

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ „NOVA CITY INVEST“ ДОО

Ул. Хусинских Рудара бр.9 Београд

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

катастарске парцеле бр: 6244, 6266, 6267 КО Панчево,
ул. Нушићева бр. 5-7, Панчево

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ

ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект спратности
П+3+Пс са 32 стамбене јединице и ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен



„ARCHI HOUSE“
ЈУН 2022. године



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

катастарске парцеле бр: 6244, 6266, 6267, КО Панчево,

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ

ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс са 32
стамбене јединице и ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен



ЛОКАЦИЈА:

ул. Нушићева бр.5-7 Панчево
кат. парцела број: 6244,6266, 6267 КО Панчево,

ИНВЕСТИТОР:

“NOVA CITY INVEST” ДОО, Ул. Хусинских Рудара 9, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

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

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____



За „ARCHI HOUSE“
Ђорђевић Владимир дипл. инж. арх



Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 1489 15

НАРУЧИЛАЦ	“NOVA CITY INVEST” ДОО , Ул. Хусинских Рудара 9, Београд
ИНВЕСТИТОР	“NOVA CITY INVEST” ДОО , Ул. Хусинских Рудара 9, Београд
ОБРАЂИВАЧ	<i>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</i> Агенција за пројектовање и инжењеринг „ARCHI HOUSE“, Владимир Ђорђевић Пр Војводе Радомира Путника 7, Панчево <i>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ</i> Агенција за пројектовање и инжењеринг „ARCHI HOUSE“, Владимир Ђорђевић Пр Војводе Радомира Путника 27, Панчево
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 200 1489 15
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ	Владимир Ђорђевић, дипл. инж. арх бр. лиценце 300 Е032 06
САРАДНИЦИ НА ПРОЈЕКТУ	Владимир Ђорђевић, дипл. инж. арх Елена Јеђини, маст. инж. арх Јелица Живуљ, маст. инж. урб

САДРЖАЈ :

1.	ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
	1.1 Извод из уписа у судски регистар
	1.2 Решење о именовању одговорног урбанисте
	1.3 Изјава одговорног урбанисте
	1.4 Лиценца одговорног урбанисте
2.	ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ
	2.1 Копија плана катастарске парцеле
	2.2 Копија катастарског плана водова
	2.3 Препис листа непокретности
	2.4 Катастарско-топографски план
	2.5 Информација о локацији
	2.6 Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“
	2.7 Технички услови ЈП „Урбанизам“
	2.8 Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.
	2.9 Технички услови ЈКП „Хигијена“
	2.10 Технички услови МУП, Сектор за ванредне ситуације
	2.11 Технички услови „Телеком Србије“
	2.12 Технички услови Завода за заштиту споменика
	2.13 Технички услови „Србије гас“
3.	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
	3.1 Правни и плански основ
	3.2 Обухват урбанистичког пројекта
	3.3 Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби други специфични услови)
	3.4 Нумерички показатељи (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфични услови)
	3.5 Начин уређења слободних и зелених површина
	3.6 Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
	3.7 Инжењерскогеолошки услови
	3.8 Мере заштите животне средине
	3.9 Мере за одлагање чврстог отпада
	3.10 Мере противпожарне заштите
	3.11 Услови за несметано кретање лица са посебним потребама
	3.12 Мере заштите непокретних културних и природних добара (споменика културе)
	3.13 Технички опис објекта и по потреби фазност изградње
	3.14 Услови и сагласности надлежних предузећа
	3.15 Технички опис објекта (из Идејног решења)
	3.16 Спровођење и реализација урбанистичког пројекта

4.	ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
	4.1 Диспозиција простора у односу на град
	4.2 Граница обухвата урбанистичког пројекта- КТП са постојећим стањем
	4.3 Ситуационо решење са наменом површина
	4.4 Регулационо-нивелационо решење локације
	4.5 Приказ саобраћајне инфраструктуре
	4.6 Приказ комуналне инфраструктуре
	4.7. Нивелационо решење са основом кровних равни
5.	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
	5.1 Главна свеска
	5.2 Пројекат архитектуре
6.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА
	1.7.1 СИТУАЦИЈА КРОВ
	1.7.2. СИТУАЦИЈА ПРИЗЕМЉЕ
	1.7.3. СИТУАЦИЈА ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
	1.7.4. СИТУАЦИЈА ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ СА НОВОПРОЈЕКТОВАНИМ РЕШЕЊЕМ
	ОБЈЕКАТ 1
	1.7.5. ОСНОВА ТЕМЕЉА
	1.7.6. ОСНОВА ПРИЗЕМЉА
	1.7.7. ОСНОВА I СПРАТА
	1.7.8. ОСНОВА II СПРАТА
	1.7.9. ОСНОВА III СПРАТА
	1.7.10. ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА
	1.7.11. ОСНОВА КРОВНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ
	1.7.12. ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ
	1.7.13. ПРЕСЕК А-А
	1.7.14. ПРЕСЕК Б-Б
	1.7.15. ИЗГЛЕД 1
	1.7.16. ИЗГЛЕД 2
	1.7.17. ИЗГЛЕД 3
	1.7.18. ИЗГЛЕД 4
	ОБЈЕКАТ 2
	1.7.19. ОСНОВА ТЕМЕЉА
	1.7.21. ОСНОВА БАЗЕНА
	1.7.21. ПРЕСЕК 1-1 И ПРЕСЕК 2-2

1. ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

**ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+З+Пс са 32 стамбене
јединице и
ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен**

1.1 Извод из уписа у судски регистар



АБР - Регистар привредних субјеката

Број БП 205267/2007

Датум 14.12.2007 године
Београд

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

оснивача

Име и презиме: Владимир Ђорђевић
ЈМБГ: 0905976960001
Адреса: Масарикова 2А/11, Панчево, Србија

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве те се у Регистар привредних субјеката уписује **предузетник**, са следећим подацима:

Пуно пословно име предузетничке радње:

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

Облик радње: Самостална
Радња се оснива на: неодређено време
Датум почетка обављања делатности: 01.01.2008 године

Оснивач:
Име и презиме: Владимир Ђорђевић
ЈМБГ: 0905976960001
Адреса: Масарикова 2А/11, Панчево, Србија

Матични број: **61003053**
Назив: **ARCHI HOUSE**
Име оснивача као део пословног имена: **VLADIMIR ĐORĐEVIĆ**

Седиште: Масарикова 2А/11, Панчево, Србија
Претежна делатност: **74202** - Пројектовање грађевинских и других објеката

Страна 1 од 2

Контакт подаци:

Телефон1: +381 (0)13 348698

Телефон2: +381 (0)64 4486869

Предузетник може да отпочне са обављањем делатности када обезбеди одговарајући простор, опрему и кадрове, односно, дужан је да пре почетка обављања делатности прибави акт надлежног органа о испуњености прописаних услова у погледу простора, опреме и кадрова, уколико је то предвиђено посебним прописом.

Предузетник је дужан да о свакој промени регистрованих података писмено обавести регистрациони орган најкасније даном настанка промене.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве Агенцији за привредне регистре Регистру привредних субјеката дана 11.12.2007 поднео је пријаву за регистрацију предузетника AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING ARCHI HOUSE VLADIMIR ĐORĐEVIĆ PR PANČEVO, MASARIKOVA 2A/11, с подацима који су ближе наведени у диспозитиву решења.

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

Висина накнаде за регистрацију у износу од 540,00 динара одређена је у складу са чланом 7. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре РС (Службени гласник РС бр. 109/05).

Поука о правном леку:

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



РЕГИСТРАТОР
Миладије Матковић



Регистар привредних субјеката



5000018104351

Број БП 73879/2009

Датум 08.06.2009
Београд

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

Име и презиме: Владимир Ђорђевић
ЈМБГ: 0905976960001

доноси:

РЕШЕЊЕ

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

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

Матични број: 61003053

и то следећа промена:

- Промена пословног седишта:

Брише се:
Седиште: Масарикова 2А/11, Панчево, Србија

Уписује се:
Седиште: Војводе Радомира Путника 27, Панчево, Србија

- Промена пуног пословног имена:

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

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

Страна 1 од 2

Образложење

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

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

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

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

Поука о правном леку:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Милић



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000199988771

БП 45421/2022

Дана, 21.04.2022. 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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING ARCHI HOUSE VLADIMIR ĐORĐEVIĆ PR, PANČEVO, са матичним/регистарским бројем: 61003053, коју је поднео:

Име и презиме: Vladimir Đorđević

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

**AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING ARCHI HOUSE
VLADIMIR ĐORĐEVIĆ PR, PANČEVO**

Регистарски/матични број: **61003053**

и то следећа промена:

- Промена података о издвојеним местима:

Уписује се:

Адреса: ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 7, ПАНЧЕВО, Србија
Број поште: 26000 Панчево
Делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Страна 1 од 2

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 19.04.2022. године регистрациону пријаву промене података број БП 45421/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.



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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



		ИЗВОД О РЕГИСТРОВАНИМ ПОДАЦИМА ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК				
Регистарски/Матични број:	61003053			
СТАТУС				
Статус предузетника:	Активан			
ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:				
Име и презиме	Vladimir Đorđević			
ЈМБГ	0905976960001			
ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ				
Пословно име:	AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING ARCHI HOUSE VLADIMIR ĐORĐEVIĆ PR, PANČEVO			
ПОДАЦИ О АДРЕСАМА				
Адреса седишта				
Општина:	ПАНЧЕВО			
Место:	ПАНЧЕВО			
Број и назив поште:				
Улица и број:	ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 27			
ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ				
Подаци оснивања				
Почетак обављања делатности:	01.01.2008			
Време трајања				
Предузетник је регистрован на:	неодређено време			
Претежна делатност				
7112	Инжењерске делатности и техничко саветовање			
Остали идентификациони подаци				
Регистарски/Матични број:	61003053			
ПИБ:	105351337			
Подаци од значаја за правни промет				
Бројеви рачуна у банкама:	340-0000010010256-71 и 340-0000011411609-89			
Контакт подаци				
Телефон 1:	+381 (0)13 348698			
Телефон 2:	+381 (0)64 4486869			
ИЗДВОЈЕНА МЕСТА				
Делатност:	7111 - Архитектонска делатност			
Адреса				
Место:	ПАНЧЕВО			
Улица и број:	ВОЈВОДЕ РАДОМИРА ПУТНИКА 7			

Регистратор, Миладин Маглов

Дана 27.04.2022. године у 12:51:27 часова

Страна 1 од 2

1.2. Решење о именовању одговорног урбанисте

ДАТУМ: ЈУН 2022. године

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 01-06/22-UP

ПРОЈЕКАТ : **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ
ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:
6244, 6266, 6267 КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАЊУ ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект
спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице и
ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен**

ИНВЕСТИТОР: **“NOVA CITY INVEST” ДОО ,
Ул. Хусинских Рудара 9, Београд**

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20 и 52/21) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС" бр. 32/2019) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

Одговорни
урбаниста

**Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх
бр. лиценце 200 1489 15**

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

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



1.3. Изјава одговорног урбанисте

ДАТУМ: јун 2022. године.

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 01-06/22-UP

ПРОЈЕКАТ : **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ
ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:
6244, 6266, 6267 КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ
ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект
спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице и
ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен**

ИНВЕСТИТОР: **“NOVA CITY INVEST” ДОО ,
Ул. Хусинских Рудара 9, Београд**

На основу Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20 и 52/21) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС" бр. 32/2019) 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 придржавао свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са Законом и Прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документом - Урбанистичким планом - ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА“ БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРАВКА, и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране "Геовизија"доо, на катастарским парцелама: 6244, 6266, 6267 К.О. Панчево



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх
бр. лиценце 200 1489 15

1.4. Лиценца одговорног урбанисте



2. ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

**ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект
спратности П+З+Пс са 32 стамбене јединице и
ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен**

2.1 Копија плана катастарске парцеле

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19 Панчево
Број: 953-111-7391/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска општина: Панчево Катастарски парцела бр.: 6244, 6266, 6267
Размера 1: 1000



Настави:
Датум и време издавања
у Панчеву 27.04.2022.

Одштампани примерак оригиналног електронског документа
Датум издавања: 27.04.2022 13:19:17
Општина: Панчево

2.2 Копија катастарског плана водова



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

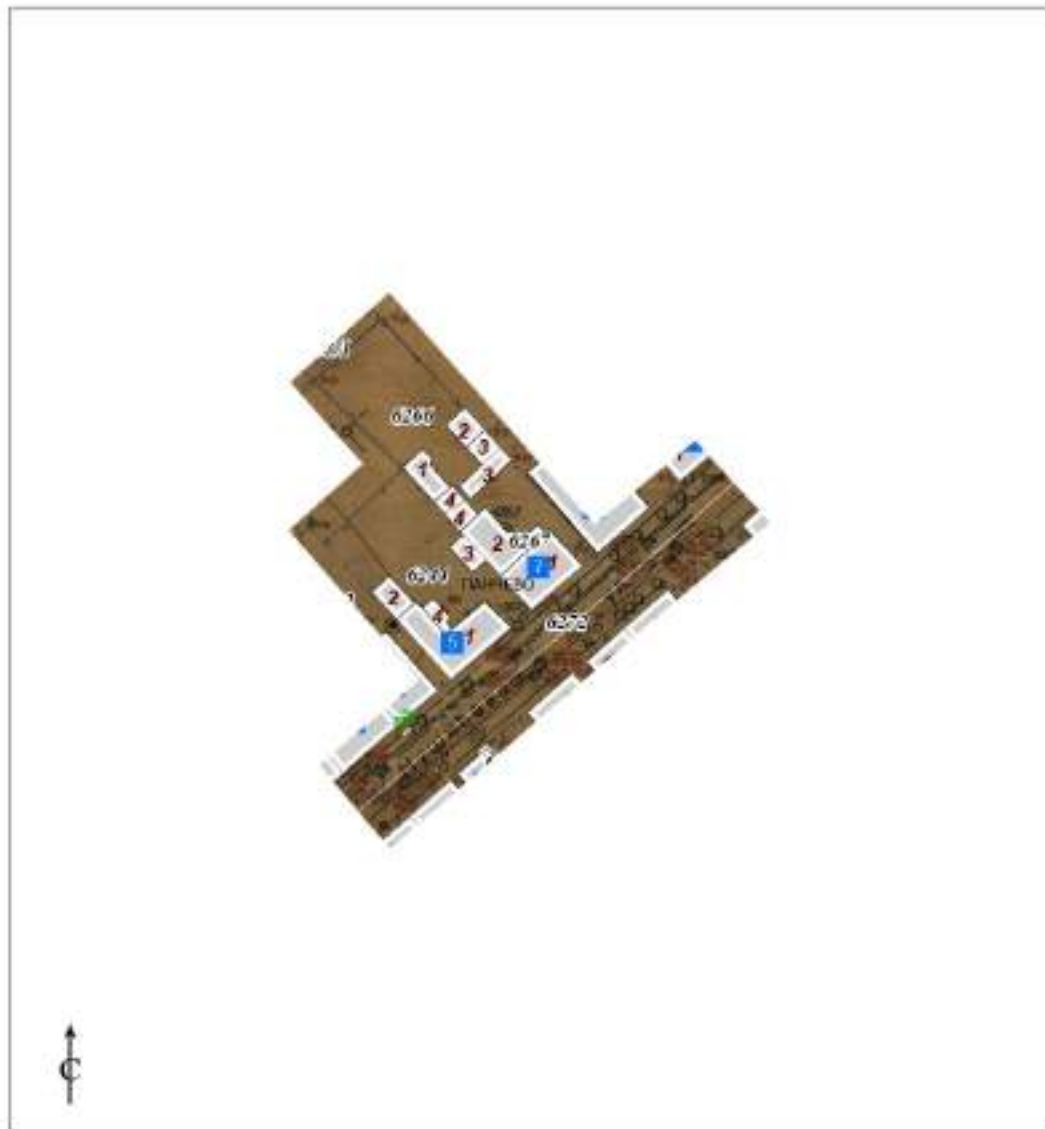
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-303-9562/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

21.04.2022 године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Miroslav Miroslav
21.04.2022 8:57:13

2.3 Препис листа непокретности

5/4/22, 11:28 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5708

katstar.rgz.gov.rs/eKatstar | 04.05.2022. 11:32:35

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	9e8aa2a5-6a0e-43ef-b15c-bc90e83b4967
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАИЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАИЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАИЧЕВО
Извор податка:	ПАИЧЕВО, ЗЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6244
Површина m ² :	568
Број листа непокретности:	5708

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	117

Износи права на парцели - Б лист

Назив:	ТЕРЗИЋ (МИЛЕНКО) НЕМАЊА
Адреса:	БЕОГРАД, ПАЛНИРА ТОЉАТИЈА 52 2
Матични број лица:	2805983710190
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно:

Напомена (терет парцела)

Датум:	09.03.2022.
Број предмета:	952-02-5-111-19648/2022
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРЕОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	5
Кућни подброј:	
Површина m ² :	117
Кориска површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0

<https://katstar.rgz.gov.rs/velastar/napokretnost/Properties.aspx?repID=WBU0UC03g0t=>

1/2

5/4/22, 11:28 AM

Подаци о непокретности

Начин коришћења и назив објекта: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТЕРЗИЋ (МИЛЕНКО) НЕМАЊА
Адреса: БЕОГРАД, ПАЛКИРА ТОЉАТИЈА 52 2
Матични број лица: 2805083710196
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум: 09.03.2022.
Број предмета: 952-02-5-111-19648/2022
Опис: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквима и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

5/4/22, 11:28 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5708

katstar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:23:13

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	dc05f0f1-4640-4dd3-ac23-c8d6b71c03fb
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6244
Површина m ² :	568
Број листа непокретности:	5708

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	26

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТЕРЗИЋ (МИЛЕНКО) НЕМАЊА
Адреса:	БЕОГРАД, ПАЛНИРА ТОЉАТИЈА 52 2
Матични број лица:	2805983710198
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постојећу земљиште на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	09.03.2022.
Број предмета:	952-02-5-111-19648/2022
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	26
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0

<https://katstar.ngz.gov.rs/eKatastar/eKatastarProperties.aspx?expID=2ua7BLzwlpE=>

1/2

5/4/22, 11:24 AM

Подаци о непокретности

Начин коришћења и назив објекта: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТЕРЗИЋ (МИЛЕНКО) НЕМАЊА
Адреса: БЕОГРАД, ПАЛКИРА ТОЉАТИЈА 52/2
Матични број лица: 2805083710196
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Датум брисања:
Опис терета:

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум: 09.03.2022.
Број предмета: 952-02-5-111-19648/2022
Опис: ЗАВЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података извистра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

5/4/22, 11:25 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5708

katstar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:23:57

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	fea2db3f-d734-4096-9216-df70c3e0bcb8
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЗЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6244
Површина m ² :	568
Број листа непокретности:	5708

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	19

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТЕРЗИЋ (МИЛЕНКО) НЕМАЊА
Адреса:	БЕОГРАД, ПАЛНИРА ТОЉАТИЈА 52 2
Матични број лица:	2805983710198
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постојећи земљиште на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	09.03.2022.
Број предмета:	952-02-5-111-19648/2022
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРЕОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	3
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	19
Корисна површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0

<https://katstar.ngz.gov.rs/volunastar/nekpokretnost/Properties.aspx?nepID=LEBq355wNE=>

1/2

5/4/22, 11:25 AM

Подаци о непокретности

Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТЕРЗИЋ (МИЛЕНКО) НЕМАЊА
Адреса: БЕОГРАД, ПАЛКИРА ТОЉАТИЈА 52/2
Матични број лица: 2805083710196
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Датум брисања:
Опис терета:

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум: 09.03.2022.
Број предмета: 952-02-5-111-19648/2022
Опис: ЗАВЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

5/4/22, 11:28 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5708

katstar.ngz.gov.rs/eKatstar | 04.05.2022. 11:27:06

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	e51ccaa4-e5fd-4d5d-b4b7-681606e1d4a6
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6244
Површина m ² :	568
Број листа непокретности:	5708

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	14

Износи права на парцели - Б лист

Назив:	ТЕРЗИЋ (МИЛЕНКО) НЕМАЊА
Адреса:	БЕОГРАД, ПУЛНИРА ТОЉАТИЈА 52 2
Матични број лица:	2805983710198
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	09.03.2022.
Број предмета:	952-02-5-111-19648/2022
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРЕОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	4
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	14
Кориска површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0

<https://katstar.ngz.gov.rs/eKatstar/eKatstar/epokretnost/Properties.aspx?nepID=808&P=nBE=>

1/2

5/4/22, 11:20 AM

Подаци о непокретности

Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1.
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТЕРЗИЋ (МИЛЕНКО) НЕМАЊА
Адреса: БЕОГРАД, ПАЛКИРА ТОЉАТИЈА 52/2
Матични број лица: 2805083710196
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Датум брисања:
Опис терета:

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум: 09.03.2022.
Број предмета: 952-02-5-111-19648/2022
Опис: ЗАВЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података извештаја непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

5/4/22, 11:28 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 5708

katstar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:27:57

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b1c32b11-f054-4660-9ad3-6ef910079b64
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6244
Површина m ² :	568
Број листа непокретности:	5708

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	392

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТЕРЗИЋ (МИЛЕНКО) НЕМАЊА
Адреса:	БЕОГРАД, ПУЛНИРА ТОЉАТИЈА 52/2
Матични број лица:	2805983710198
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји деценије на парцели које није коначна.

