

Име и презиме власника	Ступар Милан
Улица и број	Вељка Петровића бр.8/23, Панчево
Место	Панчево
КО	Панчево
Парцела	3453
Врста објекта	ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА од Су+П+2+Пс до П+2+Пс
Намена	СТАНОВАЊЕ
Место изградње	Панчево
Локација	Ул. Карађорђева бр.71
Инвеститор	Ступар Милан
Носилац израде	ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE
Носилац права	Милан Ступар
Култура и класа	Градско Грађевинско Земљиште
Облик својине	Приватна
Врста права	Својина
Директор	Наташа Митрески дипл. инж. арх.
Обухват плана	становање са компатибилним наменама
Копија плана	953-1/2022-123 Од 15.03.2022.
Површина кат. Парцеле	6а 09м ²
Лист непокретности број	1148 од 14.03.2022
Број тех. документације	УП-02/2021
Број тех. деловодника	02/2021
ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка)
Изјава Одговорног урбанисте	ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА“ БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРАВКА
Одговорни пројектант	Живојин Ђујић, дипл.инж.арх.
Број лиценце одговорног пројектанта	300 А762 04
Месец година.	Јул 2021

Број: УП-02/2021

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БР. 3453 КО ПАНЧЕВО
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ **ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**
од Су+П+2+Пс до П+2+Пс

ЛОКАЦИЈА:

Кат. Парцела број 3453 КО Панчево
ул. Карађорђева бр.71

ИНВЕСТИТОР:

Милан Ступар
Панчево, Вељка Петровића 8/23

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____



Наташа Митрески дипл. инж. арх.

САДРЖАЈ :

СВЕСКА 1

A ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Б ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ / ДОДАТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

В ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

Г ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

СВЕСКА 2

Д ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Ђ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

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

за изградњу:

Вишепородични стамбени објект од Су+П+2+Пс до П+2+Пс

A

1. Извод из уписа у судски регистар



Регистар привредних субјеката



5000120149660

БП 132099/2016

Датум, 20.12.2016. године

Београд

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

Име и презиме: Наташа Митрески

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Наташа Митрески

ЈМБГ: 2005972865027

Пословно име предузетника:

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

Пословно седиште: Доситеја Обрадовића 8/Б, стан 31, Панчево, Србија

Број и назив поште: 26000 Панчево

Регистарски број/Матични број: **64460544**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **109833949**

Почетак обављања делатности: **20.12.2016** године

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Страна 1 од 2



Образложење

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

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

2. Решење о именовању одговорног урбанисте

ДАТУМ: јул 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 02/2021

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ **3453 КО ПАНЧЕВО** ЗА
ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ **Вишепородични стамбени објект**
од Су+П+2+Пс до П+2+Пс

ИНВЕСТИТОР: **СТУПАР МИЛАН**

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

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Одговорни урбаниста | Наташа Ђ. Митрески
бр. лиценце 200 0809 05 |
|------------------------|---|

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

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



Наташа Митрески дипл. инж. арх.

3. Изјава одговорног урбанисте

ДАТУМ: јул 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 02/2021

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ **3453 КО ПАНЧЕВО** ЗА
ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ **Вишепородични стамбени објекат од Су+П+2+Пс**
до П+2+Пс

ИНВЕСТИТОР: **СТУПАР МИЛАН**

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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊЕ, изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавала свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са важећим Урбанистичким планом - ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА“ БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРАВКА, и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране "Геовизија"доо, на катастарској парцели **3453 КО Панчево**. УП је урађен у складу са Законом, прописима и важећом планском документацијом.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



Наташа Ђ. Митрески
бр. лиценце 200 0809 05



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Наташа Ђ. Митрески

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2005972865027

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0809 05



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
24. фебруара 2005. године

4. Решење о именовању одговорног пројектанта

ДАТУМ: јул 2021.

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 02/2021

ПРЕДМЕТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ **3453 КО ПАНЧЕВО** ЗА
ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ **Вишепородични стамбени објект**
од Су+П+2+Пс до П+2+Пс

ИНВЕСТИТОР: **СТУПАР МИЛАН**

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

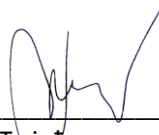
РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ

ЗА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКАНТА НА ИЗРАДИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА :

Одговорни
пројектант

Живојин Ђујић, дипл.инж.арх.
300 А762 04

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


Живојин Ђујић, дипл.инж.арх.

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

за изградњу:

Вишепородични стамбени објект
од Су+П+2+Пс до П+2+Пс

Б

КТП + КП + ПОСЕДОВНИ ЛИСТ + УСЛОВИ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:
Вишепородични стамбени објект
од Су+П+2+Пс до П+2+Пс

В

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора **Ступар Милана**, Панчево, Вељка Петровића 8/23. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број **3453 КО ПАНЧЕВО** за изградњу: **ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА**.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон 9/20 и 52/21) и на основу одредаба чл. 73 и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019-11), као и сва друга важећа подзаконска акта из ове области пројектовања а у складу са Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка) , у градском **блоку 044**, и планиран је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ и Уговором о изради Урбанистичког пројекта за потребе Урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле **3453 КО Панчево** за планирану изградњу **Вишепородичног стамбеног објекта**, израдио "Active House "Панчево, регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката:

Урбанистички пројекат је урађен за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број **3453 КО Панчево** за планирану изградњу Вишепородични стамбени објекат од Су+П+2+Пс до П+2+Пс .

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	Ступар Милан
Место и адреса :	Панчево, Вељка Петровића 8/23
Место изградње:	Панчево
Локација:	ул. Карађорђева 71
Број парцеле:	3453

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 3453 КО Панчево

Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ. бр. **3453 КО Панчево** има статус, **градског грађевинског земљишта**. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.парцели топ. бр. **3453 КО Панчево** прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500.

Увидом у копију плана бр. 953-1/2022-123 Од 15.03.2022. год и у препис листа непокретности број: **1148** од 14.03.2022 године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат. пар. бр. **3453 КО Панчево** **ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ** у грађевинском подручју насеља. Земљиште је **приватна својина**, носиоц права на земљишту је **Ступар Милан**. Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, на терену се налази у Карађорђевој 71. Предметна парцела се налази у обухвату Плана.

Површина предметне parcele је 6а 09m².

Подаци о парцели:

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
3453	Панчево	1148	Градско Грађевинско Земљиште	6а 09m²	Својина	Ступар Милан, Панчево, Вељка Петровића 8/23	ПРИВАТНА својина

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

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

Према важећем Плану, предметна локација се налази у **Блоку 044** намењену за становање са компатибилним наменама, где је максимално **дозвољена кота венца 11.50m**, **максимално дозвољена кота слемена 15.50m** што представља **оријентациону спратност од Су+Пр+2+Пк до П+2+Пк**.

Минимални проценат **зеленила је 20%** што износи **121,80m²** а максимални степен заузетости под објектима је **80%** што износи **487,20m²**.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарске парцеле број: **3453 КО** Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцела **3453 КО Панчево** има директан приступ саобраћајници тј. улици **ул. Карађорђева 71** (кат. парцела бр. **3453 КО** Панчево).

Предметна локација на којој се налази пројектовани објект има површину од 609 m². Парцела је у постојећим габаритима, неправилног правоугаоног облика. Локација се налази у **блоку 044**, на који се излази са краће стране парцеле, где се граница парцеле поклапа са регулационом линијом. Ширина парцеле (део који излази на улицу Карађорђеву) износи од око сса **14.12м**, док је ширина дуге стране (дубина парцеле) износи од око сса **44.36 м**.

Површина катастарске парцеле која је предмет урбанистичког пројекта и износи 609 m².

Израдом урбанистичког пројекта катастарска парцела бр. **3453 КО** Панчево задржава своју површину и постојеће границе. Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама Г1, до Г24 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	Y	X
1	7 471 768,10	4 970 325,23
2	7 471 768,45	4 970 325,14
3	7 471 773,67	4 970 320,42
4	7 471 778,56	4 970 315,75
5	7 471 770,33	4 970 306,98
6	7 471 763,63	4 970 300,22
7	7 471 759,03	4 970 295,85
8	7 471 755,06	4 970 292,08
9	7 471 750,85	4 970 288,08
10	7 471 747,07	4 970 284,49
11	7 471 745,65	4 970 286,04
12	7 471 741,44	4 970 290,65
13	7 471 738,00	4 970 294,41
14	7 471 740,85	4 970 297,49
15	7 471 741,69	4 970 298,39
16	7 471 746,99	4 970 302,99
17	7 471 750,98	4 970 307,18
18	7 471 752,02	4 970 308,27
19	7 471 753,92	4 970 310,27
20	7 471 761,52	4 970 318,29

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ПРОШИРЕНОГ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	Y	X
21	7 471 762,59	4 970 330,14
22	7 471 771,41	4 970 340,00
23	7 471 797,24	4 970 317,19
24	7 471 788,76	4 970 307,22

3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела број **3453 КО** Панчево која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Панчева у **ул. Карађорђевој 71**, у обухвату Плана у Зони становање са компатибилним наменама, у **Зони ширег центра у блоку 044**.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној парцели **3453**, постоје изграђени објекти, заведени у листу непокретности **1148** од 14.03.2022. године (издат од РГЗ - Служба за катастар непокретности Панчево број 9523-1/2022-123 од 15.03.2022.године) уписани су редом следећи објекти :

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)					
Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина м²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
КАРАЂОРЂЕВА	71		101	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Нема података о посебним деловима изабраног објекта!					
републички геодетски завод 2008-2021					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)					
Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина м²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
КАРАЂОРЂЕВА			60	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Нема података о посебним деловима изабраног објекта!					
републички геодетски завод 2008-2021					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)					
Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина м²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
КАРАЂОРЂЕВА			64	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Нема података о посебним деловима изабраног објекта!					
републички геодетски завод 2008-2021					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)					
Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина м²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
КАРАЂОРЂЕВА			38	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Нема података о посебним деловима изабраног објекта!					
републички геодетски завод 2008-2021					

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)					
Улица	Кућни број	Кућни под. број	Површина м²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
КАРАЂОРЂЕВА			13	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Нема података о посебним деловима изабраног објекта!					
републички геодетски завод 2008-2021					

Парцела 3453

Објекат означен бројем **1** бруто површине **101m²** је породични објекат легално уписан у катастар - преузет из земљишне књиге. Објекат се уклања; пројекат рушења биће део пројекта за грађевинску дозволу.

Објекат означен бројем **2** бруто површине **60m²** је помоћни објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта. Објекат се уклања; пројекат рушења биће део пројекта за грађевинску дозволу.

Објекат означен бројем **3** бруто површине **64m²** је помоћни објекат изграђен без одобрења за градњу. Објекат се уклања; пројекат рушења биће део пројекта за грађевинску дозволу.

Објекат означен бројем **4** бруто површине **38m²** је помоћни објекат изграђен без одобрења за градњу. Објекат се уклања; пројекат рушења биће део пројекта за грађевинску дозволу.

Објекат означен бројем **5** бруто површине **13m²** је помоћни објекат изграђен без одобрења за градњу. Објекат се уклања; пројекат рушења биће део пројекта за грађевинску дозволу.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану дозвољена је изградња **Вишепородичног стамбеог објекта** од Су+П+2+Пс до П+2+Пс . На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменућу градњу на катастарској парцели бр. **3453 КО** Панчево.

Локација је смештена у **Зони становање** са компатибилним наменама, у блоку **044**, ул. Карађорђева 71. Планирани објекат ће садржати **13 стамбених функционалних јединица**. Укупна бруто површина објекта је **1.819,93m²**. Планирана спратност је **Су+Пр+2+Пс**.

Објекат је планиран тако да својом организацијом на парцели представља - **објекат у низу** на регулацији са једном страном објекта. Планирани објекат је обострано узидан. Објекат је постављен на регулационој линији, зеленило је једним делом у средини парцеле изнад сутерена а већим делом иза објекта у задњем делу парцеле и обезбеђује са зеленим непроходним кровом квалитетнији живота корисника објекта.

БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА:

Преглед БРУТО и НЕТО површина објекта :

UKUPNA NETO POVRŠ. POVUČENOG SPRATA	174,53 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠ. POVUČENOG SPRATA	217,36 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.447,44 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	1.819,93 m ²
UKUPNA BRUTO NADZEMNA POVR. OBJEKTA	1.536,83 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA ZAJED. PROSTORA	574,44 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA STANOVA	873,00 m ²

Степен заузетости: 75,86%
 Индекс изграђености: 1819,93 / 609 = 2,98

Остварен број ПАРКИНГ МЕСТА по објектима :

Према плану, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:

- Паркирање у гаражи у приземљу	6 ПМ
- Паркирање у гаражи у сутерену.....	7 ГМ
- УКУПНО:.....	13 ГМ/ПМ

Укупно је потребно на парцели:13 ПМ

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

- $13 \times 5\% = 0.65$ – усвојено 1 ПМ

Планирани објекти на парцели морају да задовоље одредбе **Закона о планирању и изградњи објеката** и свих важећих правилника за ову област изградње. За све објекте је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону. Објекти морају бити пројектовани са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала, који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

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

Објекат је постављен постављени на граници парцеле на регулационој линији.

Главни пешачки улаз у објекат се налази са североисточне стране парцеле и одвојен је од колског улаза који је са исте стране парцеле. Обекат се својом предњом страном налази на регулационој линији – односно грађевинска и регулациона линија су преклопљене.

Висина објекта је **15,50 m** од терена до слемена.

Нивелационе коте

Објекту се колски и пешачки приступа из Карађорђевог улице. Кота терена је на +75,05 м.н.в. Кота приземља је за +0.20 м виша од коте нивелете у улици Светог Саве и износи +75,25 м.н.в. Планиран је благи пад саобраћајница и пешачких стаза од неких 1-1.5% што одговара и за кретање инвалида и пешака а и за природни пад терена који ће омогућити квалитетно скупљање и одвођење атмосферске воде у систем атмосферске канализације. Због нивелације терена одређене су следеће коте приземља објекта – нулте коте такве да омогућавају функционисање објекта :

Кота терена-(кота прикључка): +76.70 (+0.00)

Кота приземља објекта: +76,90 (+0.20)

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

Пад кровних равни и одводњавање

Површинске и атмосферске воде се одводе са непроходног равног зеленог крова (веома благ пад ка фасадама од 2%) а потом се олуцима одводе ка сопственој парцели.

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

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

Ограђивање парцеле

Парцела је планирана да буде ограђена жичаном оградом.

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

- **Колски и пешачки улази :**

Планирани објекат ће имати један колски улаз и један пешачки улаз (приступ) :

За планирану изградњу објекта на кат. парцели **3453 КО Панчево**, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градским саобраћајницама, Карађорђевој улицом, која се налази на парцели **8022/1 КО Панчево**.

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: **03-561/2021 од 17.01.2022.** године) приступ се остварује преко саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцела топ. бр. **3453 КО Панчево** - ул. Карађорђева, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Улазно-излазни приступ извести са ширином коловоза од **5,00м**. Саобраћајни прикључак извести на месту прикључења на постојећи коловоз Карађорђевој улици, на кат. парцели бр. **8022/1 К.О. Панчево**.

Колски прилаз је остварен из Карађорђевој улице с леве стране објекта, преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка парцели пројектован је колски пролаз тј. приступ гаражним местима у приземљу објекта и сутерену објекта. Апсолутна кота прикључка је **+76,69 м.н.в.** на регулационој линији. Колски прикључак је новопроектван, управно у односу на коловоз улице Карађорђевој, минималне ширине **5 м**. Приступна саобраћајница ширине **5 м** која води ка једном улазу на парцели кроз колски пролаз у приземљу објекта који је просечне ширине од **5,40 м**. У приземљу објекта се налазе **8** гаражних паркинг места распоређених са обе стране колског пролаза са двосмерним кретањем, а сутерену објекта се налазе **8** паркинг места. Увођењем сигнализације за двосмерно кретање ће се регулисати улазак и излазак из гараже.

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

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА:

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА		
Број тачке	Y	X
П1	7 471 782,03	4 970 323,94
П2	7 471 776,50	4 970 317,71

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

Оса прикључка је дефинисана следећим геодетским тачкама:

- Укрштање осе улице Карађорђевој и прикључка: X=7 471 782,03 и Y=4 970 323,94

Паркирање возила решено је у приземљу објекта у гаражи са укупно 6 паркинг гаражних места и 7 паркинг гаражних места у сутерену објекта. Гаража у приземљу и у сутерену имају отворе према споља преко којих се одвија непрестано проветравање.

Број паркинг места - од укупно 13 паркинг места, што задовољава захтевани број гаражних и паркинг места из Плана.

- Услови за паркирање возила:
 - Становање: 1ГМ / 1 стамбена јединица
- Остварени параметри за паркирање возила:
 - Паркирање у приземљу.....6 ГМ
 - Паркирање у гаражи.....7 ГМ
 - УКУПНО:..... 13 ГМ

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

- $10 \times 5\% = 0.5$ – усвојено 1 ПМ

Паркинг место за особе са посебним потребама је такође пројектовано у наставку колског пролаза у дворишном делу парцеле, минималних светлих димензија 370 x 480 цм. Остала гаражна места су пројектована као управна и паралелна, ширина управних износи 230цм а ширина паралелних 200 цм. Дубина управних износи 500 цм, а паралелних 550цм. у свему у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

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

Према плану, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:

За Објекат : 13 ГМ за станове

Остварено је :

Објекат : Гаражних паркинг места на приземљу : 6ГМ, и на ситерену : 7 ГМ што је укупно =13 ПМ

Од тога 1ПМ за инвалиде и 12 обичних паркинга

Укупно је остварено за објекат= 13ПМ, Од тога 1ПМ за инвалиде и 12 обичних паркинга

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

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

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

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

Прилаз пункту за контејнере (два пункта са фасадне стране у оквиру објекта) у којем ће према условима ЈКП Хигијене, бити постављени контејнери, који су дим. 1,10x1,40, третирају као и друге саобраћајне површине у комплексу, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим - стандардним ивичњацима.

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

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

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

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парцеле пружају, а у циљу формирања квалитетног амбијента за живот корисника. Гаража је у приземљу и сутерену самог објекта и не излазе изван габарита објекта. Ово је посебна предност овог решења јер омогућава озелењење остатка парцеле и садњу високог растиња.
- **Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле** у стамбеној зони са компатибилним наменама је **250m²**, док у предметном УП-у површина будућег објекта на предметној катастарској парцели **ГП (609,00 m²)** задовољава минималну величину Планом дефинисану.
- **Најмања ширина парцеле** у овој зони је **9,00m**, а пројектом је утврђено за нове парцеле **ГП** – најкраћа страна парцеле је **14,12m**.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална висина стамбеног објекта - идејним решењем вишепородичног стамбеног објекта пројектована висина објекта је **15,50m** мерено од коте тротоара до коте слемена, и висина венца је **11,50m** мерено од коте тротара што представља оријентациону спратност – П+2+Пс/П+3+Пс.

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
Оријентациона спратност	П+2+Пк/Пс/М напомена: у плану регулације дозвољена је једна етажа више за предметни улични низ	од Су+П+2+Пс до П+2+Пс
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	+11,50m	+11,50m (88,20)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	+15,50m	+15,50m (92,20)

напомена: у плану регулације дозвољена је једна етажа више за предметни улични низ

Одређене висине венца (пода терасе повучене етаже) и слемена објекта (равног зеленог крова са слојевима у благом паду) су у границама дозвољених максималних параметара.

Максимална дозвољена спратност објекта у Зони је П+2+Пс/Пк/М уз напомена да је у плану регулације дозвољена једна етажа више за предметни улични низ односно П+3+Пс/Пк/М

- па је у овом случају за објекат – максимална дозвољена висина дефинисана за планирани венац **11,50m** и планирано слеме **15,50m.**, што је испоштовано па констатујемо да је уклопљена висина за планирани венац **11,50m** и планирано слеме **15,50m.**, што је у овом случају у оријентационим спратовима П+3+Пс.

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

- **Идејним решењем објекат** има раван непроходан зелени кров и лимени кров нагиба од 10% .
- **Дозвољен индекс заузетости** износи **80%**, у предметном УП-у износи **75,86%**. Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је **20%**, у предметном УП-у износи **24,14%**.
Индекс изграђености износи **2.98**.
- **Грађевински елементи на уличној фасади:**
 - у уличном фронту ширем од 10m дозвољени су испади и еркери максимално 1,2m; минималне висине над регулацијом 3,0m; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима
 - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката
 - Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на уличном фронту:
па се на основу овога може закључити да је све у допуштеним параметрима Плана који износи 40%.
- **Грађевински елементи на осталим фасадама:**
Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
 - на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% бочне фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% задње фасаде изнад приземља
- Отвори на планираном објекту, њихов положај и висина парапета у односу на предњу и задњу границу парцеле, положај темеља у односу на регулациону линију и бочне границе парцеле, су у складу са важећим Планским документом и дефинисани су у графичким прилозима Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри за парцелу 3453 КО Панчево
Параметри из Плана		
Површина парцеле 3304 КО Панчево		609.00m ²
НЕТО површина планираног објекта		1447,44m ²
БРГП планираног објекта/ Збирна БРУТО површина по СРПС-у		1819,93m ²
Површина хоризонталне пројекције објекта		462,00m ²
Спратност објекта	П+2+Пк/Пс/М напомена: у плану регулације дозвољена је једна етажа више за предметни улични низ	од Су+П+2+Пс до П+2+Пс
Индекс заузетости	макс. 80%	75,86%
Индекс изграђености		2,98
Укупно остварених стамбених јединица		13 стамбених јед.
Укупна површина планираних саобраћајница		27,05 m ²
Укупна површина зеленила у комплексу	мин. 20%	24,14 % што износи 121,80m ²

Биланс површина на парцели	површина (m ²)	проценат (%)
П бруто под објектом	461,98 m ²	75,86%
П бруто под планираним саобраћајницама		
(зелене површине у директаном контакту са Тлом (109) + растер плоче(38)+ зелени кров (37,32+183,29)%)		
П укупно под зеленим површинама	147,01 m ²	24,14%
Укупно	341.00 m²	100.00%

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

- **Укупан број планираних паркинг места јесте :**

За објекат : 12-1-GM у гаражи + 1 ПМ

Укупно: 13 паркинг места

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништва, потребно је обезбедити 30% од укупне територије намењено стамбеној заједници. Однос зелених површина је 90% травнате површине, 10% високо дрвеће, шибље и цвеће.

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

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер (партеру остварено директним контактом: са тлом 109,00 m², 10% ... 38 m²растер плоча паркинг места: 3,8 m² и 10%...(37,32+183,29) раван зелени непроходни кров 22,06 m², што укупно износи 147,01 m² .Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја).

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр.Д-6874/1 од 28.07.2021 године

2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови (бр.Д-6874/1 од 28.07.2021 године)

ВОДОВОД - Прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење будућег објекта – једног стамбеног објекта је са више од три стамбене јединице, спратности од Су+П+2+Пс до П+2+Пс у Панчеву, ул. Карађорђевој, на кат. парцели бр. 3453 КО Панчево, са укупном грејном површином станова од **1447.73 m²** – **13 стамбених јединица**, планирано је из улице Карађорђевоје, уколико се хидрауличким прорачуном докаже да је могућ.
- Прикључење будућег објекта биће могуће на градске инсталације водовода (ВРЕ ДН160) преко једног водомерног прикључка - у колском пролазу у Карађорђевој улици
- Осим ове водомерне шахте потребно је обезбедити још једну просторију намењену за хидроцил.
- Распожив притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима је од 2,5 бара.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - Прикључење на канализациону мрежу

- Прикључење на градску канализацију предвидети - преко постојећег прикључка – шахта на око 1,5м од регулационе линије, у колском пролазу.
Канализациона инфраструктура (ФПЛØ250), јавна мрежа постоји у улици Карађорђевој.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - П ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

Одвођење атмосферских вода – прикључити на атмосферску канализацију у свему према графичком прилогу.
Пречник прикључка одредити на основу хидрауличног прорачуна.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,

Огранак Електродистрибуција Панчево бр.8С.1.1.0.-Д.07.15.-134935-21/2 од 09.08.2021.

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

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

Намена објекта: Вишепородично становање

Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положај мерног места:

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ) модула са 6, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Потребно је обезбедити простор ширине 1500mm, висине 2000 mm и дубине 235 mm.

На приступачном месту, на уличном делу фасаде објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, је обезбеђен је простор ширине 640mm, висине 980 mm и дубине 165 mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45°. На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за хидрант – противпожарни прикључак обезбеђен је простор 650 mm и дубине 235 mm.

Остали услови за извођење прикључка: За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану кориговану цев пресека Ф90mm. Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабл типа ПП00 1x70mm².

Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом типа РР00 4x95mm.

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А. Поред КПКЕВ-2П уградити КПКЕВ-1П (за хидрант-противпожарни прикључак) и орман мерног места ПОММ1 повезати са трофазним бројилом.

КПКЕВ-1П и ПОММ-1 повезати каблом пресека и типа РР00 4x10 mm². КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом типа РР00-А 4x16 mm². У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

Опис прикључка до мерног места: За објекат важи примена у свему према условима бр. **8С.1.1.0.-Д.07.15.-134935-21/2 од 09.08.2021.**

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.стру ја (А)	
МММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МММ-6						
1	станови	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	заједничка потрошња	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
3	лифт	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
ПММ-1						
1	ХИДРАНТ СА ХИДРОЦИЛОМ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
	Укупно ком:	16				

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

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

• **ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Услови „Телеком Србија“ Београд

Телеком Србија бр. А332/142347/2-2021 од 09.04.2021 године

Технички услови

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

- На месту укрштања саобраћајнице са постојећим подземним тк кабловима положити 1 ПВЦ цев Ф110мм, на растојању од 0,5м паралелно са постојећим кабловима на дубини од 0,8м. Заштитна цев мора бити дужа са сваке стране за 1,0м од ширине зоне објекта(саобраћајнице)

Технички услови прикључења

Према препоруци предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни објекат реализује оптичка тк мрежа дп крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког провидног кабла дп сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана..

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

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

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

Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

• ГРЕЈАЊЕ

За потребе грејања планираног објекта на парцели тражени су услови предузећа ЈКП "Србијагас" Панчево. Инвеститор је у коначну анализу укључио и анализу трошкова грејања топлотним пумпама ваздух-ваздух. Потребно је нагласити да постоје капацитети и могућности за реализацију два типа грејања на планираном простору. Још увек није донета одлука о коначном типу грејања.

"Србијагас" Панчево

Технички услови _05-02-4/1416-1 од 23.08.2021.

Према условима и начину снабдевања објекта вишепородичног стамбеног који се састоји од једног стамбеног објекта спратности од **Су+П+2+Пс** до **П+2+Пс** у Панчеву, ул. Карађорђевој, на кат. парцели бр. 3453 КО Панчево, са укупном грејном површином станова од **1447.73 m² – 13 стамбених јединица**, планирано је из улице Карађорђевој.

Према условима бр. 05-02-4/1416-1 од 23.08.2021. постоји могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву, у улици Карађорђевој 71, на катастарској парцели бр.3453 КО Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "Србијагас" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.

Технички услови за прикључак планираног објекта ће бити издати у посебном поступку издавања локацијских услова. Тим документом ће бити прецизиран и начин прикључења.

Грејање овог објекта може бити и на струју, на индивидуалне топлотне пумпе Fan-coil ваздух-ваздух, за сваки стан по једна.

• ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА

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

• СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА

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

• ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ

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

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП "Хигијена" број: Технички услови (број: 3061/2 од 30.07.2021 године), треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,4x1,1m за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1 m³.

За сакупљање и евакуацију отпада, користиће се контејнери из контингента ЈКП „Хигијена”, стандардних димензија и запремине 1,1 m³.

Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (**3 контејнера**) за **13 стамбених јединица**, тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих.

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

- Смештај потребног броја контејнера на парцели :

На парцели су одређена места за смештај неопходног броја контејнера према правилу на 6 станова 1 контејнер. Сви контејнери су смештени тако да им се може прићи без улажења комуналног возила у објекат. Сви контејнери су груписани у 2 незатвореном простору у оквиру објекта. Такође, водило се рачуна да удаљеност комуналног возила од места где су постављени контејнери није даље од 15m и да на том путу постоји тротоар.

Према условима ЈП Хигијена, потребно је обезбедити :

- 3 посуде (контејнера) за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени на парцели објекта непосредно уз колски пролаз у приземљу у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број **3061/2 од 30.07.2021.** Димензије простора које заузимају контејнери су укупно 2,95 m x 1,2 m.

10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ – ПРЕДАТ ЗАХТЕВ

Према Обавештењу издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, вишепородични стамбени објекат који се састоји од једног слободностојећег стамбеног објекта са више од три стамбене јединице, спратности од Су+П+2+Пс до П+2+Пс у Панчеву, ул. Карађорђевој, на кат. парцели бр. 3453КО Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15). Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Општинском органу за издавање локацијских услова. Објекат је пројектован као стамбени вишепородични Су+П+2+Пс, са укупном БРГП надземно (свих објеката на парцели): од **1819,93m²**. Објекат ће бити пројектовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

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

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

Неопходно је обезбедити прилазе свим јавним објектима и површина у нивоу без степеника. Све денивелисане површине у партеру које се савладавају степеницама морају имати и рампе нагиба не већег од 5% и минималне ширине 90cm. Такође предвиђено је **5% возила да буде за особе са инвалидитетом.**

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

Решење Завод за заштиту споменика културе у Панчеву

бр: 767/2 од 16.08.2021 године.

С обзиром на то да на самом предметној локацији предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности од Су+П+2+Пс до П+2+Пс, у улици Карађорђевој бр.71 у Панчеву, на кат. парцели бр. 3453 КО Панчево, наведени простор се налази у зони са археолошким садржајем (добра која уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. став 1. тачка 1. Закона о културним добрима) која иде од Тамишког кеја источно ка улици Светог Саве, са великом концентрацијом локалитета са археолошким садржајем средњег века и периода Турске и Мађарске доминације. Константовано је да је инвестор дужан да нацрт Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонске разраде локације за планирану градњу вишепородичног стамбеног објекта од Су+П+2+Пс до П+2+Пс на кат. Парц. Бр. 3453 КО Панчево на адреси у ул. Карађорђевој бр.71 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.

АРХЕОЛОГИЈА

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

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На самом предметном простору предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта, спратности од Су+П+2+Пс до П+2+Пс у Панчеву, на кат. парцели бр. 3453 КО Панчево, наведени простор представља нови вишепородични стамбени објекат који не формира нове негативне утицаје на животну средину.

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС АРХИТЕКТОНСКОГ ДЕЛА ПРОЈЕКТА

Идејног решења (ИДР) за изградњу Вишепородичне стамбене зграде (од Су+П+2+Пс до П+2+Пс) у
Ул. Карађорђевој бр.71, КП 3453, КО Панчево

ОБЈЕКАТ:	Вишепородична стамбена зграда (од Су+П+2+Пс до П+2+Пс) ул. Карађорђевој бр.71, К.П. 3453, К.О. Панчево
ЛОКАЦИЈА ОБЈЕКАТА:	ул. Карађорђевој бр.71, К.П. 3453, К.О. Панчево
ИНВЕСТИТОР:	Ступар Милан , ул. Владе Јовановића бр. 3, Шабац
МЕСТО И ДАТУМ:	Панчево, јун 2021.

Услови за предметни објекат који се гради на локација дефинисани су планском документацијом :
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 1-ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО (Сл. лист града Панчева број 19/2012 ; 27/12-исправка ; 1/13-исправка ; 24/13-исправка , 20/14 , 19/2018,25/18- исправка и 06/19-исправка)

На основу идејног решења и захтева инвеститора предвиђено је да се на постојећој парцели број 3453 , у улици Карађорђевој, бр.71, изведу радови на изградњи новог вишепородичног стамбеног објекта са тринаест (13) стамбених јединица. Објекат ће имати спратност сутерен, приземље и два спрата и повучени спрат (од Су+П+2+Пс до П+2+Пс). Објекат се налази на катастарској парцели 3453 К.О. Панчево.

*** Објекат који је предмет изградње и пројектованих радова је спратни (од Су+П+2+Пс до П+2+Пс). Комплетан објекат је стамбени простор са тринаест стамбених јединица , распоређених по етажама спратова и повученог спрата. Једна стамбена јединица у уличном делу зграде је дуплекс , стан бр.8.
Новопроектовани објекат је зидани објекат , са армирано-бетонским конструктивним елементима, фундиран је на темељним плочама од армираног бетона и армирано-бетонским обимним зидовима у сутерену и приземљу објекта . Конструктивни елементи су хоризонтални и вертикални АБ серклажи као и укрутна сеизмичка платна у саставу носећих зидова од термо - гитер блокова, а међуспратне таванице су пуне бетонске плоче. Сви унутрашњи зидови су изведени од гитер блокова и преградних блокова . Кровна конструкција је двоводна од дрвених кровних носача рогова који су подашчани, и са кровним покривачем од ТР трапезастог лима.

Идејним пројектом за потребе извођења радова на изградњи вишепородичног стамбеног објекта , на поменутој парцели , предвиђени су следећи радови :

- Израда армирано-бетонских темеља у виду темељних плоча .
- Израда подне армирано – бетонске плоче преко тампон слоја шљунка.
- Зидање стамбеног простора у приземљу , на спратовима и у поткровљу од гитер термо блокова , и израда преграда од опеке и преградних термо блокова. Новоформиран зидови су са хоризонталним и вертикалним серклажима на месту сучељавања зидова као и са укрутним платнима у саставу зидова.
- Будућа међуспратна конструкција изнад приземља и спратова је пуна армирано-бетонска плоча , армирана мрежом , и укупне дебљине 20 цм. Предвиђено је пројектном документацијом да се изведе дрвена кровна конструкција са свим потребним везним деловима и елементима. Кров би био двоводни са падовима према улици и сопственој парцели. Кровни покривач ће се извести преко дрвене подлоге са свим елементима и слојевима крова. Покривач је предвиђен од ТР трапезастог лима.

Проценат грађевинских елемената на фасадама износи 40%. на предњој тј. уличној фасади и 19% на задњој тј. дворишној фасади и 27% на бочној фасади .

Унутрашњи зидови биће малтерисани и завршно обрађени глетовањем и полудисперзијом , док ће се на фасади на видним местима извести обрада бавалитом преко слоја термоизолације фасаде. Термоизолација у тавану биће преко међуспратне конструкције изнад повученог спрата. Са крова ће се атмосферска вода одвести олучним хоризонталама које ће бити урађене од бојеног алуминијумског лима.

Новоформиране површине просторија у објекту приказане су у нумеричкој документацији.

Радови су приказани кроз цртеже који су дати у графичком делу пројектне документације и биће приказани у предмеру радова.

Све унутрашње површине зидова и плафона биће малтерисане и финално обрађене у зависности од функције просторија, и избора материјала од стране инвеститора. У мокрим чворовима зидови ће бити обложени керамичким плочицама. Подне облоге у просторијама биће изведене преко цементног естриха на свакој етажи, а биће од паркета или керамике у зависности од намене просторија.

Потребни комунални капацитети :

Технички опис Хидротехничких инсталација :

ТЕХНИЧКИ ОПИС РАДОВА

УЗ ПРОЈЕКАТ ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Објекат ће се прикључити на уличну градску канализацију преко новог прикључка $\varnothing 150$ -4% према условима надлежног ЈКП "Водовод и канализација" Панчево. Прикључак извести на постојећу уличну фекалну канализацију $\varnothing 250$. Ревизони шахт је лоциран у колском "ајнфорт" пролазу на отприлике 1,5м од регулационе линије између темељних греда. Потребно је уградити отворену ревизију (кинету) $\varnothing 150$.

Одвођење отпадних вода из мокрих чворова решиће се прикључењем на канализационе вертикале. Вертикале се прихватају хоризонталним разводом $\varnothing 150$ (1,5%-2%) који се води испод плоче приземља то јест плафона високог приземља и сутерена. Канализациони хоризонтални развод у купатилима радити где год је то могуће као плафонски (развод испод плафона видно), а где је неопходно радити га као подни, то јест поставити га на међуспратну конструкцију преко хидро изолације, залити кошуљицом и преко плитке праве рачве прикључити на одвод подне вц шоље. Судопере које су близу вертикале прикључити по зиду у висини сифона, док су све вц шоље подне (прикључак испод пода). Канализациону мрежу радити од пластичних (ПВЦ) канализационих цеви датог пречника. Приликом монтаже, строго водити рачуна о падовима, назначеним у пројекту. Вертикале у објекту се завршавају на крову одговарајућом пластифицираном вентилационом главом пречника 125 мм. У сутерену у просторији за „хидроцил“ оставити муљни шахт (50х50х50цм) са мобилном потопном муљном пумпом са пловком ($Q=14\text{м}^3/\text{час}$) у случају било какве хаварије и процуривања на водоводном постројењу.

У улици Карађорђевој на посматраној деоници не постоји градска атмосферска канализација па самим тим ни услови за прикључење парцеле на исту. Атмосферске воде ће се преко олучних вертикала изливати делом на улицу а делом у зелену површину на парцели.

ВОДОВОДНА МРЕЖА

Објекат ће се прикључити на уличну градску водоводну мрежу преко новог прикључка од ПЕ 2,5" (ДН75 - $\varnothing 65$). Водомерни шахт поставити на отприлике 1,5м од регулационе линије у колском "ајнфорт" пролазу између темељних греда. У водомерном шахту монтирати један комбиновани главни водомер 50/20.

У оквиру објекта је неопходно монтирати „хидроцил“ због обезбеђења потребног притиска у унутрашњој хидрантској мрежи али и због притиска санитарне воде. У складу са ДИН 1988 и ДИН ЕН 1717, препоручљиво је да се инсталације за хидрантску мрежу, одвоји од мреже питке (санитарне) воде. Ако само постројење комбиновани „хидроцил“ не поседује систем за одвајање потребно је монтирати додатно и неповратне вентилие на сваки вод хидрантске и санитарне воде. У објекту је неопходно обезбедити унутрашњу хидрантску мрежу са неопходним притиском на највишем хидранту од 2,5 бара и укупни минимални протицај за гашење пожара од 10л/сек за истовремени рад унутрашњих и спољних хидраната (улични). Усвојено је постројење за подизање притиска у објекту са протицајем од 5л/сек јер улична водоводна мрежа на коју ће се извршити прикључење објекта, поседује спољне (уличне) хидранте на растојању мањем од 80м од објекта, тако да се у овој комбинацији постиже неопходна количина воде за гашење од 10л/сек. У објекту ће се поставити хидрантска мрежа са хидрантима распоређеним по свим етажима почевши од сутерена и приземља до последњег етажа који покривају њен комплетан простор (радиус 20м+5м).

Монтажу хидроцила извести иза главног водомера то јест у сутерену (гаражи) објекта и обавезно оставити бајпас око њега као и муљни шахт са пумпом за препумпавање у случају било какве хаварије на водоводном постројењу. Постојеће монтирати у просторију са зидовима отпорним према пожару најмање 2х и вратима отпорним минимум 1,5х. Такође је пожељно обезбедити природну или вештачку вентилацију просторије да би се избегло орошавање цеви. Хидрауличким прорачуном су добијени неопходни елементи за избор постројења и условљени су захтевима унутрашње хидрантске мреже. Потребан напор постројења је $X=25\text{м}$, а потребан протицај $Q=5\text{л}/\text{сец}$. Ове услове испуњавају постројења различитих произвођача. Усвојен је домаћи произвођач „СЕВЕР“ Суботица, противпожарно постројење за подизање притиска ХВП2 СЕВ 10-60/2,2-кво које има протицаје од 1,5-6,6л/сек са висином дизања од 62-44м. Неопходно је обезбедити напојни електро кабел НХХХХ Фе180/Е90 5х6мм² са независним напајањем.

Номинални пречник прикључка на потисној страни Р 2" - Р 2,5"

Поставити у степенишном простору две главне вертикале. Противпожарна (2,5"-2") и санитарна (2"-5/4"). На санитарну вертикалу прикључити контролне водомере (1/2") за сваки стан по етажима. Контролне водомере поставити у посебне нише, а развод до станова (3/4") радити у поду (кошуљици) или испод плоче пода сакривене у спушеном плафону до одређеног мокрог чвора. Хоризонтални развод у мокрим чворовима водити у зиду на висини од једног метра. Уз

водомере монтирати пропусне вентиле због демонтаже водомера и како би се могло искључити свако купатило понаособ без затварања целе вертикале. Сав развод који се води видно, термички изоловати "пламафлексом". Комплетан развод санитарне воде радити од полипропиленских водоводних цеви и фитинга одговарајућег пречника, док се хидрантски развод ради од челично-поцинкованих цеви. Хоризонтале у објекту водити са минималним падовима ка вертикалама како би се омогућило пражњење мреже. Вертикале и хоризонтални развод до точећих места ушлицовати у зидове. Пре затварања шлицева у зиду, мрежу испитати на пробни притисак 12 бара (двоструки радни притисак) стерилисати и добро испрати. Пропусни вентил "МС" уградити код сваког точећег места где се уграђује зидна батерија, холендер за веш машину и велики електрични бојлер. Водокотлиће, проточне бојлере и стојеће батерије прикључити преко ЕК (угаоних) вентила.

САНИТАРНИ ОБЈЕКТИ

Сви санитарни објекти и уређаји предвиђени овим пројектом, морају одговарати домаћим стандардима за ову врсту производа. Спој објеката са канализационом мрежом извршити помоћу пластичних цеви одговарајућег пречника, а монтажу на зид и под извести одговарајућим завртњима, како би се избегла корозија на објектима и уређајима.

Снабдевање топлотом водом у купатилима по становима вршиће се из гасних комби бојлера. Умиваонике монтирати на висини од 85cm од пода са једноручним стојећим батеријама.

Извођач је дужан да све радове изведе придржавајући се важећих законских прописа и стандарда за ову врсту радова.

HIDRAULIČKI PRORAČUN MREŽE po Hazen Williamsu za galvanizovane nove cevi VERTIKALA SANITARNE VODE

deonice	J.O.	q (l/sec)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
stan "13" - E	5,00	0,559	3/4"	6,00	0,21	1,26
E - D	6,50	0,637	5/4"	3,00	0,02	0,06
D - C	26,75	1,323	6/4"	3,00	0,04	0,12
C - B	47,00	1,732	2"	3,00	0,02	0,06
B - A	58,00	1,937	2"	3,00	0,03	0,09
A - hidrocil	58,50	1,937	2"	12,00	0,03	0,36
vertikala ukupno						1,95
hidrocil-priključak	58,50	1,937	2,5"	10,00	0,01	0,10
gubitak na vert. i priklj. (za plastiku kor.faktor 0,6)						1,23
potreban nadpritisak na posl. toč. mestu						5,00
gubitak na kontrolnom vodomernu						6,50
gubitak na glavnom vodomernu						6,50
gubitak na geodetskoj visini						13,20
gubitak ukupno						32,43
Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar						25,00
Slobodan nadpritisak na najvišljem točjećem mestu H (m)						-7,43

PROTIVPOŽARNA (HIDRANTSKA) VERTIKALA istovremeni rad dva hidranta

čelično-pocinkovane cevi	J.O.	q (l/sec)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
gubitak na vertikali	400,00	5,000	2,5"	20,00	0,07	1,40
potreban nadpritisak na poslednjem hidrantu						25,00
gubitak na geodetskoj visini						15,50
gubitak na vodomernu						2,50
gubitak hidrocil -	400,00	5,000	2,5"	20,00	0,04	0,80

priključak	
gubitak ukupno	45,20
Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar	25,00
Potreban napor postrojenja H (m)	-20,20
Potreban proticaj Q (l/sec)	5,00
Usvojeno postrojenje HVP2 SEV 10-60/2,2	
Visina dizanja 62 - 44m	
Proticaj 1,5 - 6,6 l/sec	
Priključak 2,5"	

PRORAČUN POTROŠNJE VODE I KANALIZACIJE

Nemački standard

sanitarija	količina (kom)	J.O.	ukupno J.O.	Normativni standard		
				AWs	AW ukupno	q (l/s)
UMIVAONIK	17	0,50	8,50	0,50	8,50	1,46
PIKOLO	7	0,50	3,50	0,50	3,50	0,94
WC (sa vodokotlićem)	21	0,25	5,25	2,50	52,50	3,62
KADA	0	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00
TUŠ	15	1,00	15,00	1,00	15,00	1,94
BIDE	1	0,25	0,25	0,50	0,50	0,35
VEŠMAŠINA	13	0,50	6,50	1,00	13,00	1,80
SUDOMAŠINA	13	0,50	6,50	2,00	26,00	2,55
SUDOPERA	13	1,00	13,00	1,00	13,00	1,80
			58,50	14,46		
			O=2,165 l/s			

Usvaja se kanalizacioni priključak Ø150 sa padom od 4%

Ovako usvojen priključak obezbeđuje oticaj od Q=16,1lit/sec sa brzinom v=1,45m/sec

Visina punjenja je 0,6D

Технички опис Електроенергетских инсталација :

За потребе новоизграђеног вишепородичног објекта биће изведена нова електроинсталација у објекту , према техничким условима ЈКП " Електродистрибуција". КП ормани и Мерни ормани са бројилима уградиће се на уличну фасаду на линији разграничења (регулациона линија).. Предвиђена су трофазна двотарифна бројила .Из мерног ормана се напајају разводна табла које су типске са аутоматским осигурачима. Називни напон је 0,4 кВ. Снага 17,25 кВ , Осигурачи 16А.Електрична инсталација урадити кабловима сличним типу ПП-У положеним у зид испод малтера.Електричне прикључнице и прекидаче монтирати на прописној висини од пода . У мокром чвору монтира се опрема у ОГ заштити ИП54. Уземљење објекта урадити темељним уземљивачем постављањем ФеЗн 25х4мм траке у темељ објекта са изводом до кутије за изједначење потенцијала на објекту.

Технички опис Термомашинских инсталација инсталација :

За потребе новоизграђеног вишепородичног објекта биће изведена нова инсталација гасног прикључка на магистрални вод у улици Карађорђевој , са новом мерно регулационом станицом (МРС) , као и разводом унутрашње гасне инсталације са , гасним бројилима за сваку стамбену јединицу. У становима ће се извести инсталација етажног грејања са цевном мрежом и радијаторима. Инсталације ће се извести према условима ЈП " Србијагас" -а.

Саобраћајни прикључак :

Паркирање је обезбеђено на сопственој парцели у оквиру новоизграђеног објекта .За прилаз возила користиће се новопроектовани саобраћајни прикључак ширине 5,00 м до парцеле који ће бити изграђен у улици Карађорђевој , тј, са парцеле 8022/1. Број функционалних јединица у објекту је тринаест(13) , те је обезбеђено тринаест паркинг места у објекту, од којих је једно за потребе инвалидних лица , како је приказано у графичким прилозима.

Сакупљање и евакуација комуналног отпада

Пројектом је планирана набавка 3 посуде (контејнера) за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени на парцели објекта непосредно уз колски пролаз. у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број **3061/2 од 30.07.2021.**

Димензије простора које заузимају контејнери су укупно 2,95 m x 1,2 m.

Рушење

На предметној парцели постоје изграђени објекти укупне површина **180,00 m²**.

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

15. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

1. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд

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

Услови

(број: [бр.Д209/322475/2-2021 од 03.08.2021 године – веза бр. 322475/1 од 26.07.2021.год.](#))

2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови

(бр.Д-6874/1 од 28.07.2021 године)

3. ЈКП "Хигијена" Панчево

ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево

Технички услови

(број: [3061/2 од 30.07.2021 године](#))

4. Јавно предузеће „Урбанизам“

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

Решење о условима

(број: [бр.03-561/2021 од 17.01.2022 године](#))

5. „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд

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

Услови

(број: [бр. 8С.1.1.0.-Д.07.15.-13495-21/2 од 09.08.2022 године](#))

6. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево

Решење

(број: [бр.767/2 од 16.08.2021 године](#))

7. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА

СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево

Обавештење

(број: [09.22 бр.217- 17460/20-1 од 02.12.2020 године](#)),,,,,,,,,,нема

8. ЈКП "Србијас" Панчево

ул. Милоша Обреновића бр. 8, Панчево

Технички услови [05-02-4/1416-1 од 23.08.2021.](#)

16. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

Одговорни урбаниста

Наташа Ђ. Митрески, дипл.инж.арх.

Одговорни пројектант
Живојин Ђујић дипл.инг.арх.
Лиц. број 300 А 762 04



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

за изградњу:

Вишепородични стамбени објект од Су+Вп+1+Пс до П+2+Пс

Г

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

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

за изградњу:

Вишепородични стамбени објект од Су+П+2+Пс до П+2+Пс

Д

- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

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

за изградњу:

Вишепородични стамбени објект од Су+П+2+Пс до П+2+Пс