парцели: Р= 14471,74m²

Врста радова: Изградња нових објекта 1. Вишепородични стамбено-пословни објекат са 105 стамбених, 4 пословне јединице и 2 подземне гараже са 88 ПМ, спратности По+П+4+Пс; По+Пр+0 2.Објекат самоуслугне аутоперионице По+0, 3.Објекат трансформаторске станице По+0 и 4. Паркиралиште у оквиру комплекса

1. Стамбено-пословни објекат са 105 стамбених и 4 пословне јединице и 2 подземне гараже Р_{брutto}=14471,74m²

1.1 Стамбени део: В; 112222 – Стамбене зграде са три или више станова у низу преко 2000m²:

1.2 Локал I; Р= 570,05 m²; В; 123002 – Зграде за трговину на велико и мало од 400-2000m²:

1.3 Локал II; Р= 559,39 m²; В; 123002 – Зграде за трговину на велико и мало од 400-2000m²:

1.4 Локал III; Р= 559,67m²; В; 123002 – Зграде за трговину на велико и мало од 400-2000m²:

1.5 Локал IV; Р=569,93m²; В; 121114 – Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде преко 400m²:

1.6 Подземна гаража I: В; 124210 – Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта

1.7 Подземна гаража II: В; 124210 – Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта

2. Објекат самоуслугне аутоперионице са 4 наткривена места и техничком просторијом; По+0; Р_{брutto}=171,72m²

2.1 Остале зграде, неклассификоване В; 127420 – Настрешнице ...перионице,

3. Трансформаторска станица; П+0, Р_{брutto}= 11,52m² В; 221420 -Трансформаторске станиц и подстанице

4. Паркинг простор на платоу комплекса са 68 ПМ; В; 124 1210 - Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА НА ИМЕ ИНВЕСТИТОРА: „КУТКО“ ДОО Ул. Војводе Р. Путника број 27/1, Панчево за израду Урбанистичког пројекта и прибављање локацијских услова за изградњу: 1. Вишепородичног стамбено-пословног објекта са 105 стамбених, 4 пословне јединице и 2 подземне гараже са 88 ПМ, спратности По+П+4+Пс и По+Пр+0. 2. Објекат самоуслугне аутоперионице По+0. 3.Објекат трансформаторске станице По+0 4. Паркиралиште у дворишту ул. Новосељански пут у Панчеву

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Судови за привремено складиштење отпада до транспорта могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели / комплексу или на површини јавне намене посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

Инвеститор је у обавези да при изради пројектне документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле. Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле (за зграде до 6 и преко 6 станова / пословних јединица) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4 m×1,1 m.

Корисници услуге са индивидуалним становањем и пословни корисници који на недељном нивоу имају количине комуналног отпада као индивидуално домаћинство, у обавези су да затворене кућне канте и завезане пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возилу Јавног комуналног предузећа (до метар од ивице пута) и у време које је одређено Планом Јавног комуналног предузећа.

Места предвиђена за постављање посуда за отпад у изузетним случајевима могу бити лоцирана на површинама од јавног значаја уколико инвеститор прибави сагласности надлежних органа у складу са чл. 11 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014). У зградама које имају

изграђене посебне просторе за комунални отпад и просторије за контејнере, отпад се до одвожења држи на начин који је прилагођен процесу рада ЈКП а о чистоћи тих простора, тј. просторија стара се Скупштина станара зграде.

2.1. ПРИЛАЗНИ ПУТ За зграде до 6 и преко 6 станова/пословних јединица и комплексе различитих намена унутар којих улазе возила ЈКП „Хигијена“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, у свим временским условима, за возила следећих карактеристика - дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; међуосовинско растојање 5,7 m, укупна маса (сопствена маса + корисна носивост) 26 t. Није могуће издавање техничких услова из плана за улице које се налазе у пешачким зонама. За улице које не испуњавају техничке услове, не врши се одвожење отпада и до стицања услова се не издају технички услови.

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

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

2.4. ОСНОВНЕ ВРЕДНОСТИ БРОЈА И КАПАЦИТЕТА ПОСУДА ЗА ОТПАДА за зграде за које се најчешће издају локацијски услови преузети су из Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014) и базирају се на следећим изводима из чланова: - „Комунални отпад корисници складиште у контејнере, канте за отпад или у пластичне вреће“ (чл.11 став 1); - „Код колективног начина становања у стамбеним зградама, у стамбеним, односно пословним објектима, са укупно највише шест станова, односно највише шест пословних локала - простора, комунални отпад се до одвожења мора држати у посудама за отпад – кућним кантама и врећама“ (чл.12 став 1); - „Код колективног начина становања, кућни отпад из стамбених односно пословних објеката који имају више од шест стамбених, односно пословних јединица, до одвожења држи се у контејнерима“ (чл.13 став 1)
- У стамбеним и пословним зградама са највише шест станова односно пословних простора, комунални отпад се до одношења одлаже у канте капацитета V=120 lit.

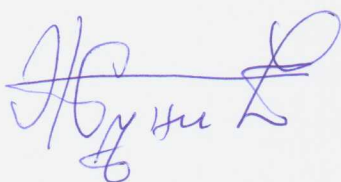
- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета V=1100 lit. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер V=1100 lit. - За пословни простор чија укупна површина износи P=1 000 - 3 000m² потребно је обезбедити један контејнер капацитета V=1100 lit, односно на додатних 3000m² обезбедити по један контејнер

2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА Скупштинска Одлука предузећа о техничким условима за одржавање чистоће и управљању отпадом обавезује следеће: о чистоћи на градилиштима дужан је да се стара инвеститор. Пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да пријави Јавно комуналном предузећу почетак радова, градилиште огради, а по окончању радова, уклони ограду и очисти терен, у року од 8 дана. Инвеститор је дужан да уз пријаву из претходног става, достави Јавно комуналном предузећу доказ о уплати накнаде за сакупљање, одвожење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређене цене.

За предметне: 1. Вишепородични стамбено-пословни објекат са 105 стамбених и 4 локала, 2 подземне гараже, 2.Самоуслугне аутоперионице 3.Трансформаторске станице и 4. Паркинг, из актуелне законске регулативе, проистиче обавеза инвеститора да набави 19 (деветнаест) контејнера V=1100 lit. за привремено одлагање комуналног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

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

ВД директора ЈКП „Хигијена“ Панчево



Мишо Марковић, дипл. инж. орг. наука



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 1175/2

Дана: 17.11.2021.

П а н ч е в о

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 1175 од 05.11.2021. године, странке „KUTKO“ д.о.о Панчево, Војводе Радомира Путника бр. 27/1, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс, објекта самоуслугне аутоперионице П+0 и објекта трансформаторске станице П+0 у Панчеву, Новосељански пут, на катастарској парцели бр. 551/4 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс, објекта самоуслугне аутоперионице П+0 и објекта трансформаторске станице П+0 у Панчеву, Новосељански пут, на катастарској парцели бр. 551/4 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за изградњу зграда, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, *о трошку инвеститора*;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза *о трошку инвеститора*;
- извођач радова је обавезан да пре подношења пријаве о почетку радова код надлежног органа обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из претходних тачака и благовремене припреме димамике и потреба за њихово спровођење;
- ако се у току извођења 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.

II Увидом у Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Нацрта Плана генералне регулације за подручје Кудељарац и Новосељански пут иза Надела у Панчеву (целина 5) издатих од стране Завода под бројем 563/2 од 05.9.2010. године, као и увидом у стручну литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања и случајних налаза предметна парцела, налази се у зони локалитета са археолошким садржајем (добра која уживају претходну заштиту на основу члана 27. став 1. тачка 1. Закона о културним добрима) - **Млекара** – локалитет откривен рекогносцирањем терена 1981. године, у избаченој земљи ископаног канала, који се са западне стране улива у Наделу, северно од градске млекаре нађени су уломци керамичких посуда (урни) Белегиш I групе. У непосредној близини ових налаза у профилу је уочена један гроб са спаљеним покојником исте културне групе. Гроб је интервентно очишћен. Поред уломака урне нађени су и остаци бронзе у трагу. Поменута зона се пружа дуж улице Новосељански пут и надовезује се на једну од најзначајнијих и најбогатијих зона од археолошког значаја - **к**, регију која је била настањена од времена средњег неолита (6. миленијум старе ере) до данас. На левој и десној обали, као и у свим рукавцима, остаци насеља и некропола јављају се у континуитету од периода праисторије до историје, констатовани су вишеслојни локалитети од праисторијских периода до римског и словенског времена

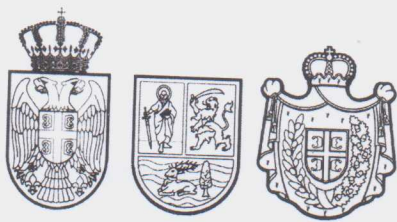
III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс, објекта самоуслугне аутоперионице П+0 и објекта трансформаторске станице П+0 у Панчеву, Новосељански пут, на катастарској парцели бр. 551/4 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4+Пс, објекта самоуслугне аутоперионице П+0 и објекта трансформаторске станице П+0 у Панчеву, Новосељански пут, на катастарској парцели бр. 551/4 КО Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков





Република Србија
Аутономна покрајина Војводина

Покрајински секретаријат за здравство

Одсек за санитарну инспекцију Панчево
Трг Краља Петра I бр. 2-4, 26 000 Панчево
Т: +381 13352682 Ф: +381
sanitarna@vojvodina.gov.rs

БРОЈ: 138-53-00560-2/2021-11

ДАТУМ: 08.11.2021.

ДОО КУТКО
Панчево
Војводе Радомира Путника 27/1

ПРЕДМЕТ: ОБАВЕШТЕЊЕ

Дана 05.11.2021.г. поднели сте захтев за услове за израду пројектно-техничке документације за објекат Више породична стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс, објекат самоуслугне аутоперионицер П+0 и објекат трансформаторске станице П+0 у улици Новосељански пут, Панчево, на катастарској парцели топ бр. 551/4КО Панчево.

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

У ПРИЛОГУ:

нема

Доставити:

1. Адресату
2. Архиви

Санитарни инспектор

мр Ирен Дани



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ
УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

Број 19509- 2

06 DEC 2021 године
БЕОГРАД

03.12.21
Чувати до 2026. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 03.12.2021. год.
Обрађивач: вс Б.Васовић

Обавештење у вези са изградом
Урбанистичког пројекта за изградњу
стамбено-пословног објекта, аутоперионице
и ТС у Панчеву, доставља.

госпођа Далиборка Божић

На основу вашег захтева упућеног на мејл Канцеларије за брзи одговор Секретаријата Министарства одбране РС, обавештавамо Вас да је допис у вези са изградом Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-аритектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (спратности По+Пр+4+Пс), самоуслугне аутоперионице (спратности Пр) и трансформаторске станице (спратности Пр) на катастарској парцели бр. 551/4 у КО Панчево, упућен подносиоцу захтева - предузећу „Кутко“ д.о.о. из Панчева, актом Управе за инфраструктуру СМР МО, бр. 18506-4 од 30.11.2021. године (у прилогу дописа).

БВ



др Слободан Старчевић, дипл.инж.

Израђено у 1 (једном) примерку,
и достављено електронском поштом:

- гђа Далиборка Божић (daliborka.bozickutko@gmail.com), и
- а/а.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ
УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

Чувати до 2026. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 29.11.2021. год.
Обрађивач: вс Б.Васовић

Број 18506- 4
30 NOV 2021 године
БЕОГРАД

Обавештење у вези са изработом
Урбанистичког пројекта за изградњу
стамбено-пословног објекта,
аутоперионице и ТС у Панчеву, доставља.

„КУТКО“ д.о.о.
ул. Војводе Радомира Путника бр. 27/1,
Панчево

Веза: Захтев предузећа „Кутко“ д.о.о. из Панчева, бр. 9105-9/21 од 04.11.2021. године.

На основу вашег захтева, у складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени гласник РС”, бр.85/15), а према достављеној документацији, обавештавамо вас да за израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (спратности По+Пр+4+Пс, висине слемена 20,58 метара), самоуслугне аутоперионице (спратности Пр, висине слемена 5,50 метара) и трансформаторске станице (спратности Пр, висине слемена 2,90 метара) на катастарској парцели бр. 551/4 у КО Панчево, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Носилац израде урбанистичког пројекта је у обавези да у процесу израде примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

БВ

НАЧЕЛНИК
пуковник
др Слободан Старчевић, дипл.инж.

Израђено у 1 (једном) примерку,
умножено у 1 (једном) примерку и достављено:

- „Кутко“ - Панчево, и
- а/а.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

09.22 број: 217-17265/21-1

Датум: 09.11.2021. године

ПАНЧЕВО

БД

«КУТКО» Д.О.О.

ул. Војводе Радомира Путника бр. 27/1

Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези захтева поднетог од стране «КУТКО» Д.О.О. из Панчева, ул. Војводе Радомира Путника бр. 9105-3/21 од 04.11.2021. године, за потребе израде урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објекта Вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс, објекат самоуслугне аутоперионице П+0 и објекат трансформаторске станице П+0 у ул. Новосељански пут у Панчеву, кат. парцели топ. бр. 551/4 К.О. Панчево;

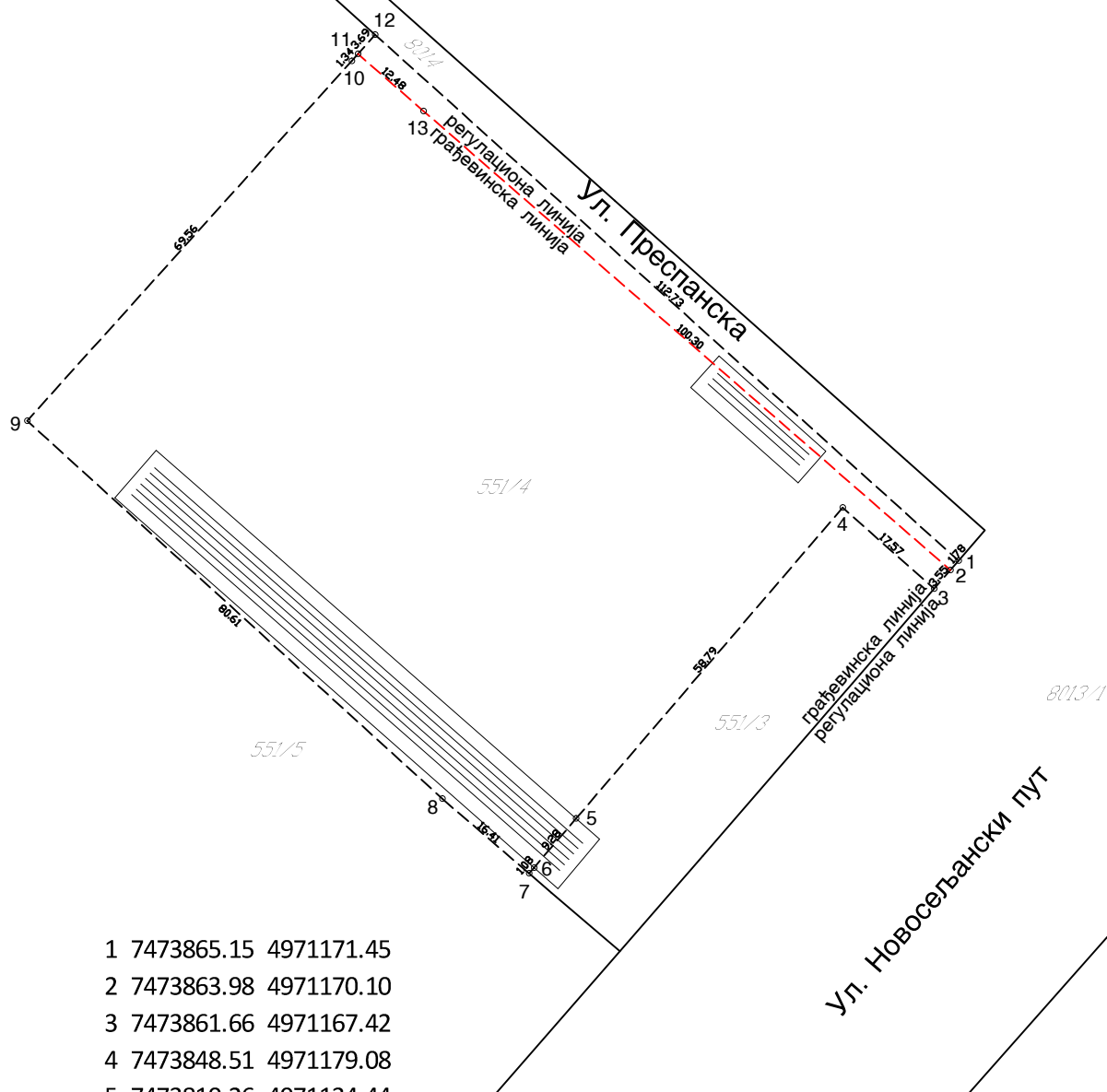
ВЕЗА: Захтев бр. 9105-3/21 од 04.11.2021. године, поднетог од стране «КУТКО» Д.О.О. из Панчева, ул. Војводе Радомира Путника бр. 27/1, заведеног у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 08.11.2021. године за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објекта Вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс, објекат самоуслугне аутоперионице П+0 и објекат трансформаторске станице П+0 у ул. Новосељански пут у Панчеву, кат. парцели топ. бр. 551/4 К.О. Панчево;

У вези захтева бр. 9105-3/21 од 04.11.2021. године, поднетог од стране «КУТКО» Д.О.О. из Панчева, ул. Војводе Радомира Путника бр. 27/1, заведеног у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 08.11.2021. године за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објекта Вишепородични стамбено-пословни објекат По+П+4+Пс, објекат самоуслугне аутоперионице П+0 и објекат трансформаторске станице П+0 у ул. Новосељански пут у Панчеву, кат. парцели топ. бр. 551/4 К.О. Панчево, а након оствареног увида у Ваш захтев обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисано чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

КО ПАНЧЕВО

Ситуациони план са елементима за обележавање објекта парц.топ.број 551/4

Размера: 1:1000



1	7473865.15	4971171.45
2	7473863.98	4971170.10
3	7473861.66	4971167.42
4	7473848.51	4971179.08
5	7473810.26	4971134.44
6	7473804.22	4971127.39
7	7473803.52	4971126.57
8	7473791.08	4971137.27
9	7473731.48	4971191.54
10	7473778.06	4971243.20
11	7473778.96	4971244.20
12	7473781.43	4971246.94
13	7473788.37	4971236.00

Снимљено дана: децембар..... 2021 год

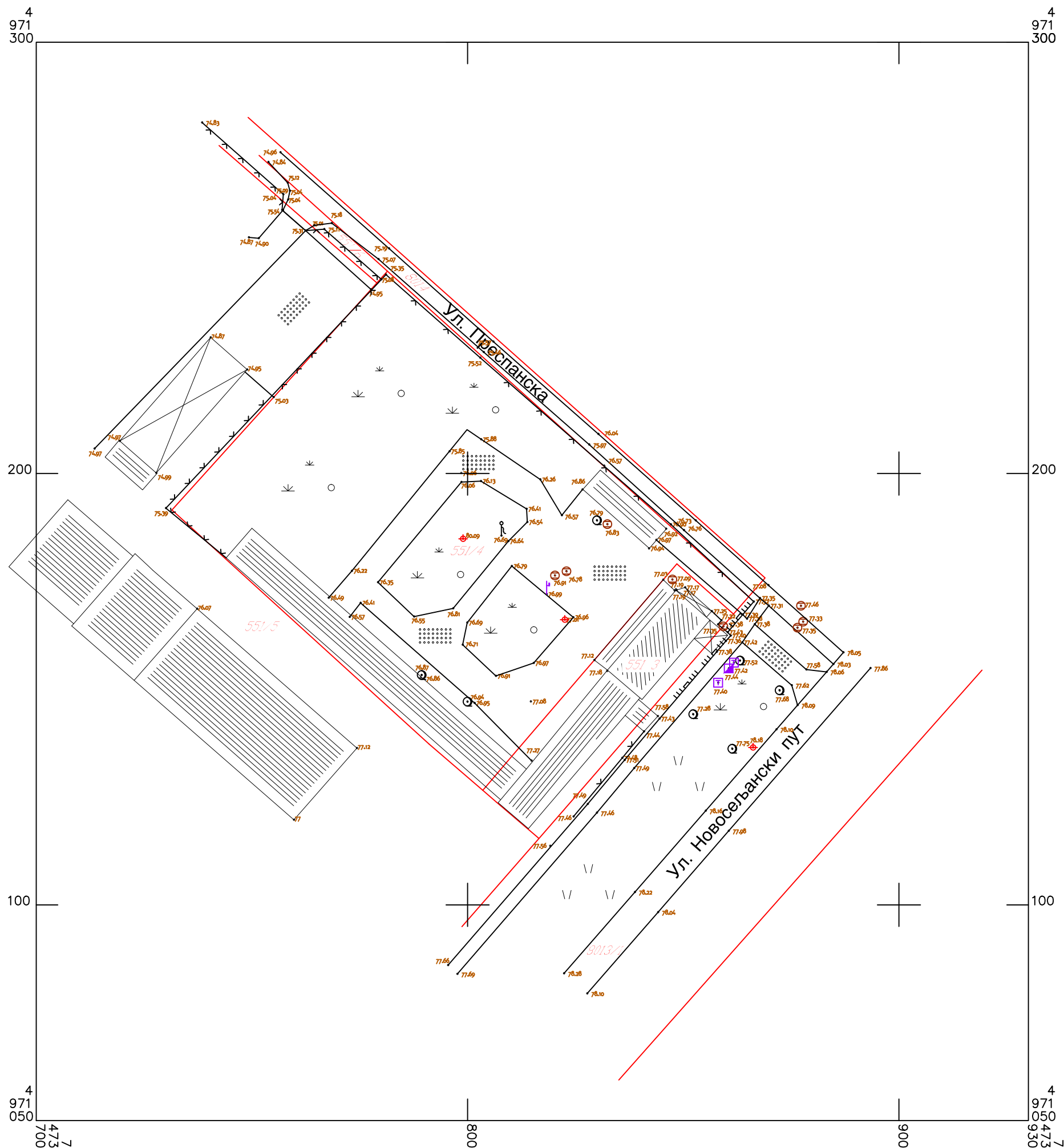
Директор:

Ненад Перич, дипл. инж. геод.



Катастарско-топографски план

парц. топ. бр. 551/3 и 551/4



Снимљено дана: 2022 год.

Директор:
Ненад Перић, дипл. инж. геод.

1.3. Текстуални део урбанистичког пројекта



1) правни и плански основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама чл. 60,61, 62 и 63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021)

Према копији катастарског плана заведеној под бр. 953-1/2021-430 К.О. Панчево од 22.10.2021.год. и препису листа непокретности бр. 19276 К.О. Панчево од 20.10.2021.год. предметна парцела има следеће податке

- број парцеле: **551/4** врста земљишта: градско грађевинско земљиште
- облик својине: приватна својина.
- носиоц права на земљишту: ДОО КУТКО, Панчево, Војводе Радомира Путника 27,
- матични број 08509182

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

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације – Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Сл. Лист града Панчева „ бр. 39/2012, 40/2012 и 5/2015-измене и допуне) – у даљем тексту „ПГР“.

Исходована је и Информација о локацији број V-15-350-355/2021 од 09.08.2021. год. издата од стране Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај, Град Панчево.

2) обухват урбанистичког пројекта;

Предмет урбанистичког пројекта је катастарска парцела бр. 551/4 К.О. Панчево, са приказом саобраћајног прикључка и прикључака на уличну инфраструктурну мрежу.

Катастарска парцела број 551/4 је ПГРом је планирана за:

- једним делом за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (планирана саобраћајница означена бројем 30) и
- једним делом за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, ЗОНА ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА.

Катастарска парцела број 551/4 КО Панчево , налази се у градском блоку број 225.

Предметна парцела се са своје северозападне стране граничи са к.п. бр 551/5 и к.п. 551/6, са своје југоисточне стране са к.п. бр 8013/1-Улица Новосељански пут и к.п. 551/3, са своје југозападне стране са к.п. бр 551/5, и са североисточне стране са к.п. бр. 8014 –Улица Преспанска

Кат. парцела бр. 551/4 КО Панчево, дефинисана је тачкама 1-12, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему (ознака тачке, Y, X координата):

1	7473865.15	4971171.45
2	7473863.98	4971170.10
3	7473861.66	4971167.42
4	7473848.51	4971179.08
5	7473810.26	4971134.44
6	7473804.22	4971127.39
7	7473803.52	4971126.57
8	7473791.08	4971137.27
9	7473731.48	4971191.54
10	7473778.06	4971243.20
11	7473778.96	4971244.20
12	7473781.43	4971246.94

Површина парцеле 551/4 износи **7280м²**.

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ужем смислу дефинисана је тачкама 1- 12.

Површина дела парцеле, на којем се планира изградња, након планиране парцелације, дефинисана је тачкама 2- 11 и 13, и износи **6971,34 м2**

2	7473863.98	4971170.10
3	7473861.66	4971167.42
4	7473848.51	4971179.08
5	7473810.26	4971134.44
6	7473804.22	4971127.39
7	7473803.52	4971126.57
8	7473791.08	4971137.27
9	7473731.48	4971191.54
10	7473778.06	4971243.20
11	7473778.96	4971244.20
13	7473788.37	4971236.00

Захваћено подручје урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата и део катастарске парцеле бр.8014- тј. део суседне јавне саобраћајнице обележене бројем 30 (Преспанске улице), као и део катастарске парцеле бр.8013/1- тј. део суседне јавне саобраћајнице Новосељански пут и делове катастарских парцела бр. 551/5 и 551/3 КО Панчево

Граница обухвата урбанистичког пројекта у ширем смислу обухвата простор дефинисан додатним тачкама 14-21, односно простор дефинисан тачкама : 7-9 и 14-21.



	Y	X
14	7473763.32	4971226.85
15	7473737.81	4971249.85
16	7473755.92	4971269.94
17	7473759.20	4971273.58
18	7473868.95	4971175.82
19	7473880.51	4971165.51
20	7473827.68	4971104.77
21	7473816.26	4971115.07

Површина укупног ширег обухвата урбанистичког пројекта износи 11748,22 м² (7280,00 м² + 4468.22м²).

3) услови изградње

(намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови)

Урбанистички пројекат парцеле урађен је на основу следећих услова изградње:

- Плана генералне регулације – Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Сл. Лист града Панчева „ бр. 39/2012, 40/2012 и 5/2015-измене и допуне)
- услова и решења прибављених од надлежних организација и органа
- подлога и података надлежних предузећа и органа
- пројектног задатка инвеститора

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

Услови изградње намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови, дефинисани су Планом генералне регулације за ово подручје.

На основу преписа листа непокретности бр. 19276 К.О. Панчево од 20.10.2021.год., на парцели су уписани следећи постојећи објекти:

На парцели 551/4:

Објект означен бројем 1 бруто површине 124м² је зграда пословних услуга – канцеларије. Објект има одобрење за употребу.

Објект означен бројем 2 објект је делом на парцели 551/3 (означен бројем 3),а делом на парцели 551/4. Површина дела објекта који је на парцели 551/3 износи 42 м², површина дела објекта на парцели 551/4 износи 736 м², укупна површина објекта износи 778 м². Објект изграђен без одобрења за градњу.



За посебне делове објеката не постоји упис.

Постојећи објекти су спратности П+0. Објекат који је уписан биће обрађени пројектом рушења у оквиру пројекта ПГД.

Укупна бруто површина постојећих легалних стамбених објеката на парцели 551/4 је: $p=124m^2$.

Предвиђено је рушење свих постојећих објеката на парцели.

**УСЛОВИ ДАТИ ПГРом И КАРАКТЕРИСТИКЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКАТА НА ПАРЦЕЛИ,
ДАТИ СУ У УПОРЕДНОМ ПРИКАЗУ,
ГДЕ УОКВИРЕНИ ТЕКСТОВИ ПРЕДСТАВЉАЈУ НАВОДЕ ИЗ ПГРа, А ИСПОД УОКВИРЕНОГ
ТЕКСТА ЈЕ ОБРАЗЛОЖЕНО ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ ЗА ПАРЦЕЛУ БР. 551/4 К.О. ПАНЧЕВО
(НЕУОКВИРЕНИ ТЕКСТ):**

Катастарска парцела број 551/4 КО Панчево, налази се у градском блоку број 225, ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У ЗОНИ ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА. (ПОСЛОВНО-УСЛУЖНА ЗОНА)

Парцела једним делом улази у зону ограничене градње за комплекс посебне намене, те је потребно прибавити услове и сагласност Министарства одбране РС. За потребе израде урбанистичког пројекта прибављени су услови, односно обавештење од Министарства одбране РС.

У обавештењу у вези са израдом урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта, аутоперионице и ТС у Панчеву заведеном код Министарства одбране РС – сектор за материјалне ресурсе -управа за инфраструктуру под бројем 18506-4 од 30. новембра 2021.г., наведено је да нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. Носилац израде урбанистичког пројекта је у обавези да у процесу израде примени све нормативе и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи., као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

минимална површина парцеле 250m²

минимална ширина фронта парцеле према јавној саобраћајној површини 10,0м

Кат. Парцела бр. 551/4 К.О. Панчево испуњава услове за грађевинску парцелу.

Површина парцеле 551/4 износи 7280м. ПГРом је планирано да део парцеле 551/4 К.О.Панчево буде ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (саобраћајница означена бројем 30), а други део је планиран за грађевинско земљиште остале намене, зона пословања са компатибилним садржајима – блока 225. Потребно је извршити парцелацију к.п 551/4 К.О.Панчево. Након парцелације предметна парцела ће имати површину 6971,34 м², што је више од минималне површине предвиђене планом од 250м²..



Ширина грађевинске парцеле према Преспанској улици је 112,73 м, односно након парцелације 100,30м (ка планираној улици обележеној бројем 30)

Ширина грађевинске парцеле према улици Новосељански пут је 79,98м, а након парцелације 72,47м.

Планом је предвиђена минимална ширина грађевинске парцеле према регулацији од 10,00м, тако да парцела испуњава овај услов.

Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.

Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену.

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА

Уколико се комбинују са стамбеном наменом, она мора бити на вишим етажама а пословање у нижим (приземљу, на првој, евентуално другој етажи, у зависности од укупног броја спратова)

На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

На парцелама 551/4 су планирани: објект вишепородичне стамбено-пословне зграде По+Пр+4+Пс, самоуслужна аутоперионица П+0 и објект трансформаторске станице П+0.

Вишепородична стамбена зграда са пословним простором (трговина-продаја непрехрамбене робе) у приземљу По+Пр+4+Пс. Намена пословање је доминантна у блоку 255, а намена становање је компатибилна са том наменом и налази се на вишим етажама објекта По+Пр+4+Пс, односно од 1. спрата до повученог спрата са улазом на приземљу.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

4.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ,

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

4.2. регулационе и грађевинске линије- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, ЗОНА ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА :

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: *упуштање делова објекта у површине јавне намене.*

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

Положај према границама суседних парцела:

Објекте постављати у оквиру зоне грађења према графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

За слободностојеће објекте дозвољено је отварање отвора на фасадама објекта према критеријуму
мин. 1х вишег објекта - фасада са стамбеним просторијама
мин ½ х вишег објекта- фасада са помоћним просторијама ,

Положај објекта према површини јавне намене

Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

Главни објекти:

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија

Катастарска парцела број 551/4 је ПГРом подељена на:

- грађевинско земљиште јавне намене, саобраћајне површине (саобраћајница означена бројем 30), те се предвиђа парцелација и формирање парцеле ка Улици Преспанској за планирано проширење улице и

- грађевинско земљиште остале намене, зона пословања са компатибилним садржајима.

Сви објекти су постављени унутар к.п. 551/4 КО Панчево.

Грађевинска линија вишепородичног стамбеног објекта По+Пр+4+Пс у правцу улице Новосељански пут је удаљена од границе парцеле ка к.п. 551/3 за мин. 4,01м. Југозападна бочна грађевинска линија ка парцели 551/5 је удаљена мин. 4,05м од границе парцеле, а северозападна грађевинска линија ка парцели 551/5 је на 14 цм (од грађевинске линије подземних гаражних простора), односно 18,31м од објекта По+Пр+4+Пс. Грађевинска линија објекта По+Пр+4+Пс ка парцели 8014 је 32,45м удаљена од планиране границе парцеле, односно планиране регулационе линије ка Преспанској улици, а 31,25м² део спратности П+О (улази у стамбени део).

Грађевинска линије објекта Трансформаторске станице П+О је увучена од регулационе линије ка улици Новосељански пут 28,28м, а друга грађевинска линија се поклапа са планираном регулацијом, према кат. парцели број 8014. (након проширења улице за планирану јавну саобраћајницу обележену бројем 30).

Упуштање делова објекта у површине јавне намене није предвиђено.

Стамбено пословни објекат је постављен у оквиру грађевинских линија и не прелази границе суседних парцела надземно ни подземно. Планиран је као слободностојећи објекат. Остали објекти су слободностојећи објекти спратности П+О и налазе се унутар граница парцеле.

На југозападној страни налази се објекат супермаркета Макси на кп. 551/5, који је удаљен мин. 16.19м од линија фасаде дела објекта спратности По+П висине 5,73м, а мин 32,65м од дела стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4+Пс. Удаљења од објекта супермаркета Макси су знатно више од 1 пута висине вишег објекта По+Пр+4+Пс, која износи 20,58м (висина објекта . супермаркета Макси износи 6,79м)

На северозападној страни налази се објекат гараже на суседној кп. 551/5, који је удаљен мин. 8,60м од дела објекта спратности По+П (више од 1 пута висине вишег објекта, део планираног објекта спратности По+П је висине 5,73м, док је гаража на суседној парцели висока-4,35м), а 26,77м износи удаљеност од дела стамбено-пословног објекта спратности По+Пр+4+Пс (више од 1 пута висине вишег објекта По+Пр+4+Пс, која износи 20,58м).

На суседној кп. 551/3 постоји нелегалан приземни помоћни објекат у власништву истог инвеститора, који није у поступку озакоњења и инвеститор планира рушење тог објекта.

- кота приземља објекта може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије
- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.



Кота приземља планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта, пословног објекта – самоуслугне аутоперионице (техничке просторије) и објекта трансформаторске станице је 0,20м виша од коте приступног тротоара.

Поткровна етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта је решена као повучени спрат у употреби као стамбени простор, са равним кровом. Фасадно платно је повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за 1,5м. Простор између фасаде осн. објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и наткривен је транспарентном надстрешницом која не прелази габарит основног објекта.

4.2.4. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ

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

Кровови:

Кров може бити раван или у нагибу (препоручено 33°), са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

Сви кровови планираних објеката су решени као равни кровови, а поткровље стамбено-пословног објекта је решено као повучени спрат.

Кровне равни свих објеката одводе воду на сопствену парцелу.

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

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

Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар блокова. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни.

Остали објекти могу имати транспарентну ограду максималне висине 1.80м, са зиданим/пуним парапетом максималне висине 0,60м према регулацији односно зиданим пуним парапетом максималне висине 1,80м према бочној/задњој граници парцеле.

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

На граници парцеле 551/4 према парцели 8014 (парцела јавног пута обележеног бројем 30) се планира метална транспарентна ограда висине 1,6м. Темељи ограда су у оквиру парцеле. Не предвиђа се улаз на тој позицији.

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из

Из=100% на нивоу парцеле када је објекат=парцела

Из=35% на нивоу блока

Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии:/

Ии 6.0

Планирано под објектом (Из) = 78,57% површине парцеле (са урачунатим објектом и стазама и платоима). Само објекти покривају 40,92% површине парцеле

Планиран индекс изграђености (Ии)=1,43



Минимални проценат уређених зелених површина на парцели блока је 20%.

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м. Озелењавање у оквиру ових парцела је по нахођењу инвеститора, а у складу са правилима у зависности од намене.

Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели, осим на парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели.

Укупна површина предметног дела парцеле, након парцелације за проширење улице Преспанске (планирана парцела јавног пута обележеног бројем 30) износи: **6971,34м²**.

Планирана градња се односи на горе наведени део парцеле након парцелације и сви урбанистички показатељи су анализирани за тај део парцеле.

Планиране зелене површине на парцели :

- на парцели (у партеру)	774,52м ²
- растер плоче (10% од 727,09)	72,71 м ²
- зелени кров изнад подрума- подземног гаражног простора	646,77 м ²
(100% обрачунат - 43,29% од укупног зеленила на парцели- што је мање од 50%)	

што је укупно :

1494,00м²,

односно укупно зелене површине на парцели: **21,43%** (минимално дозвољено 20%).

Планирано је засенчење паркинг места, на сваком 3. пм предвиђено је место за дрво.

Део подземних гаражних простора и делови улазних рампи наткривени су крововима са слојем земље од 60цм и зеленилом. Зелени кров изнад подрумске етаже покрива 43,29% укупних зелених површина на парцели



Еркери (балкони, терасе, надстрешнице или сл.) на објектима могу прелазити регулациону линију:

максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара, максимално 1м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара,

На делу објекта према унутрашњем дворишту изван зоне градње важе правила као за упуштање делова објекта ка јавној површини.

Уколико је тераса наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, ваздушни простор изнад ограда се рачуна, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се не рачуна.

Стреха не улази у обрачун али не сме прећи бочне и задњу границу сопствене парцеле, може се препустити изван границе сопствене парцеле само на уличној фасади објекта.

Испади (балкони) на фасади се налазе на:

- северозападној фасади на 90цм од грађевинске линије на висини 4,77м од тротоара. Површина фасаде изнад приземља $P=863,48\text{м}^2$ Површина заузећа испада на фасади изнад приземља $P=126,36\text{м}^2$ (14,63%)

- југоисточној фасади – на 64 цм од грађевинске линије на висини 4,77м од тротоара.. Површина фасаде изнад приземља $P=294,70\text{м}^2$ Површина заузећа испада на фасади изнад приземља $P=50,00\text{м}^2$ (16,96%)

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

Транспарентна браварска конзолана надстрешница на висини од 371цм од тротоара прелази грађевинску линију 120 цм на делу југоисточне и на делу угозападне фасаде



Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области - образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Планирана пратности П+2 осим за хотеле са пратећим садржајима (паркинг простор, зелене и рекреативне површине и сл.) за које ће могућност већег броја етажа разматрати изградом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6).]

Уколико се комбинују са стамбеном наменом, она мора бити на вишим етажама а пословање у нижим (приземљу, на првој, евентуално другој етажи, у зависности од укупног броја спратова)

спратност

макс. П+4+Пот (Пот-поткровље) или П+4+Пк (Пс-повучен спрат)

Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док ће примарне бити максималне висине венца и висине слемена и то на следећи начин:

Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
П+2	11.0	13.5
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0
П+3	14.0	16.5
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0
П+4	17.0	19.5
П+4+Пк/Пс	18.5	21.0

нивелациони услови

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то

кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;

напомена

На висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м



Објекат број 1 - стамбено-пословна зграда По+Пр+4+Пс: Планирана висина венца је 16,75 м од које приступног тротоара (дозвољено 18,50м). Планирана висина слемена је 20,58 м од које приступног тротоара (дозвољено 21,00м).

За пословне објекте је дозвољена висина венца 11,0м , а слеме 13,50м.

Објекат број 2 – пословни објекат - самоуслужна аутоперионица П+0: Планирана висина венца и висина слемена је макс 5,50 м од које приступног пута.

Објекат број 3 - објекат трансформаторске станице П+0 : Планирана висина венца је 2,78 м од које приступног пута Планирана висина слемена је 3,20 м од које приступног пута.

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

У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних објеката.

Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.

На парцели су планирана три надземна објекта:

1. вишепородични стамбено-пословни По+Пр+4+Пс
2. самоуслужна аутоперионица П+0 и
3. објекат трансформаторске станице П+0

Сви објекти и делови објекта спратности По+П и П+0 су на међусобној удаљености већој од $\frac{1}{2}$ висине истих и на већој удаљености од 4м.

Грађевинска линија самоуслугне аутоперионице П+0 је удаљена:

- од вишепородичног стамбеног објекта По+Пр+4+Пс 14,54м , што је више од 10,29м (висина вишег 20,58 x $\frac{1}{2}$)

- од трафостанице је удаљена 52,11м . што је више од 2,20м (висина вишег 4,40 x $\frac{1}{2}$)

-Стамбени објекат По+Пр+4+Пс је од трафостанице удаљен 27,96м. што је више од 10,29м (висина вишег 20,58x $\frac{1}{2}$)

4.2.12. УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКЕ И КОЛСКЕ ПРИСТУПЕ

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

Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 5,0м (изузетно мање) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.



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

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

Приступе објектима обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

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

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) а све у складу са важећим законима и правилницима.

Колски приступ катастарској парцели 551/4 КО Панчево је планиран посредно, преко парцеле 551/5 и к.п. 551/6, истог власника. Катастарској парцели 551/5 КО Панчево приступа се постојећим колским приступом ширине 7,0м из улице Преспанске (к.п. 8014 КО Панчево), а преко к.п. 551/6, истог власника . Ширина приступа преко парцеле 551/5 је 7,0м. Улази рампама у подземне гаражне просторе су са сопствене парцеле и ширине мин. 5,5м.

Пешачки приступ планиран је из улице Новосељански пут ширине 150 цм.

4.2.15. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

- становање	1ПМ/1 стамбена јединица
- пословно становање	1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање	1ПМ/70м ² нето површине
- управа и администрација	1ПМ/60м ² нето површине
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
- складишта и магацини	1ПМ/4-6 запослена (300м ² нето површ.)
- станице за снабд. горивом	1пм/3 запослена

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

Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

У оквиру парцеле обезбеђено је укупно 152 паркинг/гаражних места за 105 стамбених јединица. и за пословни простор 47 паркинг места.

Од тога:

На самој парцели је позиционирано укупно 62 паркинг места, од чега је 54 стандардних и 8 паркинг места је прилагођено лицима са посебним потребама (5% од 152 износи 7,6 односно 8 паркинг места).

У подземним гаражним просторима је планирано: 90 гаражних места

Потребе стационарног саобраћаја решене су на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:

намена планираног простора:	критеријум за одређивање потребног броја паркинг места на парцели:	планирано на предметној парцели:	потребан број паркинг места на парцели (укључујући и гаражна):
становање	1ПМ/1 стамбена јединица	105 стамбених јединица	105 паркинг места
трговина	1ПМ/50м ² нето површине продајног простора	четири продајна простора (498,28м ² , 498,68м ² , 496,80м ² и 498,73 м ²) 4 x 10 ПМ	40 паркинг места
складишта и магацини	1пм/300м ²	четири магацинска простора (61,50м ² , 41,71м ² , 39,89м ² и 60,02м ²)	4 паркинг места
пословање	1ПМ/70м ² нето п	аутоперионица нето 147,85	3 паркинг места
укупан број паркинг места на парцели је			152

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

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

- Објекти и површине јавне намене (осим комплекса ЈП „Хигијене“);
- Објекти и површине остале намене са јавним коришћењем;
- Изградња вишепородичних објеката.
- За изградњу пословног комплекса (два или више главних пословних објеката) у пословној зони.

Планирани објекти, Вишепородични стамбено-пословни објекат По+Пр+4+Пс, пословни објекат – самоуслугна аутоперионица П+0 и објекат трансформаторске станице П+0, , захтевају израду урбанистичког пројекта.

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

Бука у овом делу града углавном потиче од саобраћаја, а мањим делом од делатности предузећа (нпр. ЈКП АТП, ЈКП Хигијена). Ради снижавања нивоа буке препоручује се мере регулисања саобраћаја, оптималног постављања светлосне и звучне сигнализације, одржавања коловоза у исправном стању и коришћења акустички повољнијих подлога, правилног постављања објеката у простору, изградње одговарајућих баријера, заштитних зидова и/или садње заштитног зеленила између саобраћајница и насеља.

Заштита од буке је решена заштитним зеленилом – високим дрвећем на парцели, као и правилним постављањем објекта тако да је његова ужа страна са мање отвора стамбених просторија окренута прометном јавном путу Новосељански пут, а шира страна са више



стамбених отвора окренута суседним парцелама, одн. путу обележеним бројем 30 - пут другог реда.

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

Пројектом је планирана одговарајућа унутрашња хидрантска мрежа и обезбеђен је приступни пут за ватрогасна возила. Спољна хидрантска мрежа постоји на кп. 551/5 КО Панчево у власништву истог инвеститора.(приказана је у графичком прилогу 1.4.5)

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

Приступ објектима је из приземља на 20 цм од приступног тротоара. На улазу је тротоар рампом нагиба 8,3% доведен до нивоа пода улазног дела. Вертикална комуникација од подрума до последњег спрата је обезбеђена степеништем и лифтовским постројењима

4) нумерички показатељи

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

	Предвиђени параметри (из планске документације - информације о локацији)	Пројектовани параметри (из урбанистичког пројекта парцеле)
Минимална ширина парцеле	10 м	Ширина грађевинске парцеле према Преспанској улици је 112,73 м, односно након парцелације 112,78м (ка планираној улици обележеној бројем 30) Ширина грађевинске парцеле према улици Новосељански пут је 5,33м (+69,15м), а након парцелације 3,55м(+69,15м) .



Минимална површина парцеле	250 м ²	Површина парцеле 551/4 износи 7280м² . Површина дела парцеле, на којем се планира изградња, након планиране парцелације износи 6971,34 м²
Спратност	-Стамбено пословни објекти П+4+Пк/Пс (стреха 18,5м, слеме 21,0м) -Пословни објекат П+2 (стреха 11м, слеме 13,5м)	-Објекат број 1- Стамбено пословни објекат По+Пр+4+Пс: -Објекат број 2- аутоперионица П+0 : -Објекат број 3- трафостаница П+0
Максимална висина племена	Стамбено пословни објекти П+4+Пк/Пс (слеме 21,0м) -Пословни објекат П+2 (слеме 13,5м)	-Објекат број 1 Стамбено пословни објекат По+Пр+4+Пс – 20,58 м -Објекат број 2 самоуслужна аутоперионица - 5,50 м -Објекат број 3 трафостаница – 3,20 м
Максимална висина венца	Стамбено пословни објекти П+4+Пк/Пс (стреха 18,5м,) -Пословни објекат П+2 (стреха 11м)	-Објекат број 1 -Стамбено пословни објекат По+Пр+4+Пс - 16,75 м -Објекат број 2 самоуслужна аутоперионица - 5,50 м - Објекат број 3 трафостаница – 2,78 м
Индекс изграђености	Ии. = 6,00	(Ии)=1,43
Индекс заузетости	Макс. 100%,	(Из) = 78,57% (са урачунатим објектима и стазама и платоима). Само објекти :47,45%
Паркинг	•Мин 1п.м./1стан •1ПМ/50м ² продајног простора •складишта и магацини на 300 м ² нето површине 1 паркинг место •1ПМ/70м ² пословање •од укупног броја паркинг места мин.5%	Обезбеђено је у оквиру парцеле: - 152 паркинг /гаражних места: Од тога: -90 гаражних места у оквиру гаражних простора у подрума објекта - 62 паркинг места у оквиру слободног дела парцеле



	<i>прилагођено корисницима са посебним потребама</i> <i>По плану укупно потребно 152 паркинг места и од тога 8 пм прилагођено корисницима са посебним потребама</i>	<i>(8 п.м прилагођено корисницима са посебним потребама)</i> <i>За вишепородичностамбено-пословни објекат По+Пр+4+Пс обезбеђено:</i> <i>- становање 105 паркинг/ гаражна места</i> <i>- пословање 40 паркинг/ гаражна места</i> <i>- магацин 4 паркинг/ гаражна места</i> <i>За објекат перионице аутомобила П+0 обезбедјено 3 паркинг места</i>
Озелењавање	<i>Мин 20% уређених зелених површина на парцели</i>	<i>20% од површине парцеле 6971,34 м² износи 1394.29м². Планирано под зеленим површинама на парцели: 1449,00м² односно 21,43%</i> <i>У зелене површине урачунате су:</i> <i>Зелене слободне површине на парцели 774,52м²</i> <i>Зелени кров изнад подрума површине 646,77м²,</i> <i>10% од површине поплочане растер плочама и то износи 72,71м².</i>

**Приказ бруто површина:****Објект број 1-улични вишепородични стамбено-пословни објект По+Пр+4+Пс**

БРУТО површина подрума	3.281,88 m ²
БРУТО површина приземља	2.669,16 m ²
БРУТО површина 1. спрата	1.429,45 m ²
БРУТО површина 2. спрата	1.429,45 m ²
БРУТО површина 3. спрата	1.429,45 m ²
БРУТО површина 4. спрата	1.429,45 m ²
БРУТО површина повученог спрата	1.401,30 m ²
Укупна развијена БРУТО површина вишепородичног стамбено-пословног објекта По+Пр+4+Пс	9788.26
Укупна БРУТО површина вишепородичног стамбено-пословног објекта са подрумом По+Пр+4+Пс	13.070,14 m ²

Објект број 2- пословни објект – самоуслужна аутоперионица П+0

Укупна БРУТО површина пословног објекта По+0	168,56m ²
--	----------------------

Објект број 3- трансформаторска станица П+0

Укупна БРУТО површина објекта трансформаторске станице П+0	15,27m ²
--	---------------------

Укупна развијена БРУТО површина свих објекта на парцели(надземно): 9.972,09m²**5) начин уређења слободних и зелених површина**

Партерним решењем је третирано хортикултурално решење са озелењавањем парцеле. Паркинг простори на слободном делу парцеле су обрађени затрављеним растер плочама.

На предвиђеним зеленим површинама на слободном делу парцеле планиран је травњак са ниском вегетацијом. Површина уређених слободних зелених површина на парцели износи 1449,00m² односно 21,43% (минимално дозвољено Планом генералне регулације: 20% од површине парцеле површине 6971,34 m² је 1394.29m²).

У зелене површине урачунате су:

- Зелене слободне површине на парцели 774,52m²
- Зелени кров изнад подрума површине 646,77m², који се урачунава у зелене површине
- 10% од површине паркинг места попличаних растер плочама и то износи 72,71m².

Планира се и садња високе вегетације на слободном делу парцеле и наспрам паркинг места

Саобраћајнице на парцели су завршно обрађене слојем асфалта.



Стаза за приступ улазу у локал објекта обрађена је бетонским плочама. Приступни тротоар за улаз у стамбени део објекта и улаз у пословне просторе такође су обрађени бетонским плочама.

6) начин прикључења на инфраструктурну мрежу

Прикључење планираног објекта на наведене инсталације приказано је у графичком прилогу број 1.4.5.

За прикључење објекта на инсталације јавне инфраструктуре потребно је следеће:

Електроенергетика:

Прикључак на електродистрибутивну мрежу се планира у свему према условима Електродистрибуције Панчево бр: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15. – 284394-21/2, од 25.11.2021.г. Планира се место прикључка на следећи начин:

Странка је у обавези да за изградњу дистрибутивне МБТС20/0,4kV на предметној парцели бр. 554/1 КО Панчево обезбеди простор минималних димензија 6,3 x 5,55м (дужина x ширина), правоугаоног облика за потребе изградње будуће трансформаторске станице типа ЕВ-21. Грађевински објекат је приземан слободностојећи, састављен од префабрикованих аб елемената и састоји се од једне просторије. Спољашње димензије основе објекта износе 4,30 x 3,55 и висине 3,6 м. На одстојању од 1м се полаже у тло контура уземљивча од бакарног ужета.

Потребно је обезбедити приступ трафостаници са дуге стране 5,8 x 5,1м висине 3,6м. Након изградње дистрибутивне МБТС 20/042 kV са СН и НН кабловским водовима, стећи ће се услови за прикључење предметног објекта из будуће МБТС 20/0,4kV.

Објекат се прикључује на мерни орман иза мерног уређаја. Прикључак се везује на новоформирани нисконапонски извод у будућој трафостаници.

Од новог нисконапонског извода будуће трафостанице до новоуграђеног КПКЕВ-2П на фасади објекта до сваког улаза изградити кабловски вод каблом типа ППОО-А 4x150мм².

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом типа ППОО 4x95мм².

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче од 160А

Поред КПКЕВ-2П уградити КПКЕВ-1П (за хидрант са хидроцилом – противпожарни прикључак) и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом. КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РРОО 4x10мм². КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом типа РРОО 4x16мм². У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче од 16А. Самоуслужна аутоперионица: ОММ типа ПОММ-2Х који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима и прикључним стезаљкама

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

Водовод и канализација:

На основу услова ЈКП Водовод и канализација број Д-10083/1 од 12.11.2021.г. предвиђено је следеће:

**Водовод:**

На локацији постоји у улици Преспанској водовод од азбестцементних цеви пречника Ø125 и Ø400 . На парцелама постоји водоводни прикључак који не одговара за планирани објекат. Прикључење на водовод је предвиђено преко новог прикључка водовода из улице Преспанске на цев пречника Ø125. Главни водомери монтирају се у водомерном шахту, непосредно иза регулационе линије (око 1,5м). Предвиђено је 7 главних водомера, четири за четири улаза стамбеног дела, којим ће се мерити укупна потрошња санитарне и хидрантске воде у објекту, и по један водомер: за спринклерски систем, за локале и за аутоперионицу. Од њих би се водили разводи са огранцима за појединачне водомере и хидрантски развод за сваки улаз посебно.

УКУПАН КАПАЦИТЕТ САНИТАРНОГ ВОДОВОДА ЗА ПРЕДМЕТНУ ПАРЦЕЛУ (који укључује стамбено-пословни објекат и аутоперионицу) ЈЕ 169.00 J.O. Q=3,25 лит/сек;

УКУПАН КАПАЦИТЕТ ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ ЈЕ Q= 15 лит/сек, (у непосредној близини објекта налазе се 3 надземна хидранта која ће се користити у сврхе одбране објекта спољашњом хидрантском мрежом, а посебно ће се испројектовати унутрашња хидрантска мрежа);

УКУПАН КАПАЦИТЕТ СПРИНКЛЕР МРЕЖЕ ЈЕ Q= 20 лит/сек, (у даљим фазама пројекта, а све по Условима надлежног предузећа „ЈКП“ Водовод и канализација Панчево испројектоваће се резервоар као извор напајања)

Снабдевање предметног објекта санитарном водом вршиће се преко новог прикључка ПЕ 100мм из Улице Преспанске односно преко главних водомера:

- Ø80 за спринклер инсталацију,
- Ø50/20 комбиновани водомер за улаз бр.1
- Ø50/20 комбиновани водомер за улаз бр.2
- Ø50/20 комбиновани водомер за улаз бр.3
- Ø50/20 комбиновани водомер за улаз бр.4
- Ø20 за локале, (сваки локал ће имати контролни водомер у оквиру свог локала)
- Ø15 за аутоперионицу,

Фекална канализација:

Објекти на парцели се прикључују на инсталацију фекалне канализације преко новог прикључка из улице Преспанске, преко ревизионог шахта који ће се налазити непосредно иза регулационе линије (око 1,5м).

Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укупано у односу на терен, не сме се директно прикључити на канализацију.

Инвеститор је дужан да поштује све важеће правилнике, одлуке, стандарде, техничке услове исл. из ове области

На предметној локацији не постоји атмосферска канализација.



Телекомуникациона инфраструктура:

На основу услова Телекома Србија број Д209/504336/2-2021 од 10.11.2021г, планирана је подземна приступна ТК мрежа. За прикључење на ТК мрежу потребно је од регулационе линије у улици Новосељански пут до првог улаза у објект изградити приводну ТК канализацију 1ПВЦ цев Ø 110мм а остале улазе повезати са 1 ПЕ цеви Ø 40мм. Наведену приводну ТК канализацију од регулационе линије изградити до места уласка (увода) цеви ТК канализације у објект. Условљену цев полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања. Предвиђено је полагање оптичког приводног кабла оптичке Тк мреже до сваког стана, пословног простора или локала. У приземљу или подрумској етажи ће се предвидети оптички дистрибутивни ормани.

Препоручује се инвеститору монтажа корисничких мултимедијалних кутија ММК у сваком стану.

Изградњу приводног оптичког кабла и повезивање објекта на ТК мрежу врши искључиво предузеће Телеком Србија.

Одлагање отпада

У складу техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада, издатим од стране ЈКП Хигијена, Панчево бр: 4336/2-2020 од 09.11.2021 год., на парцели је предвиђено деветнаест (19) контејнера запремине 1100 л за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада до одвожења. Амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају се у посебне наменске посуде, односно привремено складиште до упућивања у процес рециклаже. Урбанистичким пројектом је одређено место за контејнере на парцели са површином захтеваном по условима од 1,4m x 1,1m за сваки контејнер. Возило дужине 10m, ширине 2,3m и висине 3,6m, прописаних карактеристика, може да приступи до контејнера у свим временским условима.

Гасовод:

На основу услова ЈП „Србијасгас“ број 05-02-4/2233-1 од 15.11.2021 год.прикључење планираних објеката на кат. парцели бр. 551/4 К.О. Панчево могуће је извести на постојећи улични дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви пречника ПЕ 90мм који се налази дуж улице Новосељански пут у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката–изграђен и у функцији.

Потребно је придржавати се свих техничких услова за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви радног притиска до 4 бара.

Саобраћајни прикључак:

За приступ катастарској парцели топ. број 551/4, К.О.Панчево предвиђа се постојећи саобраћајни прикључак на суседној катастарској парцели топ. број 551/5, К.О.Панчево из Преспанске улице, а преко к.п. 551/6, истог власника. Наведене суседне парцеле број 551/5 и 551/6 су у власништву истог инвеститора. За приступ катастарској парцели топ. број 551/5, К.О.Панчево исходовано је решење о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут, заведен у ЈП "Урбанизам, број 03-213/2019 од 19.04.2019.г. Постојећи саобраћајни прикључак има ширину коловоза 7,0м.



7) инжењерско геолошки услови

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

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

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

8) мере заштите животне средине

У складу са дефиницијом из члана 3 Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 95/2018 - др. закон),

На ЛИСТИ II -Пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину

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) налазе се:

-трговачки, пословни и продајни центри Укупне корисне површине веће од 60.000 м²

-надземни или подземни паркинг - Капацитета 1.000 места или више

-Тrafo-станице и расклопна постројења Напона 220 kV или више

Планирани садржаји : стамбена намена, трговина укупне нето површине 2282.81м²

аутоперионица и трафостаница од 0,4kV не спадају у пројекте за које се може захтевати процена утицаја на животну средину нити у активности које битно утичу на животну средину, односно које загађују животну средину.

У складу са чланом 98. ЗАКОН О ВОДАМА ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) и одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода („Службени лист града Панчева“ бр.23/18) , правно лице, предузетник, односно физичко лице које испушта или одлаже материје које могу загадити воду, дужно је да те материје, пре испуштања у систем јавне канализације или реципијент, делимично или потпуно одстрани

За аутоперионицу је предвиђен спољни сепаратор, лоциран у шахту у зеленој површини, а затим се вода одводи у упојни бунар. За подземни гаражни простор, муљна пумпа и сепаратор су предвиђени у оквиру објекта, а затим се вода препумпава у упојни бунар.

Одлагање отпада је предвиђено по пропису и условима надлежног јавног предузећа.

Не предвиђају се уређаји који изазивају буку.

Предвиђено је етажно грејање стамбено пословног објекта на гас , које не загађује околину.

Аутоперионица такође користи гас као енергент.

Примењени материјали су нешкодљиви са становишта заштите животне средине.



9) мере заштите од пожара

Према обавештењу (09.22 број: 217-17265/21-1 од 09.11.2021год.) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Панчеву, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+Пр+4+Пс, пословног објекта По+0 и објекта трафостанице П+0, на кат. парцели бр. 551/4 К.О. Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09,20/15, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) 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. Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Градском органу за издавање локацијских услова. У оквиру ПГДа биће урађен главни пројекат заштите од пожара. Објекти ће бити пројектовани у складу са Законом о заштити од пожара према прописима, стандардима и нормативима који регулишу ову област. (На парцели је предвиђена „Т“ окретница за ватрогасна возила. Спољна хидрантска мрежа је изведена у близини предметног објекта на к.п бр 551/5 КО Панчево, на парцели истог власника. За потребе спринклерске инсталације подземних гаражних простора, предвиђен је резервоар за воду запремине око 70 м³.)

10) мере заштите непокретних културних и природних добара

За задату локацију Завод за заштиту споменика културе у Панчеву издао је услове број 1175/2 од 17.11.2021.године.

Увидом у Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде:

Нацрта Плана генералне регулације за подручје Кудељарац и Новосељански пут иза Надела у Панчеву (целина 5) издатих од стране Завода 5.09.2010. године, под бројем 563/2;

и увидом у стручну литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања и случајних налаза **предметна парцела, налази се у зони локалитета са археолошким садржајем: Млекара-**откривен рекогносцирањем терена 1981. године, у избаченој земљи ископаног канала, који се са западне стране улива у Наделу, северно од градске млекаре нађени су уломци керамичких посуда (урни) Белегиш I групе. У непосредној близини ових налаза у профилу је уочена један гроб са спаљеним покојником исте културне групе. Гроб је интервентно очишћен. Поред уломака урне нађени су и остаци бронзе у трагу. Поменута зона се пружа дуж улице Новосељански пут и надовезује се на једну од најзначајнијих и најбогатијих зона од археолошког значаја – канал речице Наделе, регију која је била настањена од времена средњег неолита (6. миленијум старе ере) до данас. На левој и десној обали, као и у свим рукавцима, остаци насеља и некропола јављају се у континуитету од периода праисторије до историје, констатовани су вишеслојни локалитети од праисторијских периода до римског и словенског времена:



Стога, катастарска парцела топ. бр. 551/4 К.О. Панчево има статус добара која уживају претходну заштиту, па Урбанистички пројекат, односно локацијски услови за пројектовање вишепородичног стамбено-пословног објекта По+Пр+4+Пс, објекта самоуслугне аутоперионице П+0 и објекта трансформаторске станице П+0 у Панчеву, угао Ул. Новосељански пут може се изградити на основу следећих археолошких услова из Плана:

на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за изградњу зграда, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, о трошку инвеститора;

обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза о трошку инвеститора;

Извођач радова је обавезан да пре подношења пријаве о почетку радова код надлежног органа обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из претходних тачака и благовремене припреме димамике и потреба за њихово спровођење;

Ако се у току извођења 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**, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

11) технички опис објекта

Урбанистичким пројектом су обухваћене к.п. бр. 554/4 и делови к.п. бр. 551/5, 551/6, 8014 (Преспанска улица) и 8013/1 (Новосељански пут) К.О. Панчево, односно следећи планирани објекти :

- вишепородични стамбено-пословни објекат По+Пр+4+Пс,
- објекат самоуслугне аутоперионице П+0 и
- објекат трансформаторске станице П+0

Инвеститор је

Д.О.О. "КУТКО" из Панчева, Војводе Радомира Путника број 27/1.



Пројекат је урађен на основу **Плана генералне регулације – Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Сл. Лист града Панчева „ бр. 39/2012, 40/2012 и 5/2015-измене и допуне) (у даљем тексту ПГР) .**

Површина парцеле 551/4 износи 7280м.

ПГРом је планирано да део парцеле 551/4 К.О.Панчево буде ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (саобраћајница означена бројем 30), а други део је планиран за грађевинско земљиште остале намене, зона пословања са компатибилним садржајима – блока 225. Потребно је извршити парцелацију к.п 551/4 К.О.Панчево.

Након парцелације предметна парцела ће имати површину 6971,34 м².

Парцела 551/4 К.О.Панчево се налази на углу улица Преспанске и Новосељанске. Ка регулационој линији са Новосељанском улицом се пружа уски део парцеле. Остале границе предметне парцеле су ка катастарским парцелама број 551/3, 551/5 и 551/6 К.О.Панчево, које су такође у власништву ДОО „Кутко“ и ка катастарској парцели 8014 К.О. Панчево (ка Преспанској улици).

На парцели је планирано следеће:

1. Вишепородични стамбено-пословни објекат По+Пр+4+Пс

Објекат По+Пр+4+Пс се састоји од:

- дела спратности **По+П** са подземном гаражом средњег капацитета на етажи подрума и пословних локала на етажи приземља
- дела спратности **По+Пр+4+Пс** са подземном гаражом средњег капацитета на етажи подрума, стамбеног дела на етажама од 1. до 4. и повученом спрату и
- дела спратности **По+0** са гаражним простором и рампама за приступ истом

2. Објекат самоуслугне аутоперионице П+0

3. Објекат трансформаторске станице П+0

Сви планирани објекти су самостојећи.

Бруто површина (надземних и подземних етажа) свих објеката на парцели износи:

13.253,97м²

Развијена бруто површина (надземних етажа) свих објеката на парцели износи: 9.942,09м²

Индекс заузетости са објектима, манипулативним и

поплочаним површинама : 78,57% (5477,34 / 6971,34 x 100)

Индекс заузетости објеката: 40,92% (2.852,99 / 6971,34 x 100)

- Површина под стамбено-пословним објектом 2669,16м²
- Површина под објектом самоуслугне перионице 168,56м²
- Површина под објектом трафостанице 15,27 м²
- Поплочање и манипулативне површине 1969,97м²
- Растер плоче за поплочање 654,38 (90% од 654,38 727,09)

Индекс изграђености: 1,43 (9.942,09 / 6971,34)

Колски приступ катастарској парцели 551/4 К.О. Панчево је планиран посредно, преко парцеле 551/5, и парцеле 551/6 (обе парцеле истог власника) и преко постојећег колског прикључка на Преспанску улицу, катастарска парцела 8014 К.О. Панчево.

Пешачки приступ планиран је из улице Новосељански пут



Површина уређених слободних зелених површина на парцели износи 1449,00м² односно **21,43%** (минимално дозвољено Планом генералне регулације: 20% од површине парцеле површине 6971,34 м² је 1394.29м²).

У зелене површине урачунате су:

- Зелене слободне површине на парцели 774,52м²
- Зелени кров изнад подрума површине 646,77м², који се урачунава у зелене површине
- 10% од површине паркинг места поплочаних растер плочама и то износи 72,71м².

На основу преписа листа непокретности бр. 19276 К.О. Панчево од 20.10.2021.год., на парцели су уписани следећи постојећи објекти:

На парцели 551/4:

Објект означен бројем 1 бруто површине 124м² је зграда пословних услуга – канцеларије. Објект има одобрење за употребу.

Објект означен бројем 2 објект је делом на парцели 551/3 (означен бројем 3),а делом на парцели 551/4. Површина дела објекта који је на парцели 551/3 износи 42 м², површина дела објекта на парцели 551/4 износи 736 м², укупна површина објекта износи 778 м². Објект изграђен без одобрења за градњу.

За посебне делове објекта не постоји упис.

Постојећи објекти су спратности П+0. Објект који је уписан биће обрађен пројектом рушења у оквиру пројекта ПГД.

Укупна бруто површина постојећих легалних стамбених објекта на парцели 551/4 је: $p=124\text{м}^2$.

Предвиђено је рушење свих постојећих објекта на парцели.

Термичка заштита објекта је у оквиру идејног решења планирана апроксимативно. У оквиру ПГДа, ради испуњења услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабпрата ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС„бр.61/2011).

1. Вишепородични стамбено-пословни објект По+Пр+4+Пс

Класификациони број:

112222, Категорију: В

(Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови...

- преко 2.000м² или П+4+Пк (ПС))

Класификациони број пословног простора: 123002, Категорија: В

(Трговачки центри, зграде са продавницама, ... преко 400 м² или П+1)

У вишепородичном стамбено-пословном објекту има укупно **105** стамбених јединица са потребним пратећим просторима и **4** локала у приземљу.

Планирана намена пословних локала бр. 1, 2, 3 и 4 је продаја непрехрамбене робе (бутик, техничка роба, санитарije , козметика).



Пројектован је габарит релативно правилног облика, максималне димензије око 37,28 x 91.85м.

Објект се састоји од два „брода“ – североисточног дела објекта спратности По+Пр+4+Пс, димензија 73,68 x 19,60м, и југозападног дела објекта спратности По+Пр+0, димензија 73,68 x 16,48 м. (са неправилним габаритом на делу тераса у ширини од 80 цм). Са северозападне стране је део објекта спратности По+0 кроз који се приступа гаржама у подруму, димензија 18,17x35,79м. Са североисточне стране су улазни делови стамбеног простора спратности П+0

У подруму вишепородичног стамбено-пословног објекта предвиђена су 2 подземна гаражна простора средњег капацитета са гаражним местима за потребе становања и пословног простора.

Грађевинска линија ка улици Новосељански пут вишепородичног стамбеног објекта По+Пр+4+Пс је удаљена од парцеле 551/3 мин. 4.01м. Југозападна бочна грађевинска линија ка парцели 551/5 је на мин. 4.05м од границе парцеле. Грађевинска линија од регулационе линије ка парцели 8014 (улица Преспанска) је удаљена мин. 31.05м. Северозападна бочна грађевинска линија ка парцели 551/5 је на 0,14м удаљена од границе парцеле.

Планирана висина највише тачке објекта је 20.58м (максимално дозвољено 21м) од тротоара, а планирана висина венца је 16.75м од тротоара (максимално дозвољено 18,5м).

Укупна БРУТО површина вишепородичног стамбено-пословног објекта По+Пр+4+Пс је: 13.070,14 m²

Развијена БРУТО површина етажа надземног дела објекта је 9788.26.

Укупна НЕТО површина вишепородичног стамбено-пословног објекта По+Пр+4+Пс је: 11.327,73 m²

Укупна НЕТО површина стамбених јединица у оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4 +Пс је: 5218,31 m².

Укупна НЕТО површина пословног дела у оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+4 + Пс је 2246.85m².

НЕТО површина локала 1: 563,41 m²

НЕТО површина локала 2: 560,68 m²

НЕТО површина локала 3: 556,38 m²

НЕТО површина локала 4: 566,38 m²

Готов под приземља је 20 цм подигнут од уличног тротоара.

Вертикална комуникација по етажама остварује се лифтовским постројењем и степеништем.

Подрум је планиран испод целе површине објекта, у габаритима објекта са проширеним делом око улазних рампи.

У подруму су предвиђене следеће просторије: станарске оставе, хидроцил, лифт, техничке просторије са резервоаром за воду, степениште, ходник и гаражна места.

У приземљу су предвиђене: заједничке просторије, лифт, степениште, ходник, ветробран и локали са мокрим чворовима и магацинским простором.



На 1. спрату, 2. спрату, 3. Спрату, 4. Спрату и повученом спрату су предвиђене: заједничке просторије, лифт, степениште, ходник, по 21 стамбена јединица по етажи. На етажи се налазе 4 улаза са 5 до 6 стана по улазу.

Повучени спрат је пројектован са равним непроходним кровом са падом од 2 %.

Планирана намена пословних локала бр. 1, 2 и 3 је продаја непрехрамбене робе (бутик, техничка роба, санитарије, козметика).

Чиста висина у просторијама у подруму је 3,02м, у приземљу је 4,51м, на спратовима и повученом спрату је 2,61м.

КОНСТРУКЦИЈА

Основни носећи елементи објекта су армирано-бетонска зидна платна, греде, стубови и међуспратна конструкција-пуна арм. бетонска плоча.

Објекат има раван непроходан кров и изнад дела подрума раван зелени кров од одговарајућих слојава.

ПОДОВИ И МЕЋУСПРАТНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ

Изнад подрума подна потконструкција се термички и звучно изољује. Изнад дела подрума је предвиђена кровна башта, који се изољује термички и поставља се хидроизолација

Такође се термички и звучно изољује подна потконструкција између етажа.

Испод равног крова повученог спрата међуспратна потконструкција се термички и хидро изољује.

На терасама и лођама се изводи хидроизолација.

Завршна обрада подова је следећа:

Керамичке плочице: у ходницима, купатилу, кухињи, све терасе, степеништа и ходници,

Паркет: у дневном боравку, ходнику, трпезарији и у свим собама

Глетована цементна кошуљица (или феробетон): просторија гаражних места у подруму и помоћних просторија у подруму.

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 композитном - "Етикс" фасадом са класом пожарне отпорности по пропису 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, БРАВАРИЈА 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 са одговарајућим вредностима термичких коефицијената. Улазна врата по становима урадити као сигурносна врата са челичном подконструкцијом у свему према технологији произвођача истих.

Браварија ограда на терасама, и унутрашњем степништу се ради од поцинковане и пластифициране црне браварије и алуминијумских профила. Спољна ограда је зидана преградним блоком. Стубове и пречке спољне ограде на тераси урадити од алуминијумских профила. Сви рукохвати су од алуминијума.

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

КРОВ И ЛИМАРИЈА

Кров изнад повученог спрата објекта По+4+Пс је раван оптерећен непроходан кров са свим потребним слојевима у паду и завршним слојем шљунка. Кров изнад дела приземља се ради као раван зелени кров са слојевима у паду. Дуж објекта се постављају лежећи олуци од пластифицираног поцинкованог лима. Олучне вертикале се такође изводе од пластифицираног поцинкованог лима $d=0,6\text{мм}$. Солбанци се облажу пластифицираним поцинкованим лимом.

У оквиру објекта предвиђене су инсталације водовода и канализације, електричне инсталације, машинске инсталације грејања на природни гас, машинске инсталације лифтовског постројења и ТК инсталација.

2. Објекат самоуслугне аутоперионице П+0

Класификациони број: 127420 (Остале зграде, другде не класификоване – перионице)

Категорија: Б.

У самоуслугној аутоперионици је предвиђено 4 наткривена места и 1 техничка просторија.

Пројектован је габарит правилног облика, максималне димензије 24,80м x 6,80м.

Грађевинска линија самоуслугне аутоперионице П+0 је удаљена:

- од вишепородичног стамбеног објекта По+Пр+4+Пс 14,54м, што је више од 10,29м (висина вишег 20,58 x ½)

- од трафостанице је удаљена 52,11м, што је више од 2,20м (висина вишег 4,40 x ½)

Према кат. парцели број 551/5. КО Панчево објекат је удаљен 4,02м, а према планираној регулационој линији ка кат. парцели 8014 (улица Преспанска) објекат је удаљен 9,55м

Планирана висина највише тачке објекта је 5,50м (максимално дозвољено 13,5м) од тротоара, а планирана висина венца је 5,50м (максимално дозвољено 11,00м).

Укупна БРУТО површина самоуслугне аутоперионице П+0 је: 168,57 м².

Укупна НЕТО површина самоуслугне аутоперионице је: 147,85 м².

Колски и пешачки приступ пословном објекту – самоуслугној аутоперионици је са сопствене парцеле.



У објекту су предвиђене следеће просторије: техничка просторија и 4 наткривена места за прање аутомобила.

Чиста висина у техничкој просторији је 3,2м, а у боксовима за прање возила од 3,42 - 3,82м.

3. КОНСТРУКЦИЈА

Цела конструкција објекта пројектована је од челичних профила (кутијастих, Ип профила, Л профила..) одговарајућих димензија попречног пресека. Од ових профила пројектовани су носачи крова, елементи за укрућење и др.

Метална конструкција аутоперионице ослоњена је на АБ темељне траке преко ослоначке челичне плоче и анкера са вијцима.

4. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Конструкција објекта је од челика премазаног заштитним средствима и финалном бојом. Кров је пројектован од тр лима у боји. Опшивке и маске су предвиђене од алуминијумског лима.

5. ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене све инсталације неопходне за функционисање објекта ове намене, са техничком просторијом. (машинске инсталације грејања платоа са типским техничким контејнером, електроинсталације и водовод и канализација)

1. Трансформаторска станица П+0

Класификациони број: 221420, Категорија: Г.

(Трансформаторске станице - Трансформаторске станице и подстанице)

Предвиђена је типска префабрикована а.б. трафостаница типа ЕВ-21. Габарит је правилног облика, максималне димензије око 3,55м x 4,30м.

Објекат трансформаторске станице је увучен од регулационе линије ка Новосељанском путу за 28,28м, а ка планираној регулационој линији према кат. парцели број 8014 (улица Преспанска) објекат је удаљен 0м, односно постављен је на планираној регулацији. Објекат је од границе парцеле 551/5 удаљен 51,61м са југозападне стране, а северозападне стране 80,93м

Планирана висина највише тачке објекта је максимално 3,20м од тротоара, а планирана висина венца је 2,78м.

Укупна БРУТО површина објекта – трансформаторске станице П+0 је око: 15,27м².

Укупна НЕТО површина објекта – трансформаторске станице је око: 12,93 м².

Пешачки прилаз приземљу објекта је са сопствене парцеле. Готов под приземља је 20,00 цм. У објекту су предвиђене електричне инсталације.

ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧЦИ И БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ

За пројектоване објекте су планирани следећи прикључци:

- на дистрибутивни електроенергетски систем
- на водоводну и фекалну канализациону мрежу (подаци дати у прилогу идејног решења)
- на природни гас
- на телекомуникациону мрежу

На парцели је планирано 19 контејнера за смеће запремине 1,1 м³: (18 контејнера за станове - по 1 на сваких 6 станова и један контејнер за пословни простор (по један на 3000м² пословног простора).

Колски приступ катастарској парцели 551/4 К.О. Панчево је планиран преко постојећег колског прикључка на Преспанску улицу, на катастарској парцели 8014 К.О. Панчево, посредно, преко парцеле 551/5, и парцеле 551/6 (обе парцеле истог власника).

БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ : У оквиру парцеле обезбеђено је укупно **152** паркинг/гаражна места по следећим критеријумима:

намена планираног простора:	критеријум за одређивање потребног броја паркинг места на парцели:	планирано на предметној парцели:	потребан број паркинг места на парцели:
становање	1ПМ/1 стамбена јединица	105 стамбених јединица	105 паркинг места
трговина	1ПМ/50м ² нето површине продајног простора	четири продајна простора (498,28м ² , 498,68м ² , 496,80м ² и 498,73 м ²) 4 x 10 ПМ	40 паркинг места
складишта и магацини	1пм/300м ²	четири магацинска простора (61,50м ² , 41,71м ² , 39,89м ² и 60,02м ²)	4 паркинг места
пословање	1ПМ/70м ² нето п	аутоперионица нето 147,85	3 паркинг места
укупан број паркинг места на парцели је			152

- Од укупно 152 паркинг /гаражних места, обезбеђено је:
 - 90 гаражних места у оквиру подрума објекта (две гараже)
 - 62 паркинг места на слободном делу парцеле
 - (од тога 8 п.м за хендикепање)

Панчево: јануар 2022.год

Саставио: Ђурић Стеван дипл. инж. арх



12. ФОТОДОКУМЕНТАЦИЈА



Поглед из улице Новосељански пут на кат. парцелу бр.551/4 К.О. Панчево



Поглед са угла Новосељанског пута и улице Преспанска на кат. парцелу бр.551/4 К.О. Панчево



Легално уписан
објекат на предметној
парцели 551/4



Поглед из улице Преспанска на кат. парцелу бр.551/4 К.О. Панчево

Предметна парцела
551/4

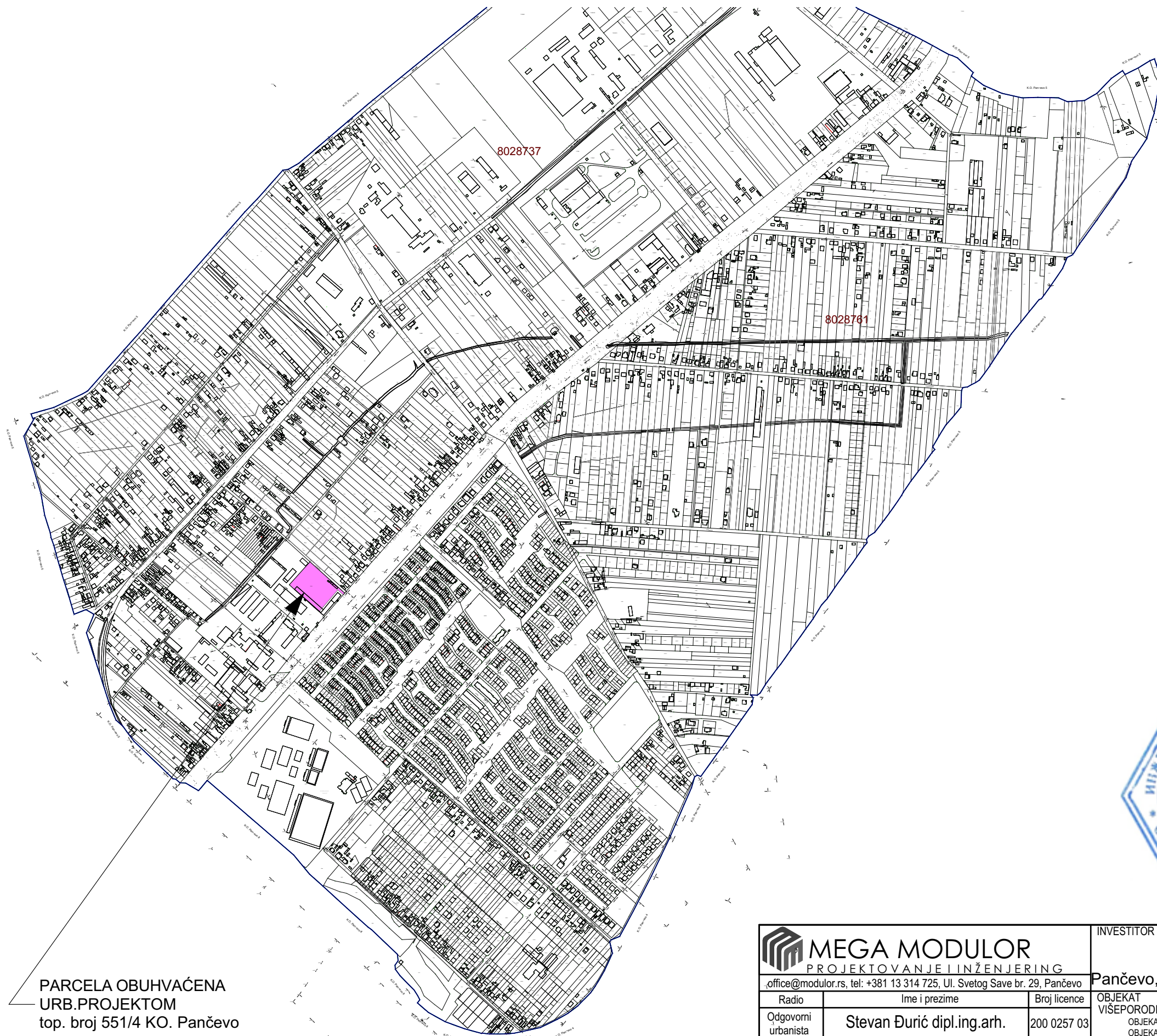
Суседна парцела
551/5



Поглед из правца к.п. бр. 551/6 и 551/5 на кат. парцелу бр.551/4 К.О. Панчево



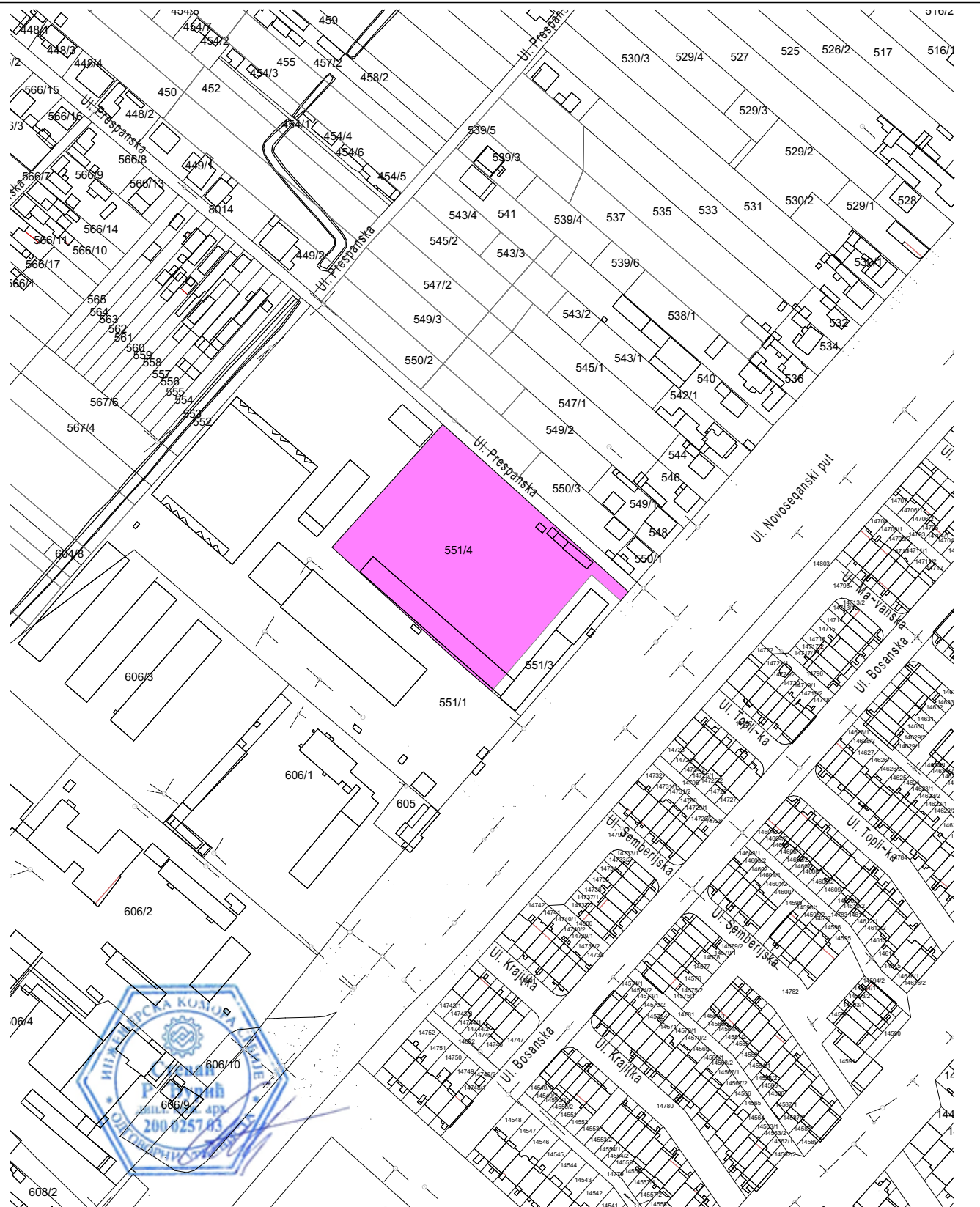
1.4. Графички део урбанистичког пројекта



PARCELA OBUHVAĆENA
URB.PROJEKTOM
top. broj 551/4 KO. Pančevo

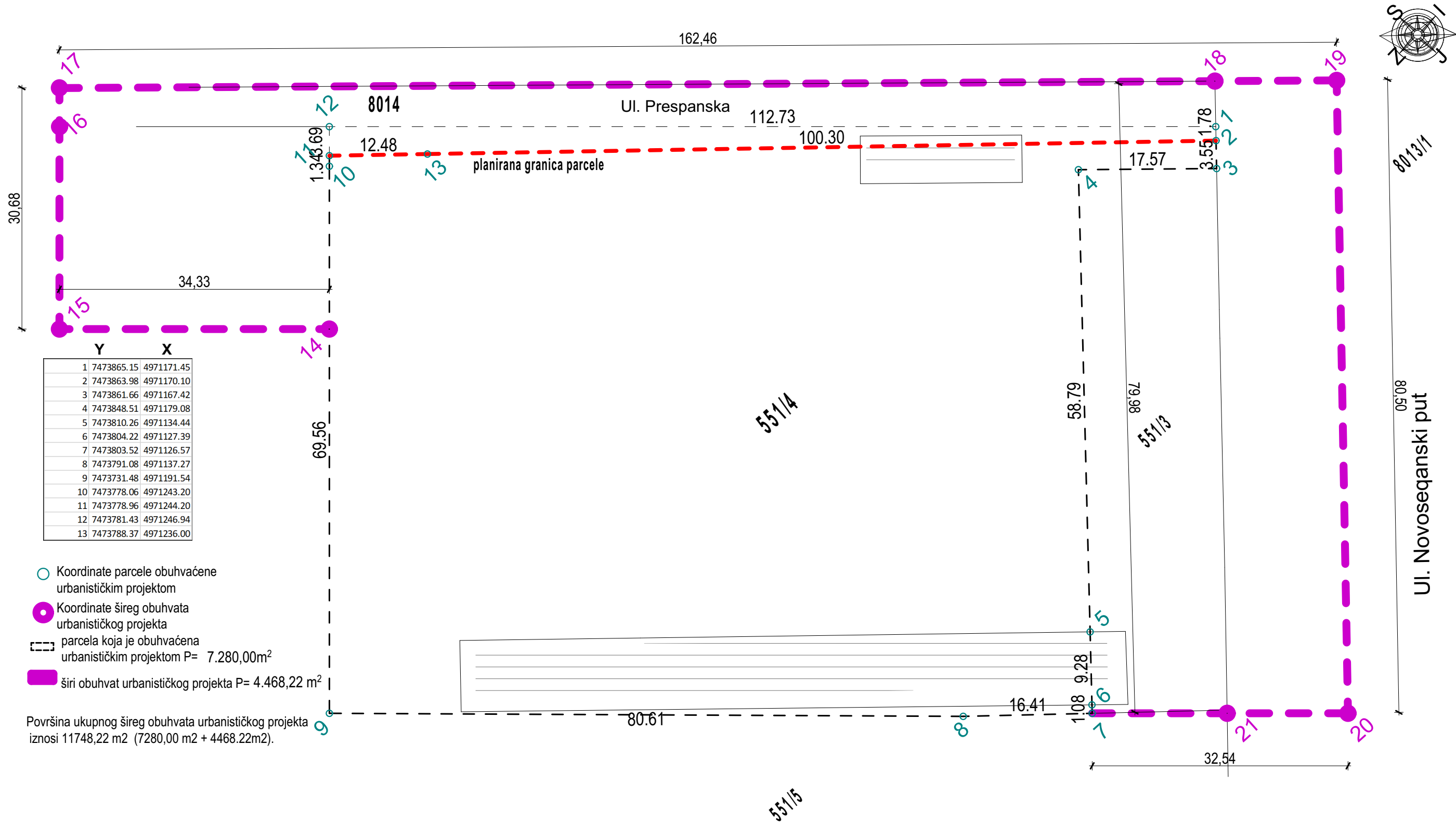


MEGA MODULOR PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo				INVESTITOR DOO "KUTKO" Pančevo, Vojvode Radomira Putnika br.27/1			
Radio	Ime i prezime		Broj licence	OBJEKAT VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+Pr+4+Ps, OBJEKAT SAMOUSLUŽNE AUTOPERIONICE P+0 I OBJEKAT TRANSFORMATORSKE STANICE P+0			
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat			
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03	CRTEŽ Položaj parcele u odnosu na šire okruženje i grad			
Saradnik							
autor idejnog rešenja							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
11.1.2022	0	A	UP	282	01/12-21	1:10000	1.4.1



PARCELA OBUHVAĆENA
URBANISTIČKIM PROJEKTOM

 MEGA MODULOR PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo				INVESTITOR DOO "KUTKO" Pančevo, Vojvode Radomira Putnika br.27/1			
Radio	Ime i prezime		Broj licence	OBJEKT VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT Po+Pr+4+Ps, OBJEKT SAMOUSLUŽNE AUTOPERIONICE P+0 I OBJEKT TRANSFORMATORSKE STANICE P+0			
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03				
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03				
Saradnik				OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat			
autor idejnog rešenja				CRTEŽ Položaj parcele u odnosu na okruženje			
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
11.1.2022	0	A	UP	282	01/12-21	1:2500	1.4.2



	Y	X
1	7473865.15	4971171.45
2	7473863.98	4971170.10
3	7473861.66	4971167.42
4	7473848.51	4971179.08
5	7473810.26	4971134.44
6	7473804.22	4971127.39
7	7473803.52	4971126.57
8	7473791.08	4971137.27
9	7473731.48	4971191.54
10	7473778.06	4971243.20
11	7473778.96	4971244.20
12	7473781.43	4971246.94
13	7473788.37	4971236.00

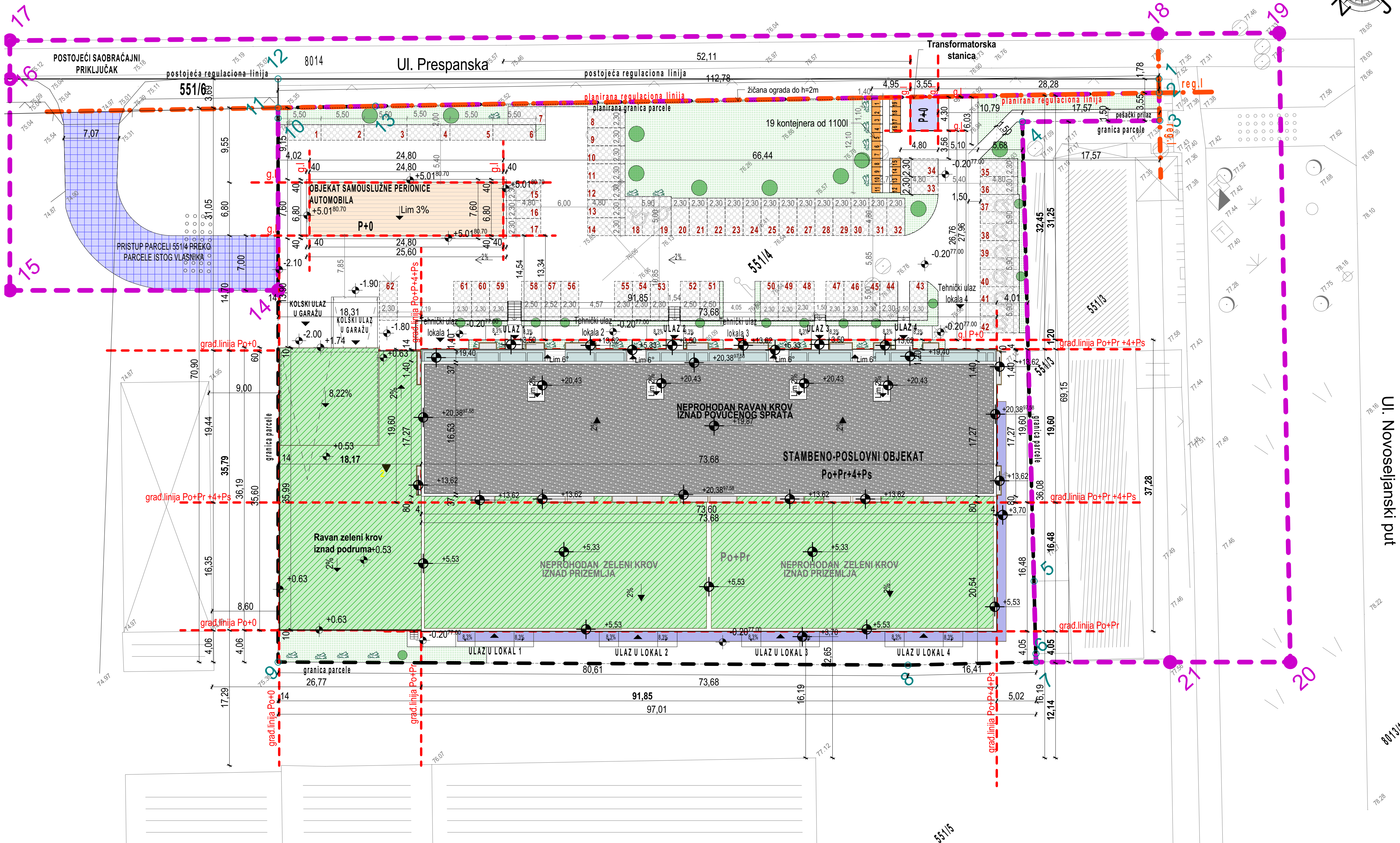
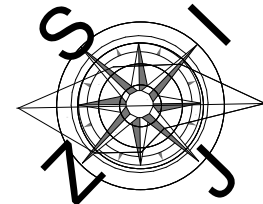
- Koordinate parcele obuhvaćene urbanističkim projektom
- Koordinate šireg obuhvata urbanističkog projekta
- parcela koja je obuhvaćena urbanističkim projektom P= 7.280,00m²
- širi obuhvat urbanističkog projekta P= 4.468,22 m²

Površina ukupnog šireg obuhvata urbanističkog projekta iznosi 11748,22 m2 (7280,00 m2 + 4468.22m2).

	Y	X
14	7473763.32	4971226.85
15	7473737.81	4971249.85
16	7473755.92	4971269.94
17	7473759.20	4971273.58
18	7473868.95	4971175.82
19	7473880.51	4971165.51
20	7473827.68	4971104.77
21	7473816.26	4971115.07



MEGA MODULOR PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo				INVESTITOR DOO“KUTKO” Pančevo, Vojvode Radomira Putnika br.27/1			
Radio	Ime i prezime		Broj licence	OBJEKAT VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+Pr+4+Ps, OBJEKAT SAMOUSLUŽNE AUTOPERIONICE P+0 I OBJEKAT TRANSFORMATORSKE STANICE P+0			
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat			
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03	CRTEŽ Prikaz postojeće situacije sa granicama obuhvata urbanističkog projekta top.br.551/4 K.O. Pančevo			
Saradnik							
autor idejnog rešenja							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
11.1.2022	0	A	UP	282	01/12-21	1:500	1.4.3



Y	X
1	7473865.15 4971171.45
2	7473863.98 4971170.10
3	7473861.66 4971167.42
4	7473848.51 4971179.08
5	7473810.26 4971134.44
6	7473804.22 4971127.39
7	7473803.52 4971126.57
8	7473791.08 4971137.27
9	7473731.48 4971191.54
10	7473778.06 4971243.20
11	7473778.96 4971244.20
12	7473781.43 4971246.94

Koordinate parcele obuhvaćene urbanističkim projektom
Koordinate šireg obuhvata urbanističkog projekta

parcela koja je obuhvaćena urbanističkim projektom
širi obuhvat urbanističkog projekta

Y	X
14	7473763.32 4971226.85
15	7473737.81 4971249.85
16	7473755.92 4971269.94
17	7473759.20 4971273.58
18	7473868.95 4971175.82
19	7473880.51 4971165.51
20	7473827.68 4971104.77
21	7473816.26 4971115.07

Površina parcele : 6971,34m²
Indeks zauzetosti objekata: 40,92%
Indeks zauzetosti sa objektima, manipulativnim i popločanim površinama : 78,57%
Indeks izgrađenosti: 1,43
Investitor : "KUTKO", D.O.O.
Vojvode Radomira Putnika broj 27/1, Pančevo
Objekat: Višeporodično stambeno-poslovni objekat Po+Pr+4+Ps, objekat samouslužne perionice automobila P+0 i objekat transformatorske stanice P+0

Objekat: Višeporodični stambeni objekat Po+Pr+4+Ps sadrži:
- 4 lokala
- 105 stambenih jedinica
Obezbeđeno je u okviru parcele:
- 152 parking /garažnih mesta:
90 garažnih mesta u okviru podruma objekta (dve garaže)
62 parking mesta u okviru raster ploča na parceli (od toga 8 p.m za hendikepirane)

Za objekat perionice automobila P+0 obezbeđeno 3 parking mesta
Za višeporodično stambeno-poslovni objekat Po+Pr+4+Ps obezbeđeno:
- stanovanje 105 parking/ garažna mesta
- poslovanje 40 parking/ garažna mesta
- magacin 4 parking/ garažna mesta
Lokacija Novoseljanski put
Katastarska parcela broj 551/4 K.O.Pančevo

Šrafura	Naziv	P (m ²)	Zbir (m ²)
	ukupna površina pod stambeno-poslovnim objektom	2.669,16 m ²	Ukupno zauzeće objekata: 2.852,99 40,92%
	ukupna površina pod objektom samouslužne perionice	168,56	
	ukupna površina pod objektom trafostanice	15,27	Ukupno zauzeće objekata sa manipulativnim i popločanim površinama: 5.477,34 78,57%
	popločanje i manipulativne površine	1.969,97	
	raster ploče za popločanje	654,38 (90% od 727,09)	Ukupno zelene površine: 1.494,00 21,43%
	raster ploče za zelene površine	72,71 (10% od 727,09)	
	zelena površina u parteru	774,52	
	zeleni krov iznad podruma	646,77	
	Ukupno:	6.971,34	100,00%

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT

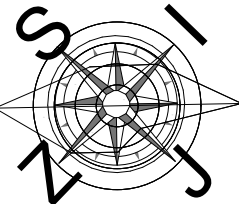
Po+Pr+4+Ps

	terase IV sprata na koti	+13.62
	pergola iznad Ps	+19.40
	nadstrešnica iznad prizemlja	+3.70
	nadstrešnice iznad ulaza prizemlja 1,2,3,4	+3.50
	ravan krov iznad povučenog sprata	+19.87

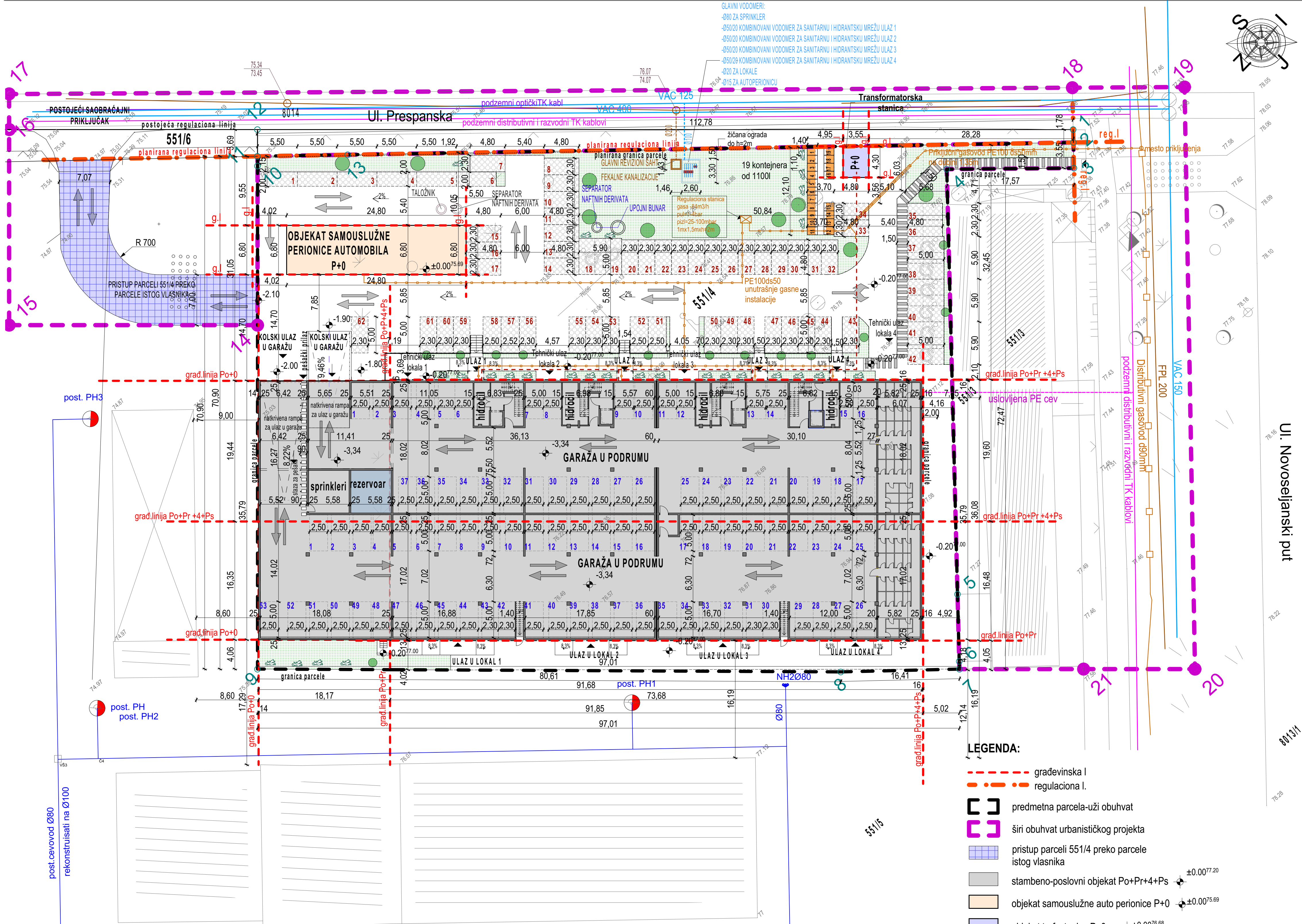
- građevinska I
- - - - - regulaciona I
- predmetna parcela-uzi obuhvat
- širi obuhvat urbanističkog projekta
- pristup parceli 551/4 preko parcele istog vlasnika
- stambeno-poslovni objekat Po+Pr+4+Ps ±0.00^{77.20}
- objekat samouslužne auto perionice P+0 ±0.00^{75.69}
- objekat trafostanice P+0 ±0.00^{76.68}
- kontejneri za smeće



 MEGA MODULOR PROJEKTOVANJE I INŽENJERING office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, U. Svetog Save br. 29, Pančevo			INVESTITOR DOO "KUTKO" Pančevo, Vojvode Radomira Putnika br.27/1				
Radio	Ime i prezime	Broj licence	OBJEKAT VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+Pr+4+Ps, OBJEKAT SAMOUSLUŽNE AUTOPERIONICE P+0 I OBJEKAT TRANSFORMATORSKE STANICE P+0				
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.	200 0257 03	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat				
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.	300 3312 03	CRTEŽ				
Saradnik			Regulaciono nivelaciono rešenje i kopozicioni plan i parterno odnosno pejzažno uređenje sa osnovom krova				
autor idejnog rešenja							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnik	Razmera	Broj orfeza
11.1.2022	0	A	UP	282	01/12-21	1:300	1.4.5.a



 MEGA MODULOR PROJEKTOVANJE I INŽENJERING				INVESTITOR			
office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Uli. Svetog Save br. 29, Pančevo				DOO"KUTKO" Pančevo, Vojvode Radomira Putnika br.27/1			
Radio	Ime i prezime		Broj licence	OBJEKT			
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.		200 0257 03	VIŠEPOSLOJNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT P+P+Pr+4+Ps, OBJEKT SAMOUSLUŽNE AUTOPRIONICE P+0 OBJEKT TRANSFORMATORSKE STANICE P+0			
Projektant	Snežana Varga dipl.ing.arh.		300 3312 03	OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat			
Saradnik				CRTEŽ			
autor idejnog rešenja				Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina			
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnika	Razmera	Broj crteža
11.1.2022	0	A	UP	282	01/12-21	1:300	1.4.5.b



LEGENDA:

- građevinska l.
- regulaciona l.

- predmetna parcela-uži obuhvat
- širi obuhvat urbanističkog projekta
- pristup parceli 551/4 preko parcele istog vlasnika
- stambeno-poslovni objekat Po+Pr+4+Ps
- objekat samouslužne auto perionice P+0
- objekat trafostanice P+0
- kontejneri za smeće
- pešački prilaz
- parking mesto-raster ploče
- garažno mesto
- zelena površina u parteru

Y	X
1	7473865.15 4971171.45
2	7473863.98 4971170.10
3	7473861.66 4971167.42
4	7473848.51 4971179.08
5	7473810.26 4971134.44
6	7473804.22 4971127.39
7	7473803.52 4971126.57
8	7473791.08 4971137.27
9	7473731.48 4971191.54
10	7473778.06 4971243.20
11	7473778.96 4971244.20
12	7473781.43 4971246.94

- Koordinate parcele obuhvaćene urbanističkim projektom
- Koordinate šireg obuhvata urbanističkog projekta
- parcela koja je obuhvaćena urbanističkim projektom
- širi obuhvat urbanističkog projekta

Y	X
14	7473763.32 4971226.85
15	7473737.81 4971249.85
16	7473755.92 4971269.94
17	7473759.20 4971273.58
18	7473868.95 4971175.82
19	7473880.51 4971165.51
20	7473827.68 4971104.77
21	7473816.26 4971115.07

- Na pristupačnom mestu, na fasadi budućeg predmetnog objekta uraditi kablovsku priključnu kutiju tipa KPK EV-2P. od budućeg trafostanice
- podzemni distributivni i razvodni TK kablovi
- uslovljena PE cev ka Novoseljskom putu
- Distributivni gasovod d90mm
- Priključni gasovod PE100 ds50mm na dubini 1,35m
- postojeća vodovodna mreže VAC 125 i VAC 400 u Prespanskoj ulici
- postojeća kanalizaciona mreže FPL 200 u Prespanskoj ulici
- postojeća hidrantska mreža
- postojeći protivpožarni hidranti PH

MEGA MODULOR PROJEKTOVANJE I INŽENJERING				INVESTITOR DOO "KUTKO"			
office@modulor.rs, tel: +381 13 314 725, Ul. Svetog Save br. 29, Pančevo				Pančevo, Vojvode Radomira Putnika br.27/1			
Radio	Ime i prezime	Broj licence		OBJEKAT VIŠEPOSLOVNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT Po+Pr+4+Ps, OBJEKAT SAMOUSLUŽNE AUTO PERIONICE P+0 OBJEKAT TRANSFORMATORSKE STANICE P+0			
Odgovorni urbanista	Stevan Đurić dipl.ing.arh.	200 0257 03		OZNAKA I NAZIV DELA PROJEKTA Urbanistički projekat			
Projekat	Snežana Varga dipl.ing.arh.	300 3312 03		CRTEŽ			
Saradnik				Prikaz saobraćajne i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu			
autor idejnog rešenja							
Datum	Rev	Znak	Vrsta	Broj objekta	Br.teh.dnevnik	Razmera	Broj crteža
11.1.2022	0	A	UP	282	01/12-21	1:300	1.4.6