Напомена (терет парцела)

Датум:	09.03.2022.
Број предмета:	952-02-5-111-19648/2022
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установана основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквана и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katstar.ngz.gov.rs/eKatastar/PropertyDetails.aspx?propID=KYBN75SRWYQk=>

1/1

5/4/22, 11:31 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katstar.npz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:30:21

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	e96361c3-0511-4e72-a9f1-3c41dce9912b
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	20.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6266
Површина m ² :	449
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	32

Ималоци права на парцели - Б лист

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALJULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лице:	0000021678651
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
---------------	---

Датум уписа:

Трајање терета:

Датум брисања:

Опис терета:

НА КАТ.ПАР.БР.6266 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА
КАТ.ПАР.БР.6267. ОБЈЕКАТ БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 6267
ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 26 М² ОД ЧЕГА СЕ 14 М² НАЛАЗИ НА
КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6267, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 12 М² СЕ
НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6266.

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	

<https://katstar.npz.gov.rs/webContent/nekpokretnostProperties.aspx?propID=11754156&...>

1/2

5/4/22, 11:31 AM

Подаци о непокретности

Кућни подброј:
Површина m²: 32
Корисна површина m²: 0
Грађевинска површина m²: 0
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: "NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса: БЕОГРАД, ПАЛИЛА ХУСИНСКИХ ЈУДАРА 9
Матични број лица: 0090021678651
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Датум брисања:
Опис терета:

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомена ***

* Увод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katalog.rgz.gov.rs/vodostan/NeopokretnostProperties.aspx?expID=0117m15Raj=>

2/2

5/4/22, 11:34 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katstar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:32:54

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	0ae179d2-3c5a-4174-a1b0-0a795a0ae8e5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6266
Површина m²:	449
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	22

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PULJULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678851
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	НА КАТ.ПАР.БР.6266 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ.ПАР.БР.6267. ОБЈЕКАТ БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 6267 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 26 М² ОД ЧЕГА СЕ 14 М² НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6267, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 12 М² СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6266.

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	

<https://katstar.ngz.gov.rs/eKatastar/Neпокретност/Properties.aspx?propID=Ma+182jdc0Y=>

1/2

5/4/22, 11:31 AM

Подаци о непокретности

Кућни подброј:
Површина m²: 32
Корисна површина m²: 0
Грађевинска површина m²: 0
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: "NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса: БЕОГРАД, ПАЛИЛА ХУСИНСКИХ ЈУДАРА 9
Матични број лица: 0090021678651
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Датум брисања:
Опис терета:

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомена ***

* Увод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://kadarst.rgz.gov.rs/vodostan/NeopokretnostProperties.aspx?expID=01+7mm15Raj=>

2/2

5/4/22, 11:34 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katastar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:32:54

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	0ae179d2-3c5a-4174-a1b0-0a795a0ae8e5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6266
Површина m ² :	449
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	22

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALLULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678651
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	НА КАТ.ПАР.БР.6266 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ.ПАР.БР.6267. ОБЈЕКАТ БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 6267 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 26 М ² ОД ЧЕГА СЕ 14 М ² НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6267, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 12 М ² СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6266.

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	

<https://katastar.ngz.gov.rs/vrfunastar/Neпокретност/Properties.aspx?propID=Ma+182jdc0Y=>

1/2

5/4/22, 11:34 AM

Подаци о непокретности

Кућни подброј:
Површина m²: 22
Корисна површина m²: 0
Грађевинска површина m²: 0
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: "NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса: БЕОГРАД, ПАЛИЛА ХУСИНСКИХ БУДАРА 9
Матични број лица: 0090021678651
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Датум брисања:
Опис терета:

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

5/4/22, 11:34 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katstar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:33:16

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	c1af91ac-1539-4777-b90b-48ca4714ca5c
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6266
Површина m²:	449
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	17

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALLILA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678651
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	НА КАТ.ПАР.БР.6266 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ.ПАР.БР.6267. ОБЈЕКАТ БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 6267 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 26 М² ОД ЧЕГА СЕ 14 М² НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6267, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 12 М² СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6266.

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	3
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	

<https://katstar.ngz.gov.rs/vodostan/Imopokretnost/Properties.aspx?expID=6H5Rcy7Ujpo>

1/2

5/4/22, 11:34 AM

Подаци о непокретности

Кућни подброј:
Површина m²: 17
Корисна површина m²: 0
Грађевинска површина m²: 0
Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: "NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса: БЕОГРАД, ПАЛИЛА ХУСИНСКИХ ЈУДАРА 9
Матични број лица: 0090021678651
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:
Трајање терета:
Датум брисања:
Опис терета:

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katalog.rgz.gov.rs/vodostanovNePokretnostProperties.aspx?expID=6H5Rcy7Ugo=>

2/2

5/4/22, 11:34 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katastar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:33:35

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	12f6dbeb-6fde-48b6-b5e4-77778af95e0c
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6266
Површина m ² :	449
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ДЕЛОМ ЗГРАДЕ
Покривка m ² :	12

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALLULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678651
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:	
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	НА КАТ.ПАР.БР.6266 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ.ПАР.БР.6267. ОБЈЕКАТ БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 6267 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 26 М ² ОД ЧЕГА СЕ 14 М ² НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6267, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 12 М ² СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6266.

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установана основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквана и верских заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним

<https://katastar.ngz.gov.rs/eKatastar/eKatastarProperties.aspx?krid=0a08c98f75d1>

1/2

5/4/22, 11:34 AM

Подаци о непокретности

представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://datastar.rgz.gov.rs/volumes/16/pokrobnost/Properties.aspx?mapID=0a86c98f175d>

2/2

5/4/22, 11:35 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katstar.ngz.gov.rs/eKatstar | 04.05.2022. 11:33:57

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	d1a5ae30-4246-404c-9b84-a0e46435916a
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6266
Површина m ² :	449
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	366

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALILULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678651
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:	
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	НА КАТ.ПАР.БР.6266 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ.ПАР.БР.6267. ОБЈЕКАТ БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 6267 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 26 М ² ОД ЧЕГА СЕ 14 М ² НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6267, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 12 М ² СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6266.

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установана основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквана и верских заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним

<https://katstar.ngz.gov.rs/eKatstar/eNeopokretnostProperties.aspx?wpID=967805Xdf8Hm>

1/2

5/4/22, 11:35 AM

Подаци о непокретности

представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://kadaster.rgz.gov.rs/vlasnik/TipopokrobnostProperties.aspx?mapID=967005Xdf4B4M=>

2/2

5/4/22, 11:38 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katastar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:37:27

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	2ebde52b-b0bc-4a77-9e16-8c8ae4ee79df
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАЊЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАЊЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАЊЕВО
Извор податка:	ПАЊЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6267
Површина m ² :	329
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Покривка m ² :	90

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALILULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678651
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	2
Кућни подброј:	
Површина m ² :	90
Кориска површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИЖЕ
Број стана под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1

<https://katastar.ngz.gov.rs/vrf/katastar/Geopokretnost/Properties.aspx?expID=0A+WU+2t6fg=>

1/2

5/4/22, 11:38 AM

Подаци о непокретности

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALILULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021679551
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установана основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквица и верских заједница, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

5/4/22, 11:38 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katastar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:38:12

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	6ee11040-001f-4bcb-832e-60e3b73acf82
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6267
Површина m ² :	329
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	69

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALILULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678851
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	69
Хориска површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1

<https://katastar.ngz.gov.rs/eKatastar/eKatastarProperties.aspx?epID=858854Lq5I=>

1/2

5/4/22, 11:38 AM

Подаци о непокретности

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALILULA HUSINSKIH RUJARA 9
Матични број лица:	0000021678851
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ЗА ОБЈЕКАТ НИЖЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА
Датум уписа:	
Трајање терета:	
Датум брисања:	
Опис терета:	

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установана основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквима и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

5/4/22, 11:38 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katastar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:38:32

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	27daeb13-b633-4ba2-81bb-c018e8e4f0b5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6267
Површина m ² :	329
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	27

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALILULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678851
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	3
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	27
Хориска површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1

<https://katastar.ngz.gov.rs/eKatastar/nekpokretnost/Properties.aspx?propID=ecPSC7d17g8=>

1/2

5/4/22, 11:38 AM

Подаци о непокретности

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALILULA HUSINSKIH RUJARA 9
Матични број лица:	00000021678851
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомена ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

5/4/22, 11:30 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katastar.ngz.gov.rs/eKatastar | 04.05.2022. 11:38:53

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	8da211e0-a82e-4a75-8c03-4d2595fc0de4
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАЧЕВО
Извор податка:	ПАЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6267
Површина m ² :	329
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	14

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALLULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678851
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	4
Назив улице:	НУШИЋЕВА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	14
Хориска површина m ² :	0
Грађевинска површина m ² :	0
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА-ДЕО
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1

<https://katastar.ngz.gov.rs/vrfastView?opokretnostProperties.aspx?expID=efluc0cf82g>

1/2

5/4/22, 11:40 AM

Подаци о непокретности

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALILULA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021670651
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА

Датум уписа:

Трајање терета:

Датум брисања:

Опис терета: НА КАТ.ПАР.БР.6266 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ.ПАР.БР.6267, ОБЈЕКАТ БРОЈ 4 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 6267 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 26 М² ОД ЧЕГА СЕ 14 М² НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6267, А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 12 М² СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6266.

ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

Врста терета:

Датум уписа:

Трајање терета:

Датум брисања:

Опис терета:

Напомена (терет објекта)

*** НОВА НАПОМЕНА ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницама и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

5/4/22, 11:30 AM

Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 1754

katstar.ngz.gov.rs/eKatstar | 04.05.2022. 11:39:10

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	380c3337-6204-4911-b7b7-6e5f5a2bf78a
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	29.04.2022. 14:15
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	НУШИЋЕВА
Број парцеле:	6267
Површина m ² :	329
Број листа непокретности:	1754

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	129

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD"
Адреса:	BEOGRAD, PALLADA HUSINSKIH RUDARA 9
Матични број лица:	0000021678651
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомена ***	

* Извод из базе података катастра непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичком административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узajамности, јавним бележницана и геодетским организацијама, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

<https://katstar.ngz.gov.rs/eKatstar/NePokretnost/Properties.aspx?mapID=Fv1ot2H0+D8=>

1/1

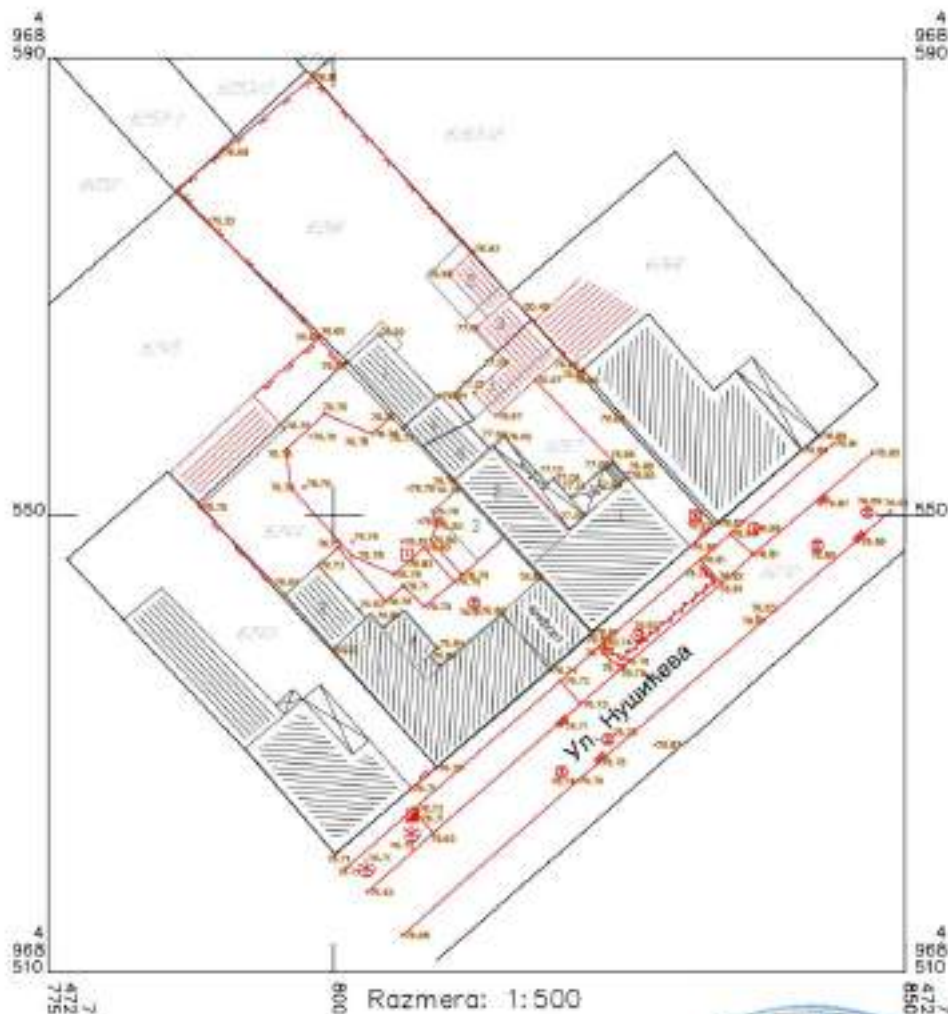
2.4 Катастарско-топографски план

GEOVIZIJA
POSREDOVANJE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

КО ПАНЧЕВО

Катастарско-топографски план

парц. топ. бр. 6244, 6266 и 6267



Gabrijel
Jurasović
2004905379-2
905969860074

Digitally signed by Gabrijel
Jurasović
2004905379-2905969860074
Date: 2022.06.14 08:36:10
+02'00'

Свадочно дана: 17.03.2022 год.
Директор
Менад Перич, дипл. инж. геод.

2.5 Информација о локацији

- 1 -

V-15-360-111/2022

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено-комуналне послове и саобраћај
Број : V-15-360-111/2022
Датум : 15.03.2022. год
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева – Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву NOVA CITY INVEST DOO BEOGRAD, 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, 63/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020 и 52/21), члана 15., члана 36. и 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 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне и 25/2018-исправка техничке грешке, 6/2019-исправка тех.грешке) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима изградње вишепородичног стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	NOVA CITY INVEST DOO BEOGRAD
JMBG/PIB	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број : Нушићева бр. 6-7
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле : 6267,6268 и 6244
Површина кат. парцела : /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13-исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне и 25/2018-исправка техничке грешке, 6/2019-исправка тех.грешке).

Саставни део све Информације о локацији су графички прилози Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву и то:

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. парц. топ.бр. 6267,6268 и 6244 КО Панчево налазе се у градском блоку бр.163; планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, зона ширег центра.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА – Становање са компатибилним наменама, зона ширег центра

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 друга 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.

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавна намена из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних

град Панчево

служbi, kultura, verski kompleksi, sporta, rekreacija, zelenila, saobraćaja, komunalne infrastrukture (npr. TC, MPC i sl.), uslužne i zanatske delatnosti, zatim namene iz oblasti javnih delatnosti koje mogu biti organizovane i kao privatna inicijativa: obrazovanje, kultura, zdravstvo, sport i rekreacija i sl.

Osnovni uslovi za ostvarenje planirane delatnosti su da postoje prostorni uslovi u objektu, odnosno na parceli, mogućnost priključenja na infrastrukturu i da se ne ugrožava sopstveni i susjedni prostor i objekti, odnosno okolina.

3.1. Mogućosti i ograničenja načina korišćenja prostora i objekata

Korišćenje prostora i objekata, mora se vršiti tako da ni u kom smislu ne ugrozi postojeće vrednosti (vredne objekte/grupacije zelenila, ambijentalne celovine, vizure, fizičku stabilnost objekata i sl.).

Određene kompatibilne namene kao što su: noćni barovi, kafei, proizvodno zanatstvo i sl. ne smeju smesti sadržaje u okruženju (bucom, vibracijama, odlaganjem robe, otpada i sl.).

NIJE DOZVOLJENO:

Namena koja ugrožavaju životnu sredinu, stvaraju buku, ili na drugi način ugrožavaju osnovnu namenu prostora u ambijentalnom ili funkcionalnom smislu.

3.2. Kompatibilnost i mogućnost transformacije planiranih namena

Stanovanje je kompatibilno sa poslovanjem, kako je to dato u pravilima za stanovanje.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

• регулациона линија

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

Објекти се постављају искључиво унутар сопствена грађевинска парцела и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки. упуштање делова објекта у површине јавне намене.

• грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објекта. 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.

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

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Објект, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

У односу на регулациону линију објект може бити на регулационој линији или увучен у односу на њу.

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада малог локала у приземљу;

- транспарентне конзоле надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м

- конзоле рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м

- 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 сваким случајевима није дозвољен степеник правоугоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

- уколико је једини могући приступ аутобуским/подрумским просторијима преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на колу тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно

град Панчево

за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну оgradu на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја.

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

– стопе темеља и подрумски зидови – 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50м

– 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 уличној фасади:

– само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су исподи и ервери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% фасаде, уз услов да положај испода буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима – ове напомене се односи на испода према јавним површинама

– ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката.

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

5.3.1. Положај према границама бочних/суседних/и задњих граница парцеле

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

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

0,00м – када на тим фасадама нема отворе

1,50м – када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина паралета минимално 1,6м

4,00м – када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

Остваривање отвора на удаљењима мањим од ове прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (ервери, докати, балкони, упозне 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 испода), и то:

– на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% улчне фасаде изнад приземља

– на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,60м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% 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 30% задње фасаде изнад приземља

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Висина објекта: У складу са одредбама члана 24. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/16), „Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикална осе објекта.“

Кота приземља

Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

Висина надзидка: У складу са одредбама члана 26, став 2. тачка 4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) висина надзидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

УКОПАНА ЕТАЖА

- Подрум (По) – подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).

град Панчево

- Суперен (Су) - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укупане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- 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)

СПРАТ

- Мезонин -спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полупспрата)
- Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- Дуплекс је стамбени/пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза (са једне од етажа).

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовано се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

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.

- Табан (Таа) - 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 настига према важећем правилнику.

- 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 (на рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између табарита 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 табарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

Кров може бити равна или у нагибу, са одговарајућим покривањем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „лечурки“).

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних „баца“. Максимална спољња висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом спљена основног крова. Облик и ширина „баце“ морају бити усклађени са елементима фасаде.

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

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/поље али тако да оне заједно са бацама, укупно не прелазе 50% површина крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

-Кров се може извести и као зелени кров, односно равна кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

-Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површина под зеленим кровом се може обрачунати као зелена површина.

град Панчево

-Кроене равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

6.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и калије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и калије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости 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.

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

6.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ 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.

6.9. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА :

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати 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 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент-бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опкарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервенционих, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице изузев када постојећи објекти имају само пешачки приступ (у случајевима доградње без повећања броја функционалних јединица).

Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.

Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности.

Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара – за постојеће објекте могуће је један степеник дозволити. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом или степеништем).

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

6.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости под објектима обухвата објекте и све манипулативне површине (паркинг, деčја игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл.)

Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растинјем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће изнунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.

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

град Панчево

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 полпосавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

Површина која се налази изнад тањанице подземних/супертенских простора, а урађена су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

Подземна етажа могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада).

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином спљена, и то на следећи начин.

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етаж
венца	спљена	
8.0	11.0	П+П _е П _с /М
8.5	12.5	П+1+П _е П _с /М
11.5	15.5	П+2+П _е П _с /М

Напомена: Број етаж важи само као оријентациони параметар!

Код објекта са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

Максимално дозвољена висина објекта у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама спљена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално спрат ниже (од око 2.5 до 4м ниже) у односу на главни објект, са одговарајућим висинама спљена и венца, тј. максимална дозвољена висина дворишног крака објекта, када се он гради на Г и П, је једна ежажа нижа од уличног објекта.

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објекта на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

Помоћни објект јесте објект који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је сграђен или може бити сграђен: главни стамбени, пословни или објект јавне намене (гаража, остаяа, септична јама, бунари, цистерне за воду и сл.)

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Код изградње нових објекта и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- управна зграда, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине
- трговина 1ПМ/60м² продајног простора
- ресторани, кафена, кафеи 1ПМ/10 места
- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лекајева (у зависности од кат.)
- складишта и магацини 1пм/4 запослена

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

Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објект (као нпр. ајфор), у приземљу објекта обавезно планирати колоки 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

град Панчево

једног паркинг места, минималне ширине 3,6м / 3,7м, 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 изамења.

Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дејне установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дејне установе, образовање, административне послове, културу и сл.

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

5.15. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА: /

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Услови: издаје управљач јавног пута (ЈП "Урбанизам").

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

Начин прикључења корисника прописује надлежно јавно комунално предузеће ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Електроенергетика

Начин прикључења корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево

Телекомуникациона инфраструктура

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање нисковолтских мрежа прописује надлежно предузеће АД "Телеком Србија" Панчево

Термоенергетика

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

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели
- Изградња вишепородичних објеката и стамбено пословне објекте (три или више функционалних јединица у објекту).

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. правила парцелације, препарцелације и исправка граница парцела

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

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

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајница, а у складу са Условима за пешачке и колско приступе парцелама, наведеним у тексту.

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 објект-парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампам 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.

град Панчево

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. УСЛОВИ ЗА ВЕЛИЧИНУ ПАРЦЕЛА

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 8,0м

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.

У заглавним заједничким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирања парцела испод сваког појединачног објекта, која по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичка/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, минимална 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

На већем броју катастарских парцела може се образovati једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образovati 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 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

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

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерано тврдом 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 сеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење посредљивости 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. 135/04 и 38/09), Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 38/09) 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).

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/2018).

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор и пројектант су дужни да се, код израде пројектне документације, придржавају важећих одредби Закона о санитарној заштити.

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

град Панчево

На целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

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 значајних и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза.

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

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Зграда 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.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим особама а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :

10.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради алаборат 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.

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" бр. 19/17, 1/18, 18/18, 28/18 и 34/18).

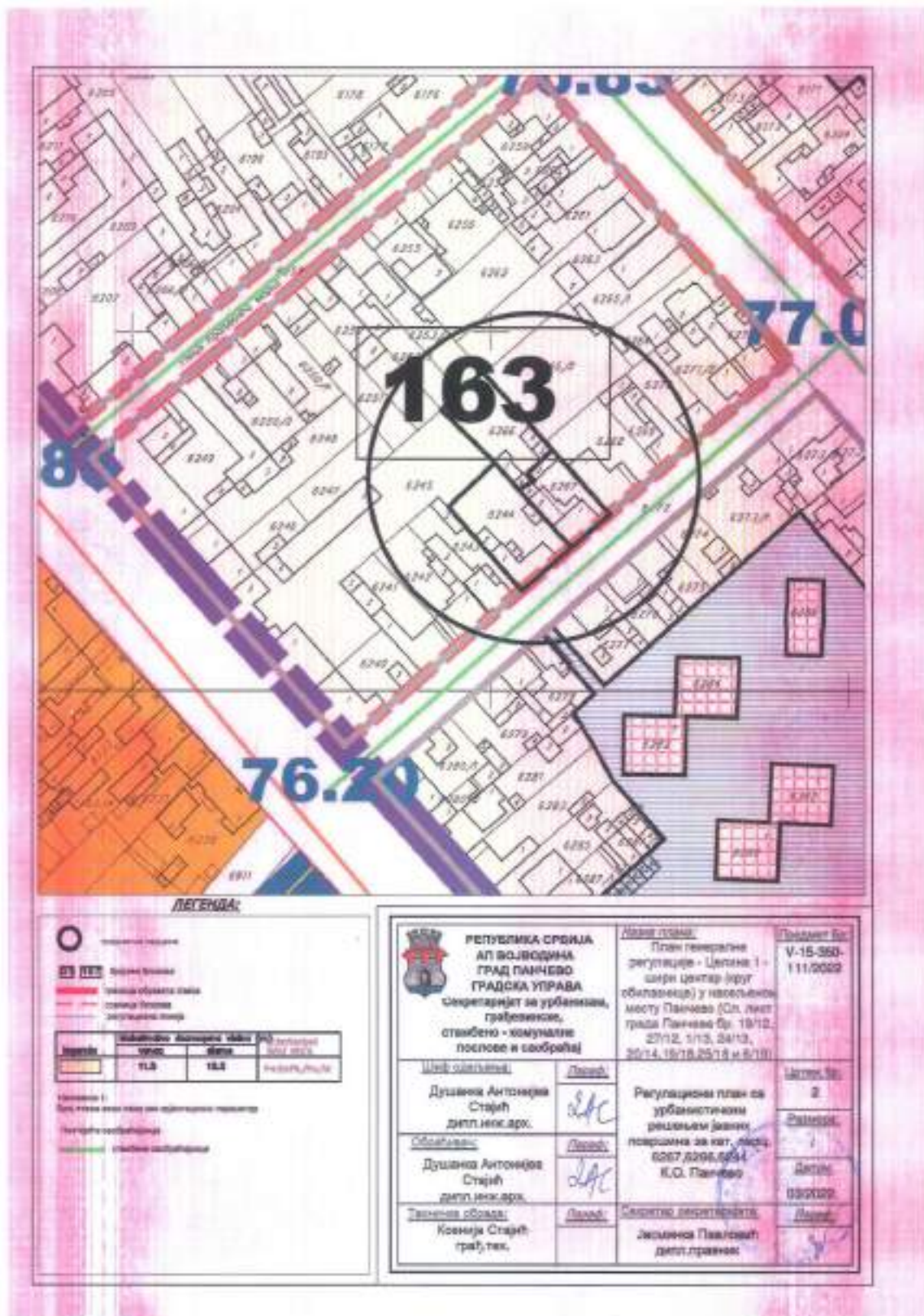
Увидом у достављени захтев и одредбе Плана генералне регулације целина 1 шири центар (крug оближнице) у Панчеву, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 88/13-УС, 132/14, 145/14, 63/2018, 31/2019-др.закон, 37/2019, 09/2020 и 65/21) 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.

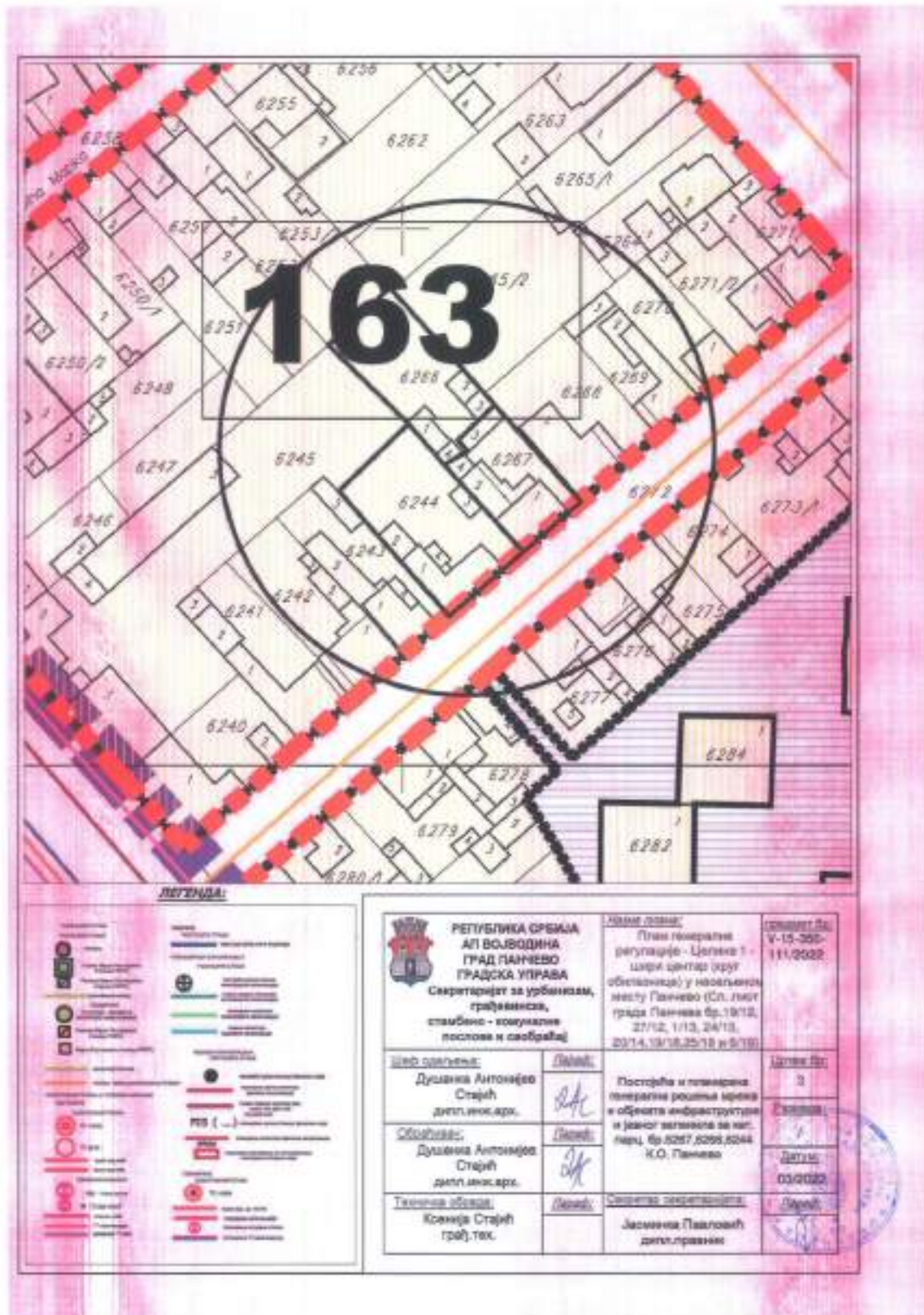
Секретар

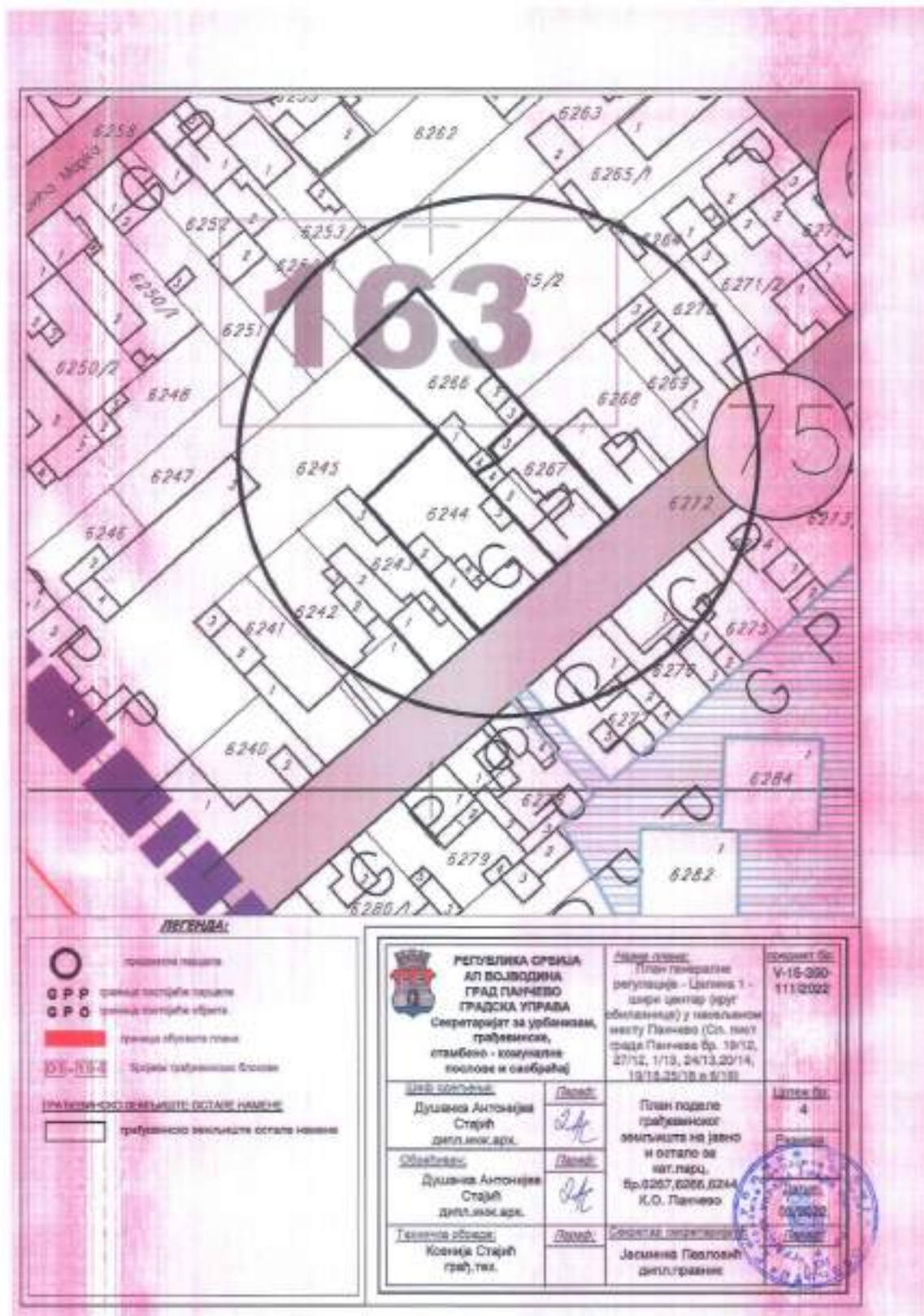
Јасминка Павловић, дипл. правник

град Панчево









2.6 Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“

Број: Д-3674/1 од 22.06.2022.



ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-3674/1
Панчево, 22.06. 2022. год.

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



<p>Инвеститор: „Nova City invest“ д.о.о. Београд, Ул. Хусинских рудара бр. 9, Београд Место грађње: Улица Нушићева бр. 5-7, кат. парцели 6267, 6266 и 6244 к.о. Панчево</p>

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова за изградњу ОБЈЕКТА 1: вишепородичног стамбеног објекта Пр+3+Пе у Панчеву, ОБЈЕКТА 2: отвореног базена, у Улици Нушићева бр. 5-7, кат. парц. 6267, 6266 и 6244 к.о. Панчево.

На основу нашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 05.05.2022. године, заведеног под бр. Д-3674, као и допуне захтева достављеног електронским путем дана 21.06.2022. године, који се односе на издавање техничких услова у циљу израде Урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова за изградњу ОБЈЕКТА 1: вишепородичног стамбеног објекта Пр+3+Пе у Панчеву, ОБЈЕКТА 2: отвореног базена, у Улици Нушићева бр. 5-7, кат. парц. 6267, 6266 и 6244 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- У прилогу захтева Инвеститор је доставио Идејно решење које садржи технички опис хидротехничких инсталација, хидраулички прорачун и ситуацију са положајем прикључка на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију, урађену од стране „Archi House“, Панчево, одговорни пројектант Владимир Ђорђевић, дна.
- Идејним решењем је предвиђено повезивање новопроектваног објекта на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију.
- Предвиђено је прикључење објекта на градски водовод преко новог прикључка водовода пречника ДН75мм (2,5”).
- Предвиђена је изградња новог прикључка на градску фекалну канализацију, као и новог прикључка на атмосферску канализацију.
- На предметној локацији у Улици Нушићевој бр. 5 постоје регистровани прикључци на градски водовод и фекалну канализацију. Пречник водомера је Ø20мм регистровани на Nova
- На предметној локацији постоје инсталације градског водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са нашим инсталацијама је дата у прилогу услова).

• Дана 06.04.2022. године ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је издало услове бр. Д-985/1 за Инвеститора „GEM PROPERTIES NUŠIĆEVA“ д.о.о. Вршац, за потребе израде Урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Пр+3+Пе у Панчеву, у Улици Нушићева бр. 14а, кат. парцела 6273/1 к.о. Панчево. Датим условима не постоје услови за прикључење на градски водовод, све док се не изврши реконструкција и изградња градског водовода одговарајућег пречника и капацитета. Овим уговором се обухватају радови на реконструкцији и изградњи градског водовода у Улици Нушићевој, на потесу од Улице Максима Горког до Ул. Жарка Зрењанина.

• С обзиром да Уговор још увек није потписан, ни са једним горе наведеним подносиоцима захтева, Инвеститор NOVA CITY INVEST, Ул. Хусинских рудара бр. 9, Београд, може поднети захтев за закључење уговора о реконструкцији и изградњи, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.

- Неопходно је урадити пројектну документацију која ће обухватити реконструкцију постојећег градског водовода од азбест цементних цеви, изградњу новог, у укупној дужини од ица 180 метара. Нов водовод урадити од ПЕ цеви пречника OD110.
- Овим уговором се обухватају радови на реконструкцији и изградњи градског водовода у Улици Нушићевој, на потесу од Улице Максима Горког до Ул. Жарка Зрењанина.
- Радови на изградњи градског водовода у смислу овог уговора обухватају:
 - прибављање и израду пројектне документације;
 - изградњу водовода (са превезивањем постојећих прикључака уколико постоје);
 - повезивање са постојећим градским водоводом;
- Пројектована вредност радова на реконструкцији водовода, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу је око 2.500.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и прерачуни радова.
- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетом задовољава све постојеће али и планиране објекте у улици а не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.
- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одреде техничке карактеристике водовода за посматрану улицу.
- Места повезивања са постојећим водоводима пројектант одређује на основу важеће планске документације, стандарда и прописа за ову врсту посла, техничких услова надлежних предузећа, података прикупљених на терену и правила струке.
- У наставку следе општи стандарди и прописи ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за пројектовање и грађење инсталације водовода:
 - Димензионисање извршити према хидрауличким прорачунима које је потребно урадити за све планиране објекте на тој локацији, а у складу са важећом планском документацијом и правилима струке.
 - У заштитном коридору, изнад инсталација водовода (и прикључака) није дозвољена изградња и постављање заданих, стилих објеката уређења и електронинсталација – стубова и канделабра, жардениера или сађење дрвенастих растина.
 - Приликом пројектовања и извођења водоводне мреже придржавати се постојећих стандарда и прописа за ту врсту радова у складу са техничком и законском регулативом.
 - Пројектовати прстенасту, хидраулички повезану водоводну мрежу, а само изузетно, када не постоје технички услови за то, пројектовати гранату водоводну мрежу коју обавезно треба завршити хидрантом.
 - Трасу пројектованог цевовода предвидети у јавној површини и усагласити је са трасама осталих инсталација. Водити рачуна о међусобној усаглашености инсталација водовода и осталих инсталација у ситуационом и нивелационом смислу, поштујући минимално дозвољена растојања од спољних ивица цевовода, а нарочито на местима шахова.
 - Укрштање водоводне цеви са канализацијом решавати тако да водоводна цев буде обавезно изнад канализације. Пролази водоводне цеви кроз шахтове и друге објекте канализације нису дозвољени. Растојање између водоводних цеви и канализација – на местима њиховог укрштања – не сме бити мање од 50 см. Растојање између водоводних цеви и канализација – на местима паралелног вођења канализације и водовода – не сме бити мање од 2,5м.
 - Димензије шахова морају бити добро одређене како би се вршило неометано манипулисање код одржавања.
 - Дубина закопавања (мерено од врха цеви) треба да буде 120 см, само изузетно, када то није могуће, минимална дубина закопавања водоводне мреже може да буде 80см
 - У складу са геометријом водоводне мреже предвидети уградњу одговарајућих фазонских комада, арматура и хидраната, неопходних у експлоатацији и одржавању водоводне мреже
 - Везе пројектоване водоводне мреже са постојећом водоводном мрежом предвидети са неопходном арматуром.
 - Пројектом предвидети превезивање свих постојећих прикључака, уколико постоје, и приложити детаље свих прикључака.
 - Пројектом предвидети испирање и дезинфекцију цевовода

- Пројектовати адекватне мере заштите за обезбеђивање стабилности, функционалности и приступа за одржавање свих постојећих инсталација водовода, у фази изградње, као и у фази експлоатације будуће мрежа и објекта водовода.
- Обавезни прилози Пројекта треба да буду сви релевантни детаљи мера заштите према избору технологије грађења (подграђивања, црљења воде, организације градилишта...)
- ПЗИ пројекат за извођење и пројекат изведеног објекта (ПИО) водовода треба да садржи све неопходне прилоге:
 - геодетски снимак изведеног цевовода урађен од стране предузећа лиценцираног за геодетске послове,
 - потврду о испитивању цевовода на пробни притисак,
 - потврду о извршеној дезинфекцији цевовода и потврду о физичко хемијској и бактериолошкој исправности воде, издатих од стране акредитоване лабораторије... итд.
 - Као и све податке неопходне како би се водовод изградио, спровео технички пријем, прибавила употребна дозвола и створили услов за прикључење објеката.
- Све радове извести у свему према упутству стручних лица ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико при извођењу радова дође до оштећења постојеће водоводне мреже, и губитка због не испоручене воде корисницима све трошкове сноси подносилац захтева односно инвеститор; Карактеристике водоводног материјала који се примењује у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево:
- Пројектом предвидети изградњу водовода од цеви од полиетилена PEHD, за радни притисак NP=10 (CDR-17)
- Пројектовање и изградња водоводног прикључка за објекат који се гради регулише се засебним Уговором, а након изградње и исходавања употребне дозволе за градски водовод у улици.

Након изградње и исходавања употребне дозволе за градски водовод, објекат је могуће прикључити према следећим условима:

Водовод (објекат):

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод у Улици Нушићевој. У достављеном решењу дат је положај главног водомера који ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије на колеском прилазу.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- Водомер у водомерном окну је главни водомер са припадајућим вентилима, од којег се воде разводи са огранцима за појединачне водомере. 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.
- Главни водомер мора увек бити приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне).
- 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 испуни горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ 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 vodom 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, хидроцикла итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања vodom свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање vodom за пиће.

- Располагиван 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.

Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у Улици Нушићевеј, преко ревизионог окла које ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије.
- 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.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ 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 прикључка је DN 150, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 150.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

Атмосферска канализација:

- На предметној локацији постоји изграђена атмосферска канализација.
- Прикључење предметног објекта на атмосферску канализацију извршити преко новог прикључка, преко ревизионог шахта, који ће се налазити на око 1,50m од регулационе линије.
- Ревизиони атмосферски шахт мора бити у сваком тренутку доступан односно мора да 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.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ 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 атмосферску 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 прикључка је DN 200, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 200.

• Отпадне воде са полова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).

• Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата.

• Пројектована вредност радова на изградњу прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је 450.000,00 дина (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и прелиминарну процену радова.

Саобраћајни прикључак:

• У приложеном решењу предвиђена је изградња прикључака на саобраћајну инфраструктуру.

• Пројектном документацијом предвидети, а током изградње у зони изнад наших инсталација користити, искључиво лаку механизацију, како не би дошло до хаварије на инсталацијама које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

• Уколико током извођења радова дође до оштећења наших инсталација Инвеститор је дужан да одмах обавести надлежне у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево и у најкраћем могућем року изврши санацију хаварије о свом трошку, а уз надзор стручних служби ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

• У случају хаварије или неопходне интервенције на постојећим инсталацијама, Инвеститор је дужан да у сваком тренутку интервентним екипама ЈКП „Водовод и канализација“ и механизацији омогући приступ инсталацијама и санирање хаварије.

• Уколико је висина надклоја саобраћајног прикључка изнад водовода, фекалне и атмосферске канализације, као и прикључака на поменуте инсталације, мања од 1,50м, постојеће инсталације заштитити постављањем заштитног челичног цевовода димензија које ће бити одређене на основу статичког прорачуна носивости цевовода који се уграђује, узимајући у обзир све неопходне параметре (висину надклоја, очекивано саобраћајно оптерећење и др.). Статички прорачун мора бити саставни део Пројекта за извођење. Заштитни челични цевовод мора бити минимум 1,50м од нивеа колосека.

Општи услови:

• Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.

• Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.

• На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, све инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.

• Димензије водомерних шахтова (светли отвор) у зависности од пречника прикључка: Ø50 (2,0x1,40 m), Ø80 (2,10x1,40 m), Ø100 (2,20x1,40 m).

Димензије канализационог шахта (светли отвор): 1,00x1,00 m.

• Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за уклањање постојећих прикључака. Радови на уклањању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.

• Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну и атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.

- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководиоци радова је обавезан да о томе обавести ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке, изградњом нових прикључака на 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 канализационе 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 вода (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 објекта.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова за изградњу ОБЈЕКТА 1: вишеспоредничког стамбеног објекта Пр+3+По у Панчеву, ОБЈЕКТА 2: отвореног базена, у Улици Нушићева бр. 5-7, кат. парц. 6267, 6266 и 6244 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
Александар Радуловић, инж. грађ. инж.



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Обрадили:	З.Банђур

2.7 Технички услови ЈП „Урбанизам“ Број: 03-333/2022 од 13.06.2022.



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-333/2022
Панчево, 13.06.2022

ЈП „Урбанизам“ Панчево, решавајући по захтеву инвеститора „Nova City Invest“ Београд, Хусинових рудара 9 (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, чл. 7, чл. 9. и чл. 22. Одлука о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020 и 61/2020), чл. 138. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/18) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 84/2010 – 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 – др. закон, 9/2020 и 52/2021), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

- I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта са на катастарској парцели бр. 6267, 6268 и 6244 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:
- Саобраћајне прикључке извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Нушићеве у Панчеву, на кат. парцели 6272 К.О. Панчево.
 - Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране „Archi House“ из Панчева. Приказане трасе саобраћајних прикључака дефинисане су осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључци чиниће саставни део овог Решења ако су постављени у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Нушићеве, како је то приказано на детом Идејном решењу.
 - Коловозе саобраћајних прикључака извести у ширини од по 5,0м.
 - Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
 - Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз ул. Нушићеве на кат. парцели бр. 6272 К.О. Панчево, а све новонаизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.
 - Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обезбеђивањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, тј. примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбедити приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећем тротоару и и којом ће бити регулисан саобраћај у складу са начином регулисања саобраћаја у улици Нушићевеј.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево Г/Б: 01041206, Матична Број: 2868016.
Телефон: центар: (+381 03) 2180 300, директор: 2180 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2180 320
Факс: 180 481080-00 (Београд, Панчево)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: urbi@urbanizam.pancevo.rs



II. Саобраћајни прикључак пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта 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, или пута, као 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 предметних саобраћајних прикључака, уколико постоје.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања приступа предметној парцели, безбедног прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз.

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

- Део улице, паркинга и тротоара на коме се изводе предметни радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и пратећим подзаконским актима, као и стандардима и свим другим позитивним прописима који се односе на ову област, 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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГИБ 121051306, Матични број: 08464015,
Телефон: централа: (+381 (0) 13) 2193 368, директор: 2150 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2193 320,
Факс: 195-481600-88 (Београд 11000)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-poslaba@urbanizam.pancevo.rs



године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.

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

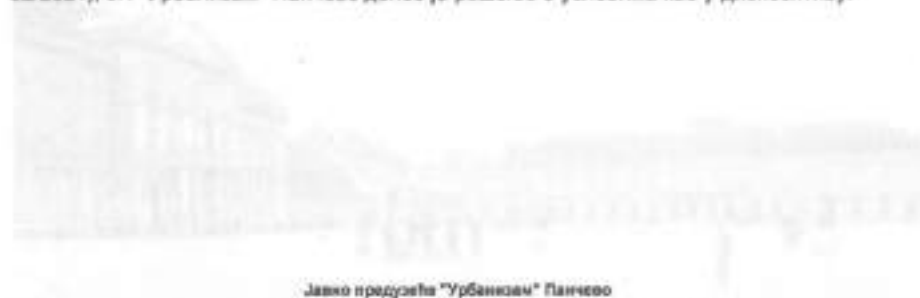
IV. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања и других услова од свих власника инсталација са којима се предметни објект саобраћајног прикључка укршта, паралелно води, или захтева њихово померање-измештање.

V. У складу са чл. 9. ст. 3 .Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева, издавањем ових услова, сматра се да је инвеститор овлашћен да у име и за рачун града Панчева, поднесе захтев надлежном органу за изградњу саобраћајног прикључка из става III овог Решења, уколико се саобраћајни прикључак гради средствима инвеститора на парцели која је у својини града Панчева.

VI. Инвеститор је у обавези да са даном подношења пријаве радова на изградњи објекта, поднесе захтев код ЈП „Урбанизам“ Панчево, ради регулисања обавезе плаћања накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева и улица на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.08/19). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне површине предметних саобраћајних прикључака рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора инвеститора "Nova City Invest" Београд, Хусинских рудара 9 за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018), чл. 7, чл. 9. и чл. 22. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл.лист града Панчева, бр.7/2020 и 61/2020), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16), и 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГИБ 101051396, МП-е-п бр. 08464015
Телефон: централ (0381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 213, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-661020-60 (Banca Nova)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: info@urbanizam.pancevo.rs



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:

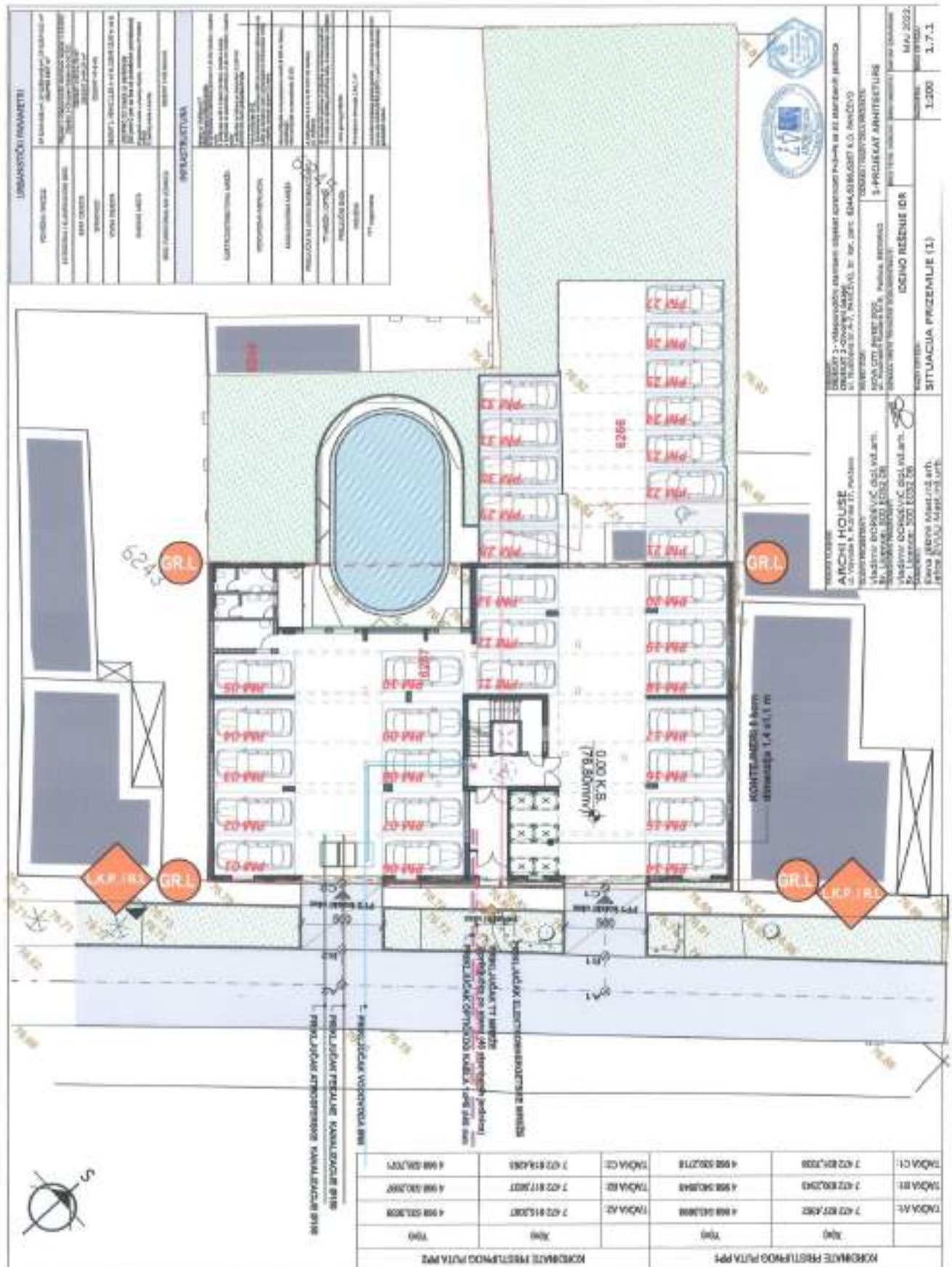
1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 1

Директор

Славе Бојинковић, дипл. инж. арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево, ПИБ 101081296, Матични број 09404018,
Телефони: централни (+381 031 2) 2193 300, директор 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам 2190 320
Факс: 750-451990-45 (Београд)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: p-pancevo@urbanizam.pancevo.rs



2.8 Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о
Број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-31959-22 од 23.02.2022.

ПР-ЕНГ-01.17/02



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

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

Панчево, Милоша Обреновића 8, 25000 Панчево, тел: 013/315-020, факс: 013/336004

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-31959-22

NEW CITY INVEST DOO

ХУСИНСКИХ РУДАРА бр. 9

Панчево, 23.02.2022

11000 БЕОГРАД

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име NEW CITY INVEST DOO, БЕОГРАД, ХУСИНСКИХ РУДАРА бр. 9, (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 доноси се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, (1 ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА, 1 ЛИФТ, 1 ХИДРАНТ, 32 стана), ПАНЧЕВО, НУШИЋЕВА 7 парцела број 6266, 6267, 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:

Од слободне нисконапонске летве, у ТС "Жарка Зрењанина" изградити нисконапонски кабловски вод каблом типа РР00-А 4х150мм² до КПКЕВ-2П на фасади предметног објекта.

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:

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту, 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 на фасади објекта, (на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, Странка је у обавези да обезбеди 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.

Страна 1 од 4

На спољашњој фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (хидрант - противпожарни прикључак) 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 - противпожарни прикључак) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 340mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Φ 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови за извођење прикључка:

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

Приликом пројектовања предметног објекта придржавати се одредби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и будућег предметног објекта.

У супротном, Странка је у обавези да се јави у просторије "Електродистрибуција Србије" ДОО, Огранак Панчево, Милоша Обреновића бр. 6 како би поднела захтев за измештање надземних електроенергетских водова. Трошкове измештања сноси Странка.

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 додира, преоптерећења и пренапона:

Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4kV изведена је заштита од опасних напона додира системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (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 стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди 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: новоуграђени КПК на фасади предметног објекта.

Опис прикључка до мерног места:

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4x95мм².

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

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са

трофазним бројилом (за хидрант - противпожарни прикључак).

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4x16мм².

КПКЕВ-1П и орман ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4x10мм².

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

Опис мерног места:

На фасади, у ајнфурту или улазу објекта, ОММ који се састоји од типских ормана: четири (4) МОММ-9, који је опремљен шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

ОММ-1 типа ПОММ-1 (за хидрант - противпожарни прикључак) 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)	Осигурања		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном. стру ја (A)	
МОММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно .2
МОММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно .2
МОММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно .2
МОММ-9						
1	станови	5	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
ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно .2
Укупно ком:		35				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекса класе А, 3x 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 20/10 kV 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 сарку:

- израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта.

5. Наведени Услови нису довољни за израду техничке документације. У даљем поступку је потребно да се Странка обрати „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд ради исхођења Услови за пројектовање и прикључење 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 пренету енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

С поштовањем,

Доставити:

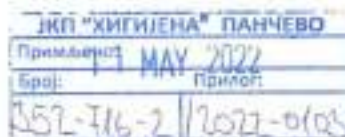
1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници

Директор огранка

Славиша Перенчевић,
дипл.инж.орг.наука



2.9 Технички услови ЈКП „Хигијена“ Број: 352-716-2/2022-0103 од 11.05.2022.



Сара Лазаревић 57, 28000 Панчево | Tel: 011 327 000 | Fax: 011 327 001 | www.jkphigijena.co.rs | Kontakt@jkphigijena.co.rs
PIB 101829063 | Matični broj 08487829 | Šifra za rad 180-10371-95

Наш број: 352-716 -2 / 2022-0103
Панчево, 11.05.2021.год.

„NOVA CITY INVEST“ ДОО
Хусинских Рудара бр. 9
Палилула, Београд

На основу члана 48. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 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 објекта: Улица Нушићева број 5-7, Панчево
Катастарске парцеле бројеви: 6267, 6266 и 6244 све КО Панчево
Површина парцела: $P_u = 1337,00m^2$

Врста радова: Изградња нових објеката: ОБЈЕКАТ I – Вишеспородични стамбени објекат П+3+Пс са гаражом у приземљу, ОБЈЕКАТ II – Отворени базен и ОБЈЕКТИ III – Паркинг на парцели и два саобраћајна прикључка

Намена објекта: Вишеспородични стамбени објекат са базеном и пратећим садржајем

ОБЈЕКАТ I – Вишеспородични стамбени објекат са гаражом у приземљу, спратности П+3+Пс; $P_{zpm} = 3131,79m^2$

1.1 Вишеспородични стамбени објекат са 32 стамбене јединице преко 2.000 m^2 ; Категорија дела објекта: В

Класификациони ознака: 112222 - Стамбене зграде са три или више станова у низу преко 2.000 m^2

1.2 Надземна отворена гаража у приземљу објекта са 20 гаражних места; Категорија дела објекта: В

Класификациони ознака: 124 1210 - Гаража (надземна и подземна) и паркиралишта

ОБЈЕКАТ II – Отворени базен

2.1 Отворени базен, $P_{otpr} = 84,54m^2$

Категорија објекта: Г

Класификациони ознака: 241221 - Завезни паркови...објекти за водене спортове, опрема на плажама

ОБЈЕКТИ III – Паркинг на парцели и два саобраћајна прикључка на главну саобраћајницу

3.1. Паркинг простор на парцели са 12 паркинг места,

Категорија објекта: В

Класификациони ознака: 124 1210 - Гаража (надземна и подземна) и паркиралишта

3.2. Саобраћајни прикључак објекта на Нушићеву улицу PP1, ширине 5 m; Категорија објекта: Г

Класификациона ознака: 211 201 - Остали путеви и улице

3.3. Саобраћајни прикључак објекта на Нушићеву улицу PP2, ширине 5 m; Категорија објекта: Г

Класификациона ознака: 211 201 - Остали путеви и улице

Издају се: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА НА ИМЕ ИНВЕСТИТОРА: „NOVA CITY INVEST“ ДОО, Хусинских Рудара 9, Палилула, Београд, за потребе израде Урбанистичког пројекта и прибављања локацијских услова за изградњу објекта: ОБЈЕКАТ I – Вишеспородични стамбени објекат П+3+Пс са гаражом у приземљу, ОБЈЕКАТ II – Отворени базен и ОБЈЕКАТ III – Паркинг на парцели и два саобраћајна прикључка у ул. Нушићева број 5-7 у Панчеву

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМНО 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 хигијенску 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 m² x 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 затворене пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возилу јавног комуналног предузећа (до метар од ивице пута) и у

ČISTIE I PAK MOŽE!

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

2.1. ПРИЛАЗНИ ПУТ За зграде до 6 и преко 6 станова/пословних јединица и комплекса 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; међусовинско 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, на 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 Јавног комуналног предузећа 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 позитивски 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 lt.
- 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 lt. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер V=1100 lt.
- За пословни простор чија укупна површина износи P=1 000 - 3 000m² потребно је обезбедити један контејнер капацитета V=1100 lt, односно на сваких додатних 3000m² обезбедити по један контејнер капацитета V=1100 lt.

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 Јавног комуналног предузећу почетак радова, градилишта оградити, а по окончању радова, уклони ограду и очисти терен, у року од 8 дана. Инвеститор је дужан да уз пријаву из претходног става, достави Јавног комуналног предузећу доказ о уплати накнаде за сакупљање, одвожење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређена цене.

За предметне: **ОБЈЕКАТ I – Вишепородични стамбени објекат П+3+Пс са 32 стамбене јединице и гаражом у приземљу. ОБЈЕКАТ II – Отворени базен и ОБЈЕКТИ III – Паркинг на парцели и два саобраћајна прикључка, из актуелна законска регулатива, проистиче обавеза инвеститора да набави 6 (шест) контејнера V=1100 lt, 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 Јунић, дипл.инж. маш

ВД директора ЈКП „Хигијена“ Панчево




Миша Марковић, дипл. инж. орг. наука

ČISTITIJE I PAK MOŽE!

2.10 Технички услови МУП, Сектор за ванредне ситуације
Број: 09.22 број: 217-7271/22-1 од 09.05.2022.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
09.22 број: 217-7271/22-1
Датум: 09.05.2022. године
ПАНЧЕВО
БД

NOVA CITY INVEST д.о.о.
ул. Хусинских Рудара бр. 9
Београд

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези захтева поднетог од стране NOVA CITY INVEST д.о.о. ул. Хусинских Рудара бр. 9, Београд, за потребе израде урбанистичког пројекта и исходавања локацијских услова, за потребе изградње ОБЈЕКАТ 1: Вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс (V-112222) и ОБЈЕКАТ 2: Базен (G-241221) у ул. Нушићевој бр. 5-7 у Панчеву, на кат. парц. бр. 6267, 6266, 6244 К.О. Панчево

ВЕЗА: Захтев бр. 66 од 04.05.2022. године, поднетог од стране NOVA CITY INVEST д.о.о. ул. Хусинских Рудара бр. 9, Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 06.05.2022. године, за потребе израде урбанистичког пројекта и исходавања локацијских услова, за потребе изградње ОБЈЕКАТ 1: Вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс (V-112222) и ОБЈЕКАТ 2: Базен (G-241221) у ул. Нушићевој бр. 5-7 у Панчеву, на кат. парц. бр. 6267, 6266, 6244 К.О. Панчево

У вези захтева бр. 66 од 04.05.2022. године, поднетог од стране NOVA CITY INVEST д.о.о. ул. Хусинских Рудара бр. 9, Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 06.05.2022. године, за потребе израде урбанистичког пројекта и исходавања локацијских услова, за потребе изградње ОБЈЕКАТ 1: Вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс (V-112222) и ОБЈЕКАТ 2: Базен (G-241221) у ул. Нушићевој бр. 5-7 у Панчеву, на кат. парц. бр. 6267, 6266, 6244 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 и добијања локацијских услова, 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.

Административна такса у износу од 330,00 динара је наплаћена сходно тар. бр. 1 Закона о републичким административним таксама («Сл. гласник РС» бр. 43/03, 51/03-испр., 61/05, 101/05-др.закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11-ускл. дин. изн., 55/12-ускл. дин. изн., 93/12 47/13-ускл. дин. изн., 65/13-ускл. дин. изн.-др.закон, 57/14-ускл. дин. изн., 45/15-ускл. дин. изн., 83/15, 112/15, 50/16-ускл. дин. изн., 61/17-ускл. дин. изн., 113/17, 3/18-испр. и 50/18-ускл. дин. изн., 95/18, 38/19-ускл. дин. изн., 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21).



2.11 Технички услови „Телеком Србије“
Број: Д209/185046/2-2022 од 16.05.2022.

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/185046/2-2022

ДАТУМ: 16.05.2022.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

NOVA CITY INVEST DOO

Хусинских рудара бр. 9
11000 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Услови за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта

Вежа број: 185046/1 од 05.05.2022

Поштовани,

У вези са Захтевом који сте поднели за услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу ОБЈЕКАТ 1: ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+3+Пс и ОБЈЕКАТ 2: ОТВОРЕНИ БАЗЕН, у улици Нушићева бр. 5-7, у Панчеву на к.п. 6267, 6266, 6244 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објекта

На предметним парцелама не постоје изграђени објекти ЕКОМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д.

У улици Нушићева постоје подземни оптички каблови.

❖ Технички услови прикључења

Препорука „Телеком Србија“ а.д. је да се за нове стамбене објекте приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у топологији, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до сваког објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему 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, потребно обезбедити трасу-коридор

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

за приводну тк канализацију капацитета 1хПЕØ40 од регулационе линије (постојеће ПЕ цеви) до предметног објекта.

Позицију и трасу коридора за тк канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно од планираног места уласка (увода) цеви у објекат.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за планирану тк канализацију.

❖ Општи услови

Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих и планираних тк објеката. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката приказаних на ситуацији.

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

Урбанистички пројекат предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности.

Приликом израде Урбанистичког пројекта 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.

Напомена: за потребе издавања Локацијских услова молимо вас да се обратите надлежном органу.

Контакт особа: Душица Бокић, тел. 013/331-155, 064/6511-625.

С поштовањем,

Vuk Raičević
200034028
Шеф Оддела
Digitally signed
by Vuk Raičević
200034028
Date: 2022.05.16
14:42:24 +02'00'



2.12 Технички услови Завода за заштиту споменика Број: 513/2 од 01.06.2022.



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ
INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO
ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-672, 348-487, ТЕЛЕФАКС: 013/351-851

Број: 513/2
Дана: 01.6.2022.
Панчево
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. Закон и 99/2011 – др. закон) на захтев бр. 513 од 05.5.2022. године, странке „NOVA CITY INVEST“ д.о.о. Београд, Хусинских Рудара бр. 9, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу - ОБЈЕКАТ 1: вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс (В-112222) и ОБЈЕКАТ 2: отворени базен (Г-241221) у ул. Нушићева бр. 5-7, у Панчеву, на катастарским парцелама топ. бр. 6267, 6266, 6244 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу - ОБЈЕКАТ 1: вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс (В-112222) и ОБЈЕКАТ 2: отворени базен (Г-241221) у ул. Нушићева бр. 5-7, у Панчеву, на катастарским парцелама топ. бр. 6267, 6266, 6244 КО Панчево, може се израдити на основу следећих услова:

- обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова при ископу подрума и изградњи темеља објекта и ископа канализационих, водоводних и осталих инфраструктурних прикључака. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, а на рачун инвеститора;
- извођач и инвеститор су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора;
- ако се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен,

II Увидом у литературу и документацију предметни простор налази се у зони од археолошког значаја на излазу из града Панчева и приградског насеља Војловница са вишеслојним локалитетима од праисторијских периода до римског и словенског времена. Предметни простор је на локалитету са археолошким садржајем (добро које

уживај претходну заштиту на основу члана 27, став 1. тачка 1. Закона о културним добрима):

- **„Ватрогасни дом“** на којем су вршени оријентациона археолошка ископавања 1981. године на централном делу археолошког локалитета у улици Жарка Зрењанина. Локалитет се налази на десној греди и судећи по површинским налазима садржи материјалне остатке праисторијских, античких и средњовековних култура. Том приликом констатован је укопани објект за становање (делмично откопан) из старијег гвозденог доба и покретни налази старијих праисторијских култура.

Систематско археолошко ископавање на горепомеутом локалитету, вршено је 1982. године, на простору пројектованог габарита ватрогасног дома. Сам простор представља нижу лесну терасу, некадашњу обалу Дунава, што је пружило идеалне услове за живот и подизање насеља.

На истраженој површини основни културни слој је из периода раног бронзаног доба, са бројним покретним материјалом који упућује на насеобински карактер локалитета. Поред зона са кућним депом и подовима кућа, из истог периода значајан је и налаз гроба са спаљеним покојником што је веома ретак налаз.

Од старијих културних стратума констатовани су периоди: старијег неолита - старчевачке културе и млађег неолита - винчанске културе, а од млађих: позног бронзаног доба, старијег гвозденог доба (са налазом простране земунце и низом мањих помоћних објеката), сарматског периода (III - IV век) и изузетно богатим слојем средњег века (осам насеобинских пећи - XIII - XV век).

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу - ОБЈЕКАТ 1: вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс (В-112222) и ОБЈЕКАТ 2: отворени базен (Г-241221) у ул. Нушићева бр. 5-7, у Панчеву, на катастарским парцелама топ. бр. 6267, 6266, 6244 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу - ОБЈЕКАТ 1: вишепородичног стамбеног објекта П+3+Пс (В-112222) и ОБЈЕКАТ 2: отворени базен (Г-241221) у ул. Нушићева бр. 5-7, у Панчеву, на катастарским парцелама топ. бр. 6267, 6266, 6244 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 Миленковић
Гроздана Миленковић



2.13 Технички услови „Србија гас“
Број: 05-02-4-14/586-1 од 16.05.2022.

ЈП "СРБИЈАГАС"
НОВИ САД



PJ «Дистрибуција» Панчево

„NOVA CITY INVEST“ DOO

ул. Хусинских рудара 9
Палилула, Београд

Mass Entry

05-02-4-14/586-1

Walter Dwyer

Intro:

16.05.2022

Предмет: Технички услови za potrebe urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekata i otvorenog bazena u Pančevu u ulici Nušićevoj br. 5-7 i na kat. parc. br. 6267, 6266 i 6244 K.O. Pančevo

Понтоналин господо,

На основу Вашег писменог захтеva од 04.05.2022. год. са прилогом, наш број 05-02-4-14/586 од 09.05.2022.год. за издавање техничких услова за потребе урбанистичког пројекta за изградњу вишепородичног стамбеног објекta и отвореног базена у Панчеву у улици Нушићевој бр. 5-7 и на кат. плас. бр. 6267, 6266 и 6244 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 d40mm дуж улице Нушићеве са парне и непарне стране паралелно са грађевинском линијом старбених објеката на кат.парц. бр. 6272 К.О. Панчево са кулним гасним прикључцима – израђен и у функцији,
 - Гасовод за ветрогасни дом од челичних цеви израђених према API Stand 5L Grade B димензије DN150, максималног радног притиска 6bar, дуж улице Нушићеве у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом објеката на кат.парц. бр. 6272 к.о. Панчево – израђен и у функцији
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трошак гасовода датио у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити заличне и изјурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "СРБИЈАГАС" из надлежног катедра подземних водова. Због могућег одсуства података из катедра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробае ископе ("шшизовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

tel. (uopisani): +381 13 215-5350; e-mail: distribucija.pancevo@abijagga.com
Milutina Obradovića 8, 26000 Pancevo, Srbija

11648 Hahn Car. Haplozoea Operta 12/VII. Tss. 020/481-1793. Qarc. 021/481-4303. 21008 Hahn Car. Haplozoea Operta 12/VII

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 "Србијасгас" (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 челичних и 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
Бродовод или топловод	0,5	0,3
Проводни канали кабловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Висконапонски и нисконапонски водови	0,4	0,2
Шестови	0,3	Не
Темпа	1,0	Не
Стабло високог дрвета	1,5	Не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја, а износ 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објекта потребно је поштовати прописане минималне висине надскоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимални висини надскоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајнице минимална висина надскоја 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 заштитивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштитивање 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 челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.

тел (центра): +381 13 215-3350; e-mail: distribucija.prirocnog@srbiyasgas.com
Милана Обреновића 8, 26000 Панчево, Србија

2

- Заштитна челична цев мора да posedује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Оддушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејанђевог мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При проласку ПЕ гасовода испод некатегорисаних путева и локалних улица поставља се у ПЕ заштитну цев. Заштитна ПЕ цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитне ПЕ цеви се постављају у слој песка а изнад песка се поставља стуб крупног шљунка до нивоа околног терена који служи као подземни одушац заштитне колоне.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод изнад 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 високонапонске и ППТ мреже износи 1м.

Челични гасоводи средњег притиска

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,8	0,3
Водовод и канализација	0,4	0,2
Брезовод или топловод	0,5	0,3
Преводни канал	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,5	0,3
Високонапонски и нисконапонски каблови	0,6	0,3
Шестови	0,3	Не
Тензи	2,0	Не
Стабло високог нивоа	1,0	не

- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода. Минимално светло растојање гасовода од шахта износи 30 см (у хоризонталној пројекцији).
- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања кас и од спољних утицаја који износи 2м од осе гасовода на обе стране.
- Пролазак челичног гасовода испод пута изводи се у заштитној челичним цевима.
- При пројектовању објекта потребно је поштовати прописане минималне висине надскоља од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надскоља је 0,8 м), испод коловоза саобраћајница минимална висина надскоља је 1,35 м).
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да posedује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Оддушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејанђевог мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- Растојање горње ивице цеви гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 м.

- Заштитивање челичног гасовода на месту укрштања са присључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се правствено заштитним челичним колонима или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите челичних гасовода.
- Саа евентуална измештања гасоводних инсталација и заштитивања изводе се уз сагласност ЈП "СРБИЈАГАС", а нете изводи ЈП "СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз сагласност дистрибутера гаса. Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
- Приликом изградње паркиралишта за путничка возила изнад трасе гасовода у заварном слоју се постављају демонтажне плоче у слоју перка. Растојање горње ивице цевн гасовода и коте терена на том делу је 1,35м. Канал гасовода се испуњава песком по целој дубини.
- При уздужном вођењу гасовода у коловозу мин. дубина укопавана гасовода је 1,35м.
- Гасовод испод канала штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Миним. удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ППТ мреже износи 1м.
- Најближа тачка уземљивача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10м, односно сме се смањити до 0,5м (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.
- Челични гасовод средњег притиска је пасивно и активно заштићен.

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у ул. Нушићева бр. 5-7 на кат. прик. бр. 6267, 6266 и 6244 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредаби и техничких прописа, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта.

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 прикључења на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према искљученом потребом за капацитет регулационе станице одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем. Претходно је потребно проверити да ли капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе за гасом вишепородичног стамбеног објекта.

Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним уговором између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника објекта.

Природни гас у вишепородичном стамбеном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране.

Гасоводне инсталације би се састојале од следећих целина: групног гасног прикључка, регулационе станице (РС) захтеваног капацитета, кубних мерних сетова (КМСГ-4) за сваки стан, унутрашње гасне инсталације ниског притиска, гасних апарата-трошила у сваком стану.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3м са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На

тел. (централна) +381 13 215-3350; e-mail: dila@ocija.pancevo@srbiagas.com
Милана Обреновића 8, 26000 Панчево, Србија

4

растејању 1 m до 3 m блиске ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шпицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.

2. 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.
3. 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 снеси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појединачно механичко напрезање гасовода.
5. Није дозвољено подремено бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
6. Није дозвољено бушење земљишта за постављање савијача дрвореза у зони гасовода.
7. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
8. 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.
9. Приликом извођења радова у зонама опасности и кад ослобођене гасоводне цеве 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 самозапалењу.
10. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о ценоводном 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.
11. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
12. Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

Стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Достављено:
1.Наставу
2.Служби ДП
3.Архива

С поштовањем,



Технички Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево



Звездана Стајић, дипл.инг.маш.

тел. (централ): +381 13 215-4350; e-mail: distribucija.pancevo@srbiyagas.com
Милоша Обреновића 8, 26000 Панчево, Србија

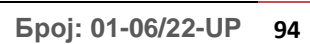
5

TEH.USLOV 05-02-4-14/586-1 OD 16.05.2022.

SEICA 1



Rad: 62



3.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

**ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+З+Пс
са 32 стамбене јединице и
ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен**

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора **“NOVA CITY INVEST” ДОО Ул. Хусинских Рудара 9, Београд**. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 6244, 6266, 6267 КО Панчево, за изградњу:

- **ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект**
спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице и
- **ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20 и 52/21) и на основу одредаба чл. 76 и 77. 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 163, планиран је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА - (зона ширег центра), за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 6244, 6266,6267 КО Панчево за планирану изградњу ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс са 32 стамбених јединица и ОБЈЕКАТ 2 -Отворени базен, чију је неопходну документацију израдио **“ARCHI HOUSE” Агенција за пројектовање и инжењеринг**, регистрована за пројектовање грађевинских и других објеката.

На овереном катастарском - топографском плану у дигиталном формату којег је израдила ГЕОВИЗИЈА ДОО, регистрована за пројектовање грађевинских и других објеката, урађен је: **Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 6244,6266, 6267 КО Панчево планирану изградњу:**

ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице и

ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	“NOVA CITY INVEST” ДОО Београд
Место и адреса :	Ул. Хусинских Рудара 9, Београд
Место изградње:	Панчево
Локација:	Ул.Нушићева бр.5-7
Број парцеле:	6244, 6266, 6267 К.О. Панчево

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу:

ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице и ОБЈЕКАТ 2 – Отворени базен, на катастарским парцелама: 6244, 6266, 6267 К.О. Панчево

Правни статус земљишта:

Катастарске парцеле топ. бр. 6244,6266,6267 К.О. Панчево, имају статус градског грађевинског земљишта. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.парцели топ. 6244, 6266, 6267 К.О. Панчево прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500, оверен од стране РГЗ-а, Службе за катастра непокретности Панчево.

Увидом у копију плана бр. 953-111-7391/2022 од 27.04.2022. год и у препис листа непокретности број: 5708 и 1754 од 04.05.2022. године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат. пар. бр. 6244, 6266, 6267 КО Панчево ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ у грађевинском подручју насеља.

Земљиште је приватна својина, имаоци права на земљишту предметних парцела су дати у наредној табели. Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, на терену се налази у улици Нушићевој бр.5-7 у Панчеву. Предметне парцеле се налази у обухвату Плана. Површина предметних катастарских парцела су приказани у следећој табели.

Подаци о парцели:

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Имаоци права	Облик својине	Забелешка
6244	Панчево	5708	Градско Грађевинско Земљиште	5а 68m ² (568m ²)	Својина	Терзић (Миленко) Немања, удео 1/1	Приватна	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-19648/2022 НИЈЕ КОНАЧНА
6266	Панчево	1754	Градско Грађевинско Земљиште	4а 49m ² (449m ²)	Својина	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD", удео 1/1	Приватна	ДЕЛОВИ ВГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
6267	Панчево	1754	Градско Грађевинско Земљиште	3а 29m ² (329m ²)	Својина	"NOVA CITI INVEST DOO BEOGRAD", удео 1/1	Приватна	/
УКУПНА ПОВРШИНА				13а 46m ² (1346m ²)				

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

План 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)

3.2 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарске парцеле број 6244,6266,6267 КО Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцеле 6244,6267 КО Панчево имају директан приступ саобраћајници КП 6267, тј. улици Нушићевој, Нушићева бр.5 (кат. парцела бр. 6244 КО Панчево) и Нушићева бр.7 (кат. парцела бр. 6267 и 6266 КО Панчево)

Са североисточне стране парцеле 6244, 6266, 6267 КП Панчево граниче се са катастарском парцелом 6265/2 КО Панчево, са југоисточне стране граниче се са катастарском парцелом 6268 КО Панчево, са југозападне стране граниче се са парцелама 6243 КО Панчево. Са северозападне стране, предметне парцеле се граниче са парцелама 6252, 6253/1 и 6253/2 КО Панчево. Пре издавања употребне дозволе биће спроведено БРИСАЊЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ, између КП 6244, 6266, 6267 КО Панчево ПРЕКО ЕЛАБОРАТА ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА и претварање предметних парцела у јединствену парцелу.

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице је у односу на регулациону линију са југозападне стране померен за 0,0 м, док је са југоисточне стране померен за 0,66м. Објекат се налази у непрекинутом низу са фасадом са отворима стамбених и помоћних простора. На наведеном објекту је дозвољен еркер максималног испуста 1,2м, који је пројектован са испустом 0,30 од регулационе линије и 0,97 м од грађевинске линије. Еркер је

пројектован на нивоу другог и осталих спратова, тако да је услов за грађевинске елементе на уличној фасади минималне висине над регулацијом до 3,0 м испуњен, пошто је укупна пројектована висина приземља и првог спрата објекта 5,70 м од коте уличног тротоара.

ОБЈЕКАТ 2 – Отворени базен, је предвиђен за кориснике новопроектваног објекта 1 на предметним парцелама, чија је главна функција спорт и рекреација и припада категорији објеката који су предвиђени за водене спортове.

Израдом урбанистичког пројекта предметне катастарске парцеле 6244, 6266, 6267 не мењају своју површину, али пре издавања употребне дозволе биће спроведено БРИСАЊЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ, између КП 6244, 6266 и КП 6267 КО Панчево ПРЕКО ЕЛАБОРАТА ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА и претварање предметних парцела у јединствену парцелу, приликом чега ће након спајања 3 поменуте парцеле у једну а која су предмет урбанистичког пројекта износити укупно **1346 m²**.

Укупна површина парцела:	КП 6244=568 m ² КП 6266=449 m ² КП 6267=329 m ² УКУПНО 1346 m²
--------------------------	--

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама од I-XXXII чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта и предметних парцела

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА		
Ула		
НАЗНАК	Y	X
I	7472833,33	4968549,11
II	7472832,38	4968562,51
III	7472819,23	4968564,92
IV	7472817,28	4968567,12
V	7472815,31	4968569,32
VI	7472814,61	4968570,09
VII	7472811,21	4968573,89
VIII	7472798,09	4968588,53
IX	7472797,55	4968588,87
X	7472791,42	4968583,13
XI	7472786,22	4968578,25
XII	7472800,82	4968563,80
XIII	7472801,13	4968563,49
XIV	7472788,15	4968551,06
XV	7472793,01	4968545,58
XVI	7472795,55	4968542,81
XVII	7472799,80	4968538,16
XVIII	74725805,19	4968532,20
XIX	7472809,01	4968527,97
XX	7472819,17	4968536,81
XXI	7472822,60	4968539,80
XXII	7472831,20	4968547,26
XXIII	7472841,56	4968539,62
XXIV	7472838,12	4968536,62
XXV	7472831,85	4968530,94
XXVI	7472829,49	4968529,08
XXVII	7472821,83	4968522,27
XXVIII	7472817,53	4968518,52

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ОБУХВАТА		
ПРЕДМЕТНИХ ПАРЦЕЛА		
НАЗНАК	Y	X
I	7472833,33	4968549,11
II	7472832,38	4968562,51
III	7472819,23	4968564,92
IV	7472817,28	4968567,12
V	7472815,31	4968569,32
VI	7472814,61	4968570,09
VII	7472811,21	4968573,89
VIII	7472798,09	4968588,53
IX	7472797,55	4968588,87
X	7472791,42	4968583,13
XI	7472786,22	4968578,25
XII	7472800,82	4968563,80
XIII	7472801,13	4968563,49
XIV	7472788,15	4968551,06
XV	7472793,01	4968545,58
XVI	7472795,55	4968542,81
XVII	7472799,80	4968538,16
XVIII	7472805,19	4968532,20
XIX	7472809,01	4968527,97
XX	7472819,17	4968536,81
XXI	7472822,60	4968539,80
XXII	7472831,20	4968547,26

3.3 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарске парцеле број 6244,6266 и 6267 КО Панчево, које су предмет израде Урбанистичког

пројекта налазе се у грађевинском подручју града Панчева у улици Нушићевој бр. 5-7, у обухвату Плана у зони становања са компатибилним наменама, су у зони изван центра у блоку 163.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменути градњу 2 објекта (ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице и ОБЈЕКАТ 2 – Отворени базен) на катастарским парцелама бр. 6244, 6266, 6267 КО Панчево

Предметна локација објекта је смештена у зони становања са компатибилним наменама, у улици Нушићевој бр. 5-7. Планирани објекти су објекти у низу, а према Плану дозвољена је изградња два објекта на предметним парцелама

- ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединица
- ОБЈЕКАТ 2 – Отворени базен

У оквиру парцела је предвиђена и интерна саобраћајница, као и паркинг простор за 12 возила у дворишту, у приземљу Објекта 1-гаражи је обезбеђено 20 гаражних места.

За потребе новопланираних објеката, обезбеђено је УКУПНО 32 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА, од чега су 20 гаражних места и 12 паркинг места. Од укупних 32 места за паркирање, предвиђено је 2 места за лица са посебним потребама (30 регуларних+2 за лица са посебним потребама)

Објекат 1 има 32 станова, - сваки стан 1 паркинг место, за потребе стамбених јединица неопходно је 32 паркинг места. У оквиру паркинг простора обезбеђују се паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то од укупног броја, од 32 предвиђено је укупно 2 паркинг места за инвалиде (5% од укупног броја)

Укупна НЕТО ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице износи 2657,23 м², док укупна БРУТО површина износи 3131,79 м².

Укупна НЕТО површина ОБЈЕКТА 2 – Отворени базен износи 73,23 м², док укупна БРУТО површина износи 82,83 м²

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметним парцелама, у јавним књигама евидентирани су забележени постојећи објекти, који ће бити третирани кроз посебан пројекат-пројекат рушења.

На катастарској парцели 6244 КО Панчево, постоје 3 евидентирана објекта кроз приложени КТП, при чему је један већ уклоњен (објекат бр.3). Предметни објекти су: постојеће породичне стамбене зграде (објекат бр. 1 и објекат бр.2) и постојеће помоћне зграде (објекат бр. 3 и 4), које се налазе у улици Нушићевој бр. 5 у Панчеву. Сви објекти су приземни и планирани за уклањање (изузев објекта бр. 3 који је предметним КТПом уклоњен). Осим постојеће породичне стамбене зграде (објекат бр. 1) која представља објект преузет из земљишне књиге, остали објекти имају статус као објекти изграђени без одобрења за изградњу.

Објекат бр. 1-Породична стамбена зграда, ће због свог правног статуса, чија површина износи 117 м² бити обрађена кроз посебан пројекат- 10.0-Пројекат припремних радова-Пројекат рушења, за потребе израде грађевинске дозволе.

На катастарској парцели 6267 КО Панчево, у улици Нушићевој бр. 7, у Панчеву постоје евидентирана 4 објекта. Предметни објекти су: постојеће породичне стамбене зграде (објекат бр. 1 и 2) и постојеће помоћне зграде (објекат бр. 3 и 4), које се налазе у улици Нушићевој бр. 7 у Панчеву. Сви објекти су приземни и планирани за уклањање. Осим постојеће породичне стамбене зграде (објекат бр. 1) која представља објект преузет из земљишне књиге, остали објекти имају различите правне статусе, па је тако породична стамбена зграда-објекат бр. 2 -објекат који има одобрење за изградњу, али нема одобрење за употребу, помоћна зграда-објекат бр. 3 је објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, као и помоћна зграда-објекат бр. 4, која представља објекат изграђен без одобрења за изградњу.

Објект бр. 1-Породична стамбена зграда, ће због свог правног статуса, чија површина износи 90 м² бити обрађена кроз посебан пројекат- 10.0-Пројекат припремних радова-Пројекат рушења, за потребе израде грађевинске дозволе.

На катастарској парцели 6266 КО Панчево, у Панчеву постоје евидентирана 4 објекта. Предметни објекти су постојеће помоћне зграде (објект бр. 1,2,3 и 4), у Панчеву. Сви објекти су приземни и планирани за уклањање. Сви наведени објекти имају исти правни статус, односно представљају објекте изграђене без одобрења за изградњу. Предметни објекти ове парцеле неће бити третирано кроз посебан пројекат- 10.0-Пројекат припремних радова-Пројекат рушења, због свог правног статуса.

Све наведена решења ће бити основ за уклањање комуналног опремања нових објекта на парцели.

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA					
BR. OJ PARCELE	BR. OJ OBJEKTA	NAČIN KORIŠĆENJA I NAZIV	SPRATNOST	BRUTO PLOŠTINA	PRIZN. STATUS
6244	1	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	117,0 m ²	objekat preuzet iz zemljinjige
6244	2	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	25,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6244	3	POMOĆNA ZGRADA ****objekat uklonjen	P	18,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6244	4	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	14,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6266	1	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	32,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6266	2	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	22,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6266	3	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	17,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6266	4	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	12,0 m ² -deo	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6267	1	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	90,0 m ²	objekat preuzet iz zemljinjige
6267	2	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	60,0 m ²	objekat ima odobrenje za gradnju, a nema odobrenje za upotrebu
6267	3	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	27,0 m ²	objekat izgrađen priložen je projekat o izgradnji objekta
6267	4	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	14,0 m ² -deo	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

Преглед БРУТО и НЕТО површина

ОБЈЕКТА 1- Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	558,13 м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	631,58 м ²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА I СПРАТА	534,20 м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА I СПРАТА	635,79 м ²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА II СПРАТА	517,16 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА II СПРАТА	616,96 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА III СПРАТА	517,54 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА III СПРАТА	617,45 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	530,20 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	630,01 m²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 1 Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс	2657,23 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 1 Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс	3131,79 m²

Преглед БРУТО и НЕТО површина ОБЈЕКТА 2- Отворени базен

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА БАЗЕНА	73,23 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА БАЗЕНА	82,83 m²

Планирани објекти на парцелама морају да задовољавају одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих правилника за ову област изградње. За објект 1 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 1-Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс је објект постављен тако да ка улици Нушићевој, грађевинска линија планираног објекта се поклапа са регулационом линијом ка суседу на КП 6243 КО Панчево, док ка суседу на КП 6268 КО Панчево је грађевинска линија померена у односу на регулациону за 0.66 м.

У погледу положаја новопланираног објекта- ка границама суседних/задњих парцела Објект 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице има бочну фасаду је за 0.16 м удаљена од суседне границе парцеле на КП 6268, без отвора на фасади, ка унутрашњости парцеле, док је ка улици удаљена за 0.00 м. Друга бочна фасада, ка суседној парцели КП 6243 КО Панчево, предметног објекта- Објекта 1 је удаљена за 0.00 м Објект бр. 1 је од задњих граница парцела удаљен 11. 51 м или 33.23 м.

ОБЈЕКАТ 2 - Отворени базен је пројектован на КП 6244 КО Панчево у Панчеву. У погледу положаја објекта ка границама суседних/задњих парцела, од суседних бочних граница парцеле ка КП 6243, објект је удаљен за 7.47м, а од границе ка суседној парцели КП 6268 и 6265/2 удаљен је 17.55 м. Од задње границе парцеле ка КП 6245 КО Панчево, Објект 2 је удаљен за 2.28 м.

Нивелационе коте

Кота приземља Објекта 1 је подигнута +0.20м (± 0.00 (77.00 мнв) у односу на коту уличног тротоара, а све су складу са графичким прилозима Идејног решења. Планирани објект на предметној парцели задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих Правилника за ову

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

Пад кровних равни и одводњавање

Кровна плоча Објекта 1 је у виду благо косих кровних термоизолационих панела са малим нагибом, од 5 ° Кров је двоводни и пружа се правцем североисток-југозапад. Кровна раван има све потребне слојеве за заштиту од киша и сунца. За прикупљање атмосферске воде са крова предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су хоризонтални олуци, димензије 20x15cm од профилисаног поцинкованог лима. Вертикални олуци 13x10cm постављају се са спољне стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука, а њихова веза остварује се путем сакупљача воде од поцинкованог лима који се монтирају на врх олучне вертикале. Атмосферска вода са крова објекта системом хоризонталних и вертикалних олука одводи до травнатих површина и тротоара, док се атмосфералије које се нађу на поду гараже и на манипулативним површинама парцеле, спроводе до подних ригола/сливника а потом до сепаратора нафтних деривата капацитета 3 м³ 2-5л/с, димензија 120x260 cm Ø160 а потом до водопрпусне упојне јаме капацитета 10,8 м³, која уједно служи за чишћење и функционисање филтера базена.

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

На предметним парцелама је предвиђена изградња једног или више главних и/или помоћних објеката до максималних испуњења капацитета градње. Овим пројектом предвиђена је изградња два објекта (ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+З+Пс са 32 стамбене јединице и ОБЈЕКАТ 2 -Отворени базен), при чему је Објект 2 у функцији Објекта 1.

Ограђивање парцеле

На предметним парцелама предвиђено је ограђивање парцела. Наиме, предвиђено постављање линијске жичане нетранспарентне оградe h=2,0 м на бочним границама парцеле (ка КП 6243, ка КП 6268 и ка 6265) и ка задњим границама парцела (ка КП 6245, КП 6253/1 и КП 6253/2) у зонама у којима није обухваћен положај новопроектваног објекта-Објект 1. Наведена ограда није део ове пројекте документације и биће обрађена кроз посебан поступак.

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

За планирану изградњу објекта на кат. парцели 6244, 6266, 6267 КО Панчево, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градском саобраћајницом, улицом Нушићевом, која се налази на парцели 6267 КО Панчево. Према **Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-333/2022 од 13.06.2022.)** приступ кат. парцели топ. бр. 6244, 6266, 6267 К.О. Панчево се остварује преко два планирана саобраћајна прикључка дефинисаних осовински и осовинским тачкама, са кат. парцеле топ. бр. 6267 К.О. Панчево – улице Нушићеве, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу. Објектима (ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+З+Пс са 32 стамбене јединице и ОБЈЕКАТ 2 – Отворени базен) се приступа преко два саобраћајна прикључака из ул. Нушићеве ширине 5,0м, при чему се оба настављају у ајнфорт са колском комуникацијом (од чега је у ајнфорту ширина коловоза од 5,4м). У средишном делу Објекта 1, формирана је и пешачка комуникација, ширине 2,37м .Са пешачких комуникација даље,безбедно се приступа се улазу у објект, ОБЈЕКАТ 1.

Двосмерни улазно-излазни приступ **извести управно са ширином саобраћајног прикључка 5м (при чему су у ајнфорту ширине коловоза од 5,4м) и саобраћајни прикључак извести управно** на месту прикључења на постојећи коловоз Ул.Нушићева, на кат. парцели бр. 6267 К.О. Панчево.

Наведене саобраћајне прикључке (два прикључка) остварити из улице Нушићеве, а преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектована је колска комуникација за приступ паркинзима на дворишту, Објекту 2. Кота прикључака је -0.20 односно 76.80 мнв на регулационој линији. Колски прикључци су пројектовани управно у односу на коловоз улице Нушићеве, минималне ширине 5,00 м.

Саобраћајне прикључке извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине, ускладити са постојећим објектима, постојећим саобраћајним површинама на пешачкој стази и на месту прикључка на коловоз ул.Нушићева, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Такође, попречне и подужне падове усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ

KORDINATE PRISTUPNOG PUTA PP1			KORDINATE PRISTUPNOG PUTA PP2		
	Y(m)	X(m)		Y(m)	X(m)
ТАЧКА A1	7 472 827,4302	4 988 543,9899	ТАЧКА A2	7 472 815,2087	4 988 533,3639
ТАЧКА B1	7 472 850,2343	4 988 549,8940	ТАЧКА B2	7 472 817,9837	4 988 530,2997
ТАЧКА C1	7 472 831,7038	4 988 539,2718	ТАЧКА C2	7 472 819,4263	4 988 528,7071

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

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предметној парцели. У оквиру парцеле, предвиђено је укупно 32 места за паркирање, од тога је 20 гаражних места (приземље Објекта 1) и 12 паркинг места на дворишту.

ОБЈЕКАТ 1- Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице

ОБЈЕКАТ 2- Отворен базен

Оба објекта су подељена на две функционалне целине: Објекат 1-становање као примарна функција објекта, и паркирање возила као друга, а објекат 2-спорт и рекреација. Становање у Објекту 1 се даље развија на мање јединице (стамбене јединице), док је паркирање возила у функцији становања. Објектима се приступа преко два саобраћајна прикључка је из ул. Нушићеве ширине 5,0 м, од којих оба настављају у ајнфорт са колским комуникацијама (коловоз од 5,4м)

За потребе становања, за ОБЈЕКАТ 1 предвиђено је **укупно 32 паркинг места за укупно 32 стамбене јединице**

УКУПНО 32 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА, од чека су 20 гаражна места (приземље Објекта 1) и 12 паркинг места у дворишту. Од укупног броја 30 паркинг места су регуларна док су 2 паркинг места за лица са посебним потребама (2 паркинг места смештена у дворишту)

Вишепородични стамбени објекат има укупно има 32 стана - сваки стан 1 паркинг место, за потребе стамбених јединица неопходно је 32 паркинг места. У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то од укупног броја, 32 предвиђено је укупно 2 паркинг места за особе са посебним потребама (5%).

Плато саобраћајнице је решен са свим потребним падовима.

Објекат 1 у нивоу приземља ($\pm 0,00\text{м}/+77,00\text{ мнв}$) се надовезује на приступну саобраћајницу која води најпре до спољашње гараже капацитета 20 гаражних места, а потом интерне саобраћајнице и паркинг места у дворишту

Приступ наведеним гаражама се остварује преко ајнфота објекта 1, а потом интерне колске комуникације и саобраћајнице. Приступ је остварен у виду рампи чији су нагиби у складу са пројектовањем нагиба гаража да би се превазишла висинска разлика од 20 цм. Гаража објекта 1, представља надземну отворену гаражу. *(Надземна отворена гаража је гаража која има отворе према споља, величине која одговара најмање једној трећини укупне површине спољашњих зидова, од којих су најмање два спољашња зида један наспрам другог, са отворима према споља.*

Растојање између отвора не може износити више од 70 метара и у њима се одвија непрекидно проветравање)

Сам приступ гаражи Објекта 1 је двосмеран а све према правилнику о гаражама где наведена **гаража Објекта 1 спадају у категорију СРЕДЊИХ ГАРАЖА од 400м² до 1500 м²** те је за те гараже потребно односно довољно обезбедити двосмерно кретање возила ако из саме гараже постоји евакуациони пут за пешаке преко степеништа, што је пројектом и остварено. **Гаража Објекта 1 је надземна отворена гаража**

Димензије гаражних места у приземљу наведених објеката (ОБЈЕКАТ 1) поштују пропис минималних димензија за управно паркирање, односно димензије гаражних места у наведеним гаражама износе 5x2,5м, док димензије дворишног паркинга износе 4,8x2,3м. Места за паркирање за особе са инвалидитетом износе мин 5x2,2м са додатним простором за маневар инвалидским колицима ширине 1,5 м.

Обезбеђен је двосмерни приступ гаражама који има ширину 5,4м. Обзиром да је парцела индивидуалног карактера и саобраћај није јавни и нема константне фреквенције аутомобила, ширина овог двосмерног приступа објекту задовољава ширину за потребе саобраћаја.

На предметним парцелама је предвиђен простор за постављање контејнера за комунални отпад. Према Техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено одлагање комуналног отпада (број: 352-716-2/2022-0103 од 11.05.2022. године) издатим од ЈКП Хигијена Панчево, за предметни објекат (ОБЈЕКАТ 1) из важећих законских аката проистиче обавеза инвеститора да **набави 6 (шест) контејнера V=1100l** за привремено складиштење комуналног, чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде, односно привремено складиште, до упућивања у процес рециклаже.

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

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

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

Прилаз пункту за контејнере, у којем ће према условима ЈКП Хигијене, бити постављено 6 контејнера, (димензија 1,10x1,40 м) биће третиран као и друге саобраћајне површине, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим - стандардним ивичњацима.

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

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

Намена земљишта на предметној локацији је становање са компатибилним наменама.

Главна намена објеката на предметној локацији је вишепородично становање површинама за спорт и рекреацију.

3.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

- **ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ**-Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у стамбеној зони са компатибилним наменама је 250m^2 , док у предметном пројекту површина предметних катастарских парцела **6244, 6266, 6267 КО Панчево је 1346m^2 .**
- **ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ**-Најмања ширина парцеле према регулацији у овој зони је **9,00м**, а пројектом је утврђено **32,22 м** са уличне стране.
- **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**-Максимална дозвољена спратност објекта у зони је на уличној регулацији **П+2+Пк/Пс/Ман**. Планирани вишепородични стамбени објекат је у оквирима максимално дозвољених спратности - **П+3+Пс – ОБЈЕКАТ 1**
- *Напомена: Број етажа важи као оријентациони параметар!*
- **ВИСИНА ВЕНЦА И ВИСИНА СЛЕМЕНА**-Идејним решењем ОБЈЕКАТ има благо косе кровне термоизолационе сендвич панеле са малим нагибом, од 5° . Кровна равна има све потребне слојеве за заштиту од киша и сунца. За прикупљање атмосферске воде са крова предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци.
У погледу вертикалне регулације (највеће дозвољене спратност или висине објекта), висина уличног објекта-ОБЈЕКТА 1, од коте тротоара до слемена износи 15,50 м и завршава се на коти +15,30 (+92,30) (кота слемена), висина венца од коте тротоара до венца износи 11,50 м и завршава се на коти +11,30(+88,30) (кота венца). Висина планираног објекта са дефинисаним котама слемена и венца је у складу са Информацијом о локацији и важећим Планом генералне регулације -Целина 1.

Максимална висина ОБЈЕКТА 1-Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице идејним решењем пројектована висина венца уличног објекта је 11,50 м од коте тротоара (завршава се на коти +11,30 (+88,30мнв). Пројектована висина слемена објекта је 15,50 м од коте тротоара (завршава се на коти +15,30м (+92,30мнв)

	Према важећем Плану	Остварено у пројекту
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	П+2+Пс/Пк/Ман износи +11,50м	ОБЈЕКАТ 1-11,30 м(88,30 мнв)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	П+2+Пс/Пк/Ман износи +15,50м	ОБЈЕКАТ 1-15,30 м(92,30 мнв)

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

Напомена: Број етажа важи као оријентациони параметар!

- **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ**-Дозвољен индекс заузетости износи 70%, у предметном УП-у износи **70%-942,20 m^2** (под објектима (ОБЈЕКАТ 1= $631,58\text{m}^2$ И ОБЈЕКАТ 2= $64,54\text{m}^2$) $696,12\text{m}^2/51,72\%$ манипулативне површине $265,72\text{m}^2/19,74\%$ - $1,46\%$ растер коцке (10% од $196,41\text{m}^2= 19,64\text{m}^2/1,46\%$)) Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је **30%- 403,80 m^2** , у предметном УП-у износи **30%-403,80 m^2** (зелене површине на парцели- $265,72\text{m}^2/19,64\%$ +растер коцке - 10% од $196,41\text{m}^2= 19,64\text{m}^2/1,46\%$
- **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ**-Индекс изграђености износи **2,37** (БРГП О1, О2 и Површина парцеле= $3131,79+64,54\text{m}^2/1346\text{m}^2$)

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ НА ФАСАДАМА

ОБЈЕКАТ 1:

Фасада ка уличној фасади, ка улици Нушићевој -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 25,04% -Планом задато максимално 40% фасаде изнад приземља удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,2 м)

Фасада према задњем дворишту- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 0%- Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља, удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,2 м)

GRAĐEVINSKI ELEMENTI, ISPADI NA OBJEKTU 1 <i>građevinski elementi na ostalim fasadama na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije za 1,20 m)</i>		
Ukupna površina fasade ka ulici	467,60 m²=100,00 %	
Ukupna površina građevinskih elemenata (konzolni prepusti 1,20 m) ka uličnoj fasadi	dozvoljeno Planom: 40%=187,04 m ²	ostvareno projektom: 25,04%=117,11 m²
Ukupna površina fasade ka zadnjem dvorištu	469,72 m²=100,00 %	
Ukupna površina građevinskih elemenata (konzolni prepusti 1,20 m) ka zadnjem dvorištu	dozvoljeno Planom: 30%=140,92 m ²	ostvareno projektom: 0%=0 m²

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри
Параметри из Плана		
Површина парцела КО Панчево		КП 6244=568 m ² КП 6266=449 m ² КП 6267=329 m ² УКУПНО 1346 m²
НЕТО површина планираних објеката		ОБЈЕКАТ 1=2657,23 m ² ОБЈЕКАТ 2=73,23 m ² УКУПНО = 2640,46 m²
БРГП планираних објеката/ Збирна БРУТО површина по СРПС-у		ОБЈЕКАТ 1=3131,79 m ² ОБЈЕКАТ 2=82,85 m ² УКУПНО = 3214,64 m²
Површина хоризонталне пројекције објекта		ОБЈЕКАТ 1=631,58 m ² ОБЈЕКАТ 2=64,54 m ² УКУПНО = 696,12 m²
Спратност објекта	П+2+Пк/Пс/Ман Број етажа важи као оријентациони параметар!	ОБЈЕКАТ 1 П+3+Пс
Индекс заузетости	макс. 70%	70%-942,20 m² (под објектима (ОБЈЕКАТ 1=631,58 m ² И ОБЈЕКАТ 2=64,54 m ²) 696,12 m² /51,72 %+ манипулативне површине 265,72 m ² /19,74%- 1,46 % растер коцке (10% од 196,41 m ² = 19,46 m ² /1,46%))
Индекс изграђености	/	2,37 (БРГП О1, О2 и трафостаница/Површина парцеле=3131,79+64,54m ² /1346 m ²)
Укупно остварених стамбених јединица		ОБЈЕКАТ 1- 32 стамб.јединица УКУПНО 32 стамбених јединица
Укупна површина планираних саобраћајница		246,08 m² -18,28 % (манипулативне површине 265,72 m ² /19,74%-19,64m ² /1,46 %

		растер коцке (10% од 196,41 м ² = 19,64 м ²))
Укупна површина зеленила у комплексу	мин. 30%	30%-403,80 м² (зелене површине на парцели- 384,16 м ² /28,54%+растер коцке - 1,46 % растер коцке (10% од 196,41 м ² = 19,64 м ² /1,46%)=
Биланс површина на парцели	површина (м²)	проценат (%)
П бруто под објектом	696,12 м ²	51,72%
П бруто под планираним саобраћајницама	246,08 м ²	18,28 %
П бруто под зеленилом у партеру	403,80 м ²	30%
Укупно	1346,00 м²	100,00%

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

Услови из планских докумената налажу да се морају обезбедити:

32 места за паркирање на предметној парцели-20 гаражних места (приземље Објекат 1) и 12 паркинг места (по критеријуму израчунат потребан број места за паркирање- 1 паркинг место на једну стамбену јединицу) од тога је 2 места намењено за кориснике са посебним потребама (5% према нормативима).

3.5. 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% високим растињем, дрвећем.

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

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер (партеру остварено: 30%-403,80 м² (зелене површине на парцели-384,16 м²/28,54%+растер коцке =10% од 196,41 м²= 19,64 м²/1,46 %). Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја). Обезбеђено је довољно високог је зеленило и стабала високог растиња (на 3 паркинг места 1 стабло високог растиња) у свему према важећем Плану.

3.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

- **САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ**

Технички услови ЈП „Урбанизам“ Панчево бр. 03-333/2022 од 13.06.2022. године

Радови на изградњи предметних вишепородичних објеката на КП бр. 6244, 6266, 6267 КО Панчево, са становишта заштите јавног пута се изводе према следећим условима:

Саобраћајне прикључке (два прикључка) извести управно на постојећи коловоз улице Нушићеве у Панчеву, на кат. парцели 6272 КО Панчево.

Саобраћајне прикључке извести диспозиционо како је приказано на ситуационим решењима ове пројектне документације. Трасе саобраћајних прикључака дефинисане су осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључци чине саставни део Решења ако су постављени у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Ослобођења, како је то приказано на датом Идејном решењу.

Коловозе саобраћајних прикључака извести у широину од 5,0 м.

Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.

Нивелете саобраћајних прикључака уклопити у постојећи коловоз улице Нушићеве, на КП 6272 КО Панчево, а све новоизграђене саобраћајне површине укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, бицикличком стазом, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.

Инвеститор је у обавези да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја тј. примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбедити приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећем тротоару, бициклиста на ицикличкој стази и којом ће бити регулисан саобраћај у складу са начином регулисања саобраћаја у улици Ослобођења.

- **ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр. Д-3674/1 од 22.06.2022. године

На предметној локацији у улици Нушићевој постоје инсталације на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију. На предметној локацији у улици Нушићевој бр. 5 постоје регистровани прикључци на градски водовод и фекалну канализацију. Пречник водомера је $\Phi 20$ mm регистрован на Nova City Invest doo

НАПОМЕНА:

Дана 06.04.2022. године ЈКП Водовод и канализација Панчево је издало услове бр. Д-985/1 за Инвеститора GEM PROPERTIES NUŠIĆEVA doo, за потребе Урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова за изградњу Вишепородичног стамбеног објекта Пр+3+Пс у Панчеву, у улици Нушићевој бр. 14 ц, кат. парц. 6273/1 ко Панчево. Датим условима не постоје услови за прикључење на градски водовод, све док се не изврши реконструкција и изградња градског водовода одговарајућег пречника и капацитета. Овим уговором се обухватају радови на реконструкцији и изградњи градског водовода у улици Нушићевој на потесу улице Максима Горког до улице Жарка Зрењанина.

С обзиром да Уговор још увек није потписан ни са једном горе наведеним подносиоцима захтева, Инвеститор NOVA CITY INVEST DOO може поднети захтев за закључење уговора о реконструкцији и изградњи, све у складу са чаном 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.

Неопходно је урадити пројектну документацију која ће обухватити реконструкцију постојећег градског водовода од азбест цементних цеви, изградњу новог, у укупној дужини цца 180 метара.

Радови на изградњи градског водовода у смислу овог уговора обухватају: прибављање и израду пројектне документације, изградњу водовода (са повезивањем постојећих прикључака уколико постоје), повезивање са постојећим градским водоводом. Сво извођење радова извести према упутствима из техничких услова Водовода и канализације.

Пројектом предвидети превезивање свих постојећих прикључака, уколико постоје и приложити све детаље свих прикључака

Након изградње и исходавања употребне дозволе за градски водовод, објекат је могуће прикључити према следећим условима:

Водовод (објекти):

- Прикључак на градски водовод може се остварити изградњом новог прикључка у водомерни шахт који ће се налазити на око 1,5 м од регулационе линије.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- Водомере у водомерном окну је главни водомер, са припадајућим вентилима, од којег се воде разводи са огранцима за поједине водомере. Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама се разводи са огранцима за поједине водомере и хидрантски развод за сваки објекат
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева 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.

Фекална канализација (објекат):

- Прикључење објекта превидети на фекалну канализацију у улици Нушићевој . Прикључни шахт лоцирати на око 1,5 метара од регулационе линије тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка
- Није дозвољена изградња и прикључење путем цевне ревизије
- Све подземне просторије (гараже, подруми и остале сутеренске и помоћне просторије) и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикчити на канализацију.
- Минимални пречникј канализационог прикључка је DN 150
- На фекалну канализацију није дзвољено прикључење атмосферских вода и воде из других система

Атмосферска канализација (објекат):

- На предметној локацији постоји изграђена атмосферска канализација
- Прикључење предметног објекта на атмосферску канализацију извршити преко новог прикључка а преко ревизионог шахта који ће се налазити на око 1,5 м од регулационе линије.
- планирано је да се атмосферске падавине са кровних површина објекта преко система хоризонталних и вертикалних олука одводњавају у травнате површине па парцели и тротоар на улици, а атмосфералије са колских површина (паркинга и гаража) се путем подних ригола спроводе до сепаратора нафтних деривата капацитета 8м³ а потом се пречишћене испуштају у атмосферску канализациону мрежу.Сепаратор нафтних деривата, ГСХ-20, капацитета 5-20л/с за површину поплочања 300-1000 м². Пројекат сепаратора уља и масти биће обрађен кроз посебан захтев и процедуру према члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Обрачун капацитета сепаратора је проистекао из брошуре прорачуна произвођача, према површини:

Тип	Protok l/s	Površina
GSH-5	2 - 5 l/s	50-300m ²
GSH-10	2 - 10 l/s	300-1000m ²
GSH-20	5 - 20 l/s	600-2000m ²
GSH-30	10 - 30 l/s	1300-3000m ²
GSH-100	20 - 100 l/s	4500-10000m ²

Сепаратор нафтних деривата функционише на тај начин што скупљену воду излаже различитим баријерама које помажу да се вода пречисти до захтеване класе воде. Запрљане/зауљене атмосферске воде са колског пролаза и гаража пречишћавају се на уређају за предtretман зарад издавања минералних и других уља и брзоталоживих честица.

- **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,

Огранак Електродистрибуција Панчево бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.-31959-22 од 23.02.2022

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

Намена објекта: Становање

Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положаја мерног места:

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, 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 на фасади објекта, (на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 640mm, висине 980 mm и дубине 165 mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви \varnothing 110 mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант – противпожарни прикључак) Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 340 mm, висине 980 mm и дубине 165 mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев \varnothing 110 mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови за извођење прикључка:

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

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизолизовану кориговану цев пресека \varnothing 90mm. Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабл типа ПП00 1x70mm².

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 0,4kV изведена је заштитна од опасних напона додиром системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошача мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (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 обезбеди четворожилни проводник типа ННХНХ ФЕ180 одговарајућег пресека. Код просторије 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 Електродистрибуције Панчево.

Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: новоуграђени КПК на фасади предметног објекта,

Опис прикључка до мерног места:

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

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

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

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

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

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

Опис мерног места:

На фасади, и ајнфорту или улазу објекта, ОММ који се састоји од типских ормана: четири (4) МОММ-9, који је опремљен шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

ОММ-1 типа ПОММ-1 (за хидрант – противпожарни прикључак) 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.струја (А)	
МММ-8						
1	СТАНОВИ	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МММ-9						
1	СТАНОВИ	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МММ-9						
1	СТАНОВИ	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МММ-9						
1	СТАНОВИ	5	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
МММ-1						
1	ХИДРАНТ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
Укупно ком:		35				

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

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

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

• ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Технички услови „Телеком Србија“ Београд

Телеком Србија бр. (број: бр.Д209/185046/2-2022 од 16.05.2022 године)

На предметним парцелама не постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад.

У улици Нушићева постоје подземни оптички каблови.

Технички услови прикључења

Препорука „Телеком Србија“ ад. Је да се за нове стамбене објекте приступна тк мрежа реализује GPON технологијом у топологији, тзв. FTTN (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до сваког објекта и монтажом одговарајуће тк опреме у њему 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 трасу-коридор за приводну тк канализацију капацитета 1хПЕФ40 од регулационе линије (постојеће ПЕ цеви) до предметног објекта.

- **ГРЕЈАЊЕ**

**Технички услови ЈП „СРБИЈАГАС“ НОВИ САД, РЈ Дистрибуција Панчево
(број: 05-02-4-14/586-1 од 16.05.2022.године)**

На предметном подручју, постоје следећи гасни објекти:

- Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви радног притиска 3 бара, пречника PE d40mm дуж улице Нушићеве паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката на парној и непарној страни улице-изграђен и у функцији
- Гасовод за ватрогасни дом од челичних цеви изграђених према API Stand 5L Grade димензије ДН150, максималног радног притиска 6 бара, дуж улице Нушићеве у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом објеката на кат. парц. бр. 6272 КО Панчево-изграђен и у функцији

Након одређених анализа инвеститор се одлучио за други начин грејања – грејање на струју, на индивидуалне топлотне пумпе ваздух-вода. Грејање и хлађење објекта се остварује путем топлотних пумпи, које раде по принципу ваздух-вода, максималне електричне снаге 4кW, односно топлотне снаге 8кW, за сваки стан (објекат 1-32 стана) је омогућена по једна јединица-укупно 32 моноблокова.

- **ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА**

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

- **СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА**

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

- **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**

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

3.7. 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).

3.8. 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 (становање) се не налази на листама 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).

На предметним парцелама је и предвиђена је изградња Објекта 2-Отвореног базена, чији принцип функционисања може бити тема заштите животне средине, те је тиме дат опис функционисања и принципа филтрирања базена. Услед дужег времена коришћења базена, могућа је потреба и за заменом филтер супстанце-песка. Нечистоћа која се временом накупи на кварцном песку доводи до повећаног притиска у филтерској посуди, што је знак да је филтер постао запрљан и да је потребно испрати кварцну испуну или стакло. Кварцни песак се мења сваке 2 до 3 године зависно од степена коришћења и квалитета воде, за шта је задужено предузеће које се бави одржавањем базена и базенске опреме а чији рад контролише и потражује кућни савет Објекта 1.

Такође, на предметним парцелама предвиђено је и постављање сепаратора нафтних деривата.

Све атмосфералије које заврше у гаражама и паркинзима се путем подних решетки и ригола, одводе до сепаратора нафтних деривата капацитета 3 м³ а онда се пречишћена вода одговарајуће категорије даље испуштају у атмосферску канализациону мрежу улице Нушићеве

Сепаратор, ГСХ-10, капацитета 5-10л/с за површину поплочања 300-1000 м². Пројекат сепаратора биће обрађен кроз посебан захтев и процедуру према члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Сепаратор нафтних деривата функционише на тај начин што скупљену воду излаже различитим баријерама које помажу да се вода пречисти до захтеване класе воде. Запрљане/зауљене атмосферске воде са колског пролаза и гаража пречишћавају се на уређају за предtretман зарад издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица.

3.9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП "Хигијена" број: 352-716-2/2022-0103 од 11.05.2022.. године, треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,1м³ за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м³.

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

Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (6 комада) запремине 1,1 м³, тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих. Потребна су шест (6) контејнера за одлагање комуналног и чврстог неопасног отпада.

Простори за смештај контејнера су са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице, налазе се у приземљу самог објекта. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним 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).

3.10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Према Обавештењу (09.22 број: 217-7271/22-1 од 09.05.2022.) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице И ОБЈЕКТА 2-Базен, ул. Нушићева бр.5-7, Панчево, бр. кат. парц. 6244, 6266, 6267 К.О. 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 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. У погледу заштите објекта од пожара, планиран је систем хидрантске мреже и свих неопходних апарата за гашење пожара и система за дојаву пожара.

3.11. 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, изузев у посебном случају када су растојања краћа (до 6m) где је нагиб рампе 8,3% . Такође предвиђена су 2 паркинг места за паркирање возила особа са инвалидитетом димензија минималних димензија – мин 5x2,2m возило + 1,50 m проширења, што је у пројекту испоштовано.

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

Потврда Завод за заштиту споменика културе у Панчеву (број: 513/2 од 01.06.2022.године)

Са становишта заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту, за израду урбанистичког пројекта за изградњу ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице и ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен у улици Нушићевој бр.5-7, Панчево, бр. кат. парц. 6244, 6266, 6267 К.О. Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

-обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова при ископу подрума и изградњи темеља објекта и ископа канализационих, водоводних и осталих инфраструктурних прикључака. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора

-извођач и инвеститор су у обавези да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошких надзора

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

Предметни просторе се налази у зони од археолошког значаја на излазу из Панчева и приградског насеља Војловица са вишеслојним локалитетима од праисторијских периода до римског и словенског времена.

Предметни простор је на локалитету са археолошким садржајем, односно добрима који уживају претходну заштиту.

3.13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА

• ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКАТА

Инвеститор: Nova City Invest доо
Ул. Хусинских Рудара бр. 9, Београд

Објект : ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс са
32 стамбене јединице И ОБЈЕКАТ 2-Отворени базен

Локација: ул. Нушићева бр. 5-7, Панчево
бр. кат. парц. 6244, 6266, 6267 К.О. Панчево

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На предметним катастарским парцелама 6244, 6266, 6267 К.О. Панчево, на којима је планирана нова изградња објекта (ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице И ОБЈЕКАТ 2-Отворени базен) постоје евидентирани објекти.

На катастарској парцели 6244 КО Панчево, постоје 3 евидентирана објекта кроз приложени КТП, при чему је један већ уклоњен (објект бр.3). Предметни објекти су: постојеће породичне стамбене зграде (објект бр. 1 и објект бр.2) и постојеће помоћне зграде (објект бр. 3 и 4), које се налазе у улици Нушићевој бр. 5 у Панчеву. Сви објекти су приземни и планирани за уклањање (изузев објекта бр. 3 који је предметним КТПом уклоњен). Осим постојеће породичне стамбене зграде (објект бр. 1) која представља објект преузет из земљишне књиге, остали објекти имају статус као објекти изграђени без одобрења за изградњу.

Објект бр. 1-Породична стамбена зграда, ће због свог правног статуса, чија површина износи 117 м² бити обрађена кроз посебан пројекат- 10.0-Пројекат припремних радова-Пројекат рушења, за потребе израде грађевинске дозволе.

На катастарској парцели 6267 КО Панчево, у улици Нушићевој бр. 7, у Панчеву постоје евидентирана 4 објекта. Предметни објекти су: постојеће породичне стамбене зграде (објект бр. 1 и 2) и постојеће помоћне зграде (објект бр. 3 и 4), које се налазе у улици Нушићевој бр. 7 у Панчеву. Сви објекти су приземни и планирани за уклањање. Осим постојеће породичне стамбене зграде (објект бр. 1) која представља објект преузет из земљишне књиге, остали објекти имају различите правне статусе, па је тако породична стамбена зграда-објект бр. 2 -објект који има одобрење за изградњу, али нема одобрење за употребу, помоћна зграда-објект бр. 3 је објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, као и помоћна зграда-објект бр. 4, која представља објект изграђен без одобрења за изградњу.

Објект бр. 1-Породична стамбена зграда, ће због свог правног статуса, чија површина износи 90 м² бити обрађена кроз посебан пројекат- 10.0-Пројекат припремних радова-Пројекат рушења, за потребе израде грађевинске дозволе.

На катастарској парцели 6266 КО Панчево, у Панчеву постоје евидентирана 4 објекта. Предметни објекти су постојеће помоћне зграде (објект бр. 1,2,3 и 4), у Панчеву. Сви објекти су приземни и планирани за уклањање. Сви наведени објекти имају исти правни статус, односно представљају објекте изграђене без одобрења за изградњу. Предметни објекти ове парцеле неће бити третирали кроз посебан пројекат- 10.0-Пројекат припремних радова-Пројекат рушења, због свог правног статуса.

Детаљни подаци о предметним постојећим објектима се налазе у следећој табели:

PODACI O POSTOJEĆIM OBJEKTIMA					
BR. OP. PARCELE	BR. OP. OBJEKTA	NAČIN KORIŠĆENJA I NAZIV	SPRATNOST	BRUTO PLOŠTINA	PRADNI STATUS
6244	1	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	117,0 m ²	objekat preuzet iz zemljinje
6244	2	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	25,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6244	3	POMOĆNA ZGRADA ****objekat uklonjen	P	19,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6244	4	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	14,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6266	1	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	32,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6266	2	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	22,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6266	3	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	17,0 m ²	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6266	4	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	12,0 m ² -deo	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju
6267	1	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	90,0 m ²	objekat preuzet iz zemljinje
6267	2	PORODIČNA STAMBENA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	60,0 m ²	objekat ima odobrenje za gradnju, a nema odobrenje za upotrebu
6267	3	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	27,0 m ²	objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata
6267	4	POMOĆNA ZGRADA ****objekat se ruši/uklanja	P	14,0 m ² -deo	objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju

УРБАНИСТИЧКА ДИСПОЗИЦИЈА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Предметне парцеле (КП 6244, 6266 и 6267) су релативно правилног геометријског облика са колским и пешачким приступ из улице Нушићеве. Наведене катастарске парцеле налазе се у улици Нушићевој бр.5-7 (Нушићева бр. 5- КП 6244, Нушићева бр. 7 – КП 6266, 6267). Терен је у релативно раван, тачније у занемарљивом паду ка унутрашњости парцела, ка северозападном делу, са просечном денивелацијом од око 0.3 м. Окружење предметне локације чине претежно стамбени објекти. Локација је добро саобраћајно повезана са остатком града.

На предметним парцелама, на целини којом су обухваћене КП 6244, 6266 И 6267 КО Панчево, у улици Нушићевој бр. 5-7, изван центра (градски блок бр. 163), у зони становања са компатибилним наменама (зона ширег центра, градско грађевинско земљиште остале намене) у виду радова спроводиће се нова градња:

- ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице
- ОБЈЕКТА 2 – Отворени базен

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице је планиран на КП 6244, 6267, и 6266 КО Панчево у Панчеву. Ка улици Нушићевој, грађевинска линија планираног објекта се поклапа са регулационом линијом ка суседу на КП 6243 КО Панчево, док ка суседу на КП 6268 КО Панчево је грађевинска линија померена у односу на регулациону за 0.66 м.

У погледу положаја новопланираног објекта- ка границама суседних/задњих парцела Објекат 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице има бочну фасаду је за 0.16 м удаљена од суседне границе парцеле на КП 6268, без отвора на фасади, ка унутрашњости

парцеле, док је ка улици удаљена за 0.00 м. Друга бочна фасада, ка суседној парцели КП 6243 КО Панчево, предметног објекта- Објекта 1 је удаљена за 0.00 м Објекат бр. 1 је од задњих граница парцела удаљен 11, 51 м или 33,23 м.

ОБЈЕКАТ 2 - Отворени базен је у функцији Објекта 1, пројектован на КП 6244 КО Панчево у Панчеву. У погледу положаја објекта ка границама суседних/задњих парцела, од суседних бочних граница парцеле ка КП 6243, објекат је удаљен за 7.47м, а од границе ка суседној парцели КП6268 и 6265/2 удаљен је 17.55 м. Од задње границе парцеле ка КП 6245 КО Панчево, Објекат 2 је удаљен за 2.28 м. Тачан приказ удаљења предметних објеката од суседних парцела и суседних објеката, дат је у графичком прилогу ситуационих приказа.

Шира локација је равничарски терен. На самој локацији, терен је у благом паду према северозападу.

Укупна површина предметних парцела КП 6244, КП 6266 и КП 6267, КО Панчево, на ком је планирана нова изградња 2 објекта, износи УКУПНО 1346 м²

***Напомена:

- пре издавања употребне дозволе биће спроведено БРИСАЊЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ, између КП 6244, 6266 и 6267 КО Панчево ПРЕКО ЕЛАБОРАТА ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА и претварање предметних парцела у јединствену парцелу.

У погледу урбанистичких параметара, објекат са својим манипулативним и саобраћајним површинама (Бруто површина приземља: ОБЈЕКАТ 1=631,58 м² И ОБЈЕКАТ 2=64,54 м²) 696,12 м²/51,72 % и манипулативне површине 265,72м²/19,74%-19,64м²/1,46 % (растер коцке 10% од 196,41 м²) поштује дозвољени индекс заузетости према Плану, који износи максимално 70% за зону, приликом чега је пројектом остварено 70%-942,20 м²

У погледу оствареног зеленила на парцели оно износи 30%-403,80 м², од чега су зелене површине на парцели-384,16 м²/28,54% и 10% од 196,41 м²=19,64 м²/1,46% . Планом је дефинисано 30%, приликом чега је толико и пројектом остварено.

Што се тиче индекса изграђености, пројектом је остварено 2,37 (БРГП(О1, О2)/Површина парцеле= 3131,79+64,54м²/ 1346 м²).

Новопроектовани објекти који су дефинисани у графичким прилозима пројекта су подељени на:

- ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице
- ОБЈЕКАТ 2-Отворени базен

и у погледу СПРАТНОСТИ садржи:

- ОБЈЕКАТ 1- приземље + три спрата и повучени спрат
- ОБЈЕКАТ 2- /

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице има етажу повученог спрата чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта за 1,50 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и има транспарентну надстрешницу у виду армирано бетонске перголе која не прелази габарит основног објекта, што се може и видети на графичким прилозима пројекта.

Грађевински елементи на фасадама исказани у графичким прилозима и износе:

ОБЈЕКАТ 1

За елементе фасаде:

- Фасада ка уличној фасади, ка улици Нушићевој-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 25,04% -Планом задато максимално 40% фасаде изнад приземља удаљење хоризонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,2 м)
- Фасада према задњем дворишту- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 0%- Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља, удаљење

горизонталне пројекције испада-еркера од основног габарита објекта је 1,2 м (пројектом остварено 1,2 м)

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ 1		
<i>грађевински елементи на осталим фасадама на нивоу приземља могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције за 1,20 м)</i>		
Укупна површина фасаде ка улици	467,60 м ² = 100,00 %	
Укупна површина грађевинских елемената (konzolni prepusti 1,20 м) ка уличној фасади	дозвољено Планом: 40% = 187,04 м ²	остварено пројектом: 25,04% = 117,11 м ²
Укупна површина фасаде ка задњем дворишту	469,72 м ² = 100,00 %	
Укупна површина грађевинских елемената (konzolni prepusti 1,20 м) ка задњем дворишту	дозвољено Планом: 30% = 140,92 м ²	остварено пројектом: 0% = 0 м ²

Новопроектованим објектима се приступа преко два саобраћајна прикључка је из ул.Нушићеве, са КП 6272 Оба прикључка су ширине 5,0 м и оба прикључка се настављају у колску комуникацију ширине 5,4 м. Са пешачких комуникација предметног објекта, безбедно се приступа се улазима у објекте ОБЈЕКАТ 1 и ОБЈЕКАТ 2.

На предметној парцели решен је и обезбеђен простор за контејнере као и приступ запослених ЈКП Хигијена, које има несметан приступ преко планираног саобраћајног прикључка од 5,0 м.

Објекту 1 се приступа путем пешачке комуникације, а потом путем ветробрана. Кота пода приземља ($\pm 0,00\text{м}/+77,00\text{мнв}$) у односу на улични тротоар ($-0,20/+76,80\text{мнв}$) издигнута за 20 цм, и приступа му се преко рампи са малим нагибима

Објекту 2-Отвореном базену се приступа путем интегрисане колске и пешачке комуникације са малим рампама кроз двориште.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

У просторном погледу, у хоризонталном правцу, новопланирани објекти су формирани у две јединствене просторне целине: ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице И ОБЈЕКАТ 2-Отворени базен

ОБЈЕКТУ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице -је становање примарна функција објекта са паркирањем у приземљу-отворена надземна гаража са 20 паркинг места (20 управних гаражних места)

ОБЈЕКАТ 2- Отворени базен примарну функцију има у виду спорта и рекреације, односно припада категорији објеката који се претежно користе за водене спортове. Представља заједнички корисни простор који је предвиђен за све станаре предметног Објекта 1.

ОПИС ГАРАЖЕ И ПАРКИНГА:

Приступ гаражама се остварује преко два саобраћајна прикључка са улице ка дворишту, где приликом уласка у ајнфрот Објекта 1, формира 20 гаражних места, у складу са прописима за управно паркирање.

На партерном решењу дворишта смештено је још 12 возила, чиме је обезбеђено још 12 паркинг места, са 2 управна паркинг места за лице са посебним потребама

Објекат 1 у нивоу приземља ($\pm 0,00\text{м}/+77,00\text{мнв}$) се надовезује на приступну саобраћајницу која води најпре до спољашње гараже капацитета 20 гаражних места, а потом интерне саобраћајнице још 12 дворишних паркинга.

Надземна отворена гаража је гаража која има отворе према споља, величине која одговара најмање једној трећини укупне површине спољашњих зидова, од којих су најмање два спољашња зида један наспрам другог, са отворима према споља. Растојање између отвора не може износити више од 70 метара и у њима се одвија непрекидно проветравање.

Приступ наведеним гаражама се остварује преко ајнфота Објекта 1, а потом интерне колске комуникације и саобраћајнице до Објекта 2.

Сам приступ гаражама Објекта 1 и Објекта 2 је двосмеран а све према правилнику о гаражама где наведена гаража Објекта 1 спадају у категорију СРЕДЊИХ ГАРАЖА од 400м² до 1500 м² (површина гаражних места је 267,58 м²+ површине под саобраћајницама и комуникацијама су 196,06м² = 463,64 м²) те је за те гараже потребно односно довољно обезбедити двосмерно кретање возила ако из саме гараже постоји евакуациони пут за пешаке преко степеништа , што је пројектом и остварено.

Димензије гаражних места у приземљу наведеног објекта (ОБЈЕКАТ 1) поштују пропис минималних димензија за управно паркирање, односно димензије гаражних места у наведеним гаражама износе 4,8х2,3м или 5,0х2,5 м, док димензије дворишног паркинга износе 4,8х2,3м са зонама за паркинг за лица са посебним потребама (дупло паркинг место димензија 5,9 (2,2+1,5+2,2)х5,0м .

У приземљу Објекта 1-гаражи је обезбеђено 20 гаражних места, а у дворишту, на парцели, обезбеђено је још 12 паркинг места од којих су два паркинг места за лица са посебним потребама.

За потребе новопланираних објеката, обезбеђено је УКУПНО 32 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА (30 регуларних+2 за лица са посебним потребама)

Објекат 1 има 32 станова- сваки стан 1 паркинг место, за потребе стамбених јединица неопходно је 32паркинг места. У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то од укупног броја, од 32 предвиђено је укупно 2 паркинг места за инвалиде (5% од укупног броја)

ПРОСТОРНА СТРУКТУРА

У вертикалном правцу, Објекат 1 подељен на 5 просторних целина

Објекат 1 у нивоу приземља (0,00/+77,00мнв) има смештене просторије које су заједничке и помоћне просторије у саобраћајница и гаражних места. Паркирање је структурирано у нивоу дворишта и приземном делу Објекта 1 (0,00/+77,00мнв). Становање формирано у осталим нивоима Објекта 1, на нивоу I спрата (+2,60 м), II спрата (+5,50м), III спрата (+8,40 м) и на повученом спрату(+11,30 м).

У Објекат 2 је замишљен као отворени базен.

Објекат 1 који има оријентацију усмерену ка улици, има етажу повученог спрата чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта за 1,50 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и има транспарентну надстрешницу- армирано бетонску перголу која не прелази габарит основног објекта.

Објекат 2 који има оријентацију усмерену ка дворишту и делом се подвлачи испод Објекта 1 како је приказано у ситуационим решењима.

У погледу вертикалне регулације (највеће дозвољене спратност или висине објекта), висина уличног објекта-ОБЈЕКТА 1, од коте тротоара до слемена износи 15,50 м и завршава се на коти +15,30 (+92,30) (кота слемена), висина венца од коте тротоара до венца износи 11,30 м и завршава се на коти +11,30(+88,30) (кота венца).

Висина планираног објекта са дефинисаним котама слемена и венца (ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбених јединица) су у складу са Информацијом о локацији и важећим Планом генералне регулације -Целина 1. Број етажа важи као оријентациони параметар!

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венца	слеме	
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+З+Пс са 32 стамбених јединица

ПРИЗЕМЉЕ

На етажи приземља дефинисан је улаз у објекат који се надовезује на ходнике, степеништа, лифтове и сву неопходну комуникацију. На етажи приземља смештена су такође и саобраћајна, пешачка комуникација али и гаража капацитета 20 гаражних места (20 управних паркинг места)

I СПРАТ, II СПРАТ, III СПРАТ и ПОВУЧЕНИ СПРАТ

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

Стан, према структури из Правилника о пројектовању стамбених зграда, има следеће просторе и просторије:

4) двособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, соба и купатило;

5) двоипособан и већи стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, собе, купатило и WC.

Станови према пројекту и просторној организацији и структури из пројекта се класификују на следећи начин:

I спрат:

Стан бр. 1- двоипособан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет и тераса

Стан бр. 2- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса

Стан бр. 3- двоипособан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет, гардеробер и тераса

Стан бр. 4- двоипособан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет, гардеробер и тераса

Стан бр. 5- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, вешерница купатило и тераса

Стан бр. 6- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, вешерница купатило и тераса

Стан бр. 7- двоипособан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет, гардеробер и тераса

Стан бр. 8- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, вешерница купатило и тераса

II спрат:

Стан бр. 9- двоипособан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет и тераса

Стан бр. 10- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса

Стан бр. 11- двоипособан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет, гардеробер и тераса

Стан бр. 12- двоипособан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет, гардеробер и тераса

Стан бр. 13- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса

Стан бр. 14- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило, вешерница и тераса

Стан бр. 15- двоипособан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет, гардеробер и тераса

Стан бр. 16- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса

III спрат:

Стан бр. 17- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса

Стан бр. 18- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса

- Стан бр. 19- четворособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, три спаваће собе, купатило и тоалет и тераса
- Стан бр. 20- трособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, два купатила и тераса
- Стан бр. 21- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса
- Стан бр. 22- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа собе, купатило и тераса
- Стан бр. 23- трособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, два купатила и тераса
- Стан бр. 24- четворособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, три спаваће собе, купатило и тоалет и тераса

Повучени спрат:

- Стан бр. 25- трособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, две спаваће собе, купатило, тоалет и тераса
- Стан бр. 26- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса
- Стан бр. 27- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса
- Стан бр. 28- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса
- Стан бр. 29- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса
- Стан бр. 30- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса
- Стан бр. 31- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса
- Стан бр. 32- двособан стан: улазна зона, кухиња, дневна соба са трпезаријом, спаваћа соба, купатило и тераса

У ОБЈЕКТУ 1 има 32 стамбених јединица са помоћним просторијама у виду остава и свим неопходним заједничким просторијама у смислу комуникација (ходници, степениште, лифт)

Укупна НЕТО ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објекат спратности П+3+Пс са 32 стамбене јединице износи 2657,23 м², док укупна БРУТО површина износи 3131,79 м²

ОБЈЕКАТ 2 -Отворени базен

ОБЈЕКАТ 2- је пројектован као отворени базен, који једним својим делом бива наткривен ајнфортом Објекта 1. Као примарна функција истиче се спорт и рекреације становника Објекта 1, односно Објекат 2 припада категорији објеката који се претежно користе за водене спортове. Функционисање и филтирање базена се спроводи путем техничке просторије базена која је смештена у приземљу Објекта 1.

Сам базен представља у виду посебних делова целину која припада заједничким просторијама и намењена је свим станарима и корисницима Објекта 1. Капацитет базена износи 102,52 м³ воде.

Водоводни прикључак базена се остварује путем мреже са главног хидранта, чије се читавање врши исто преко њега у виду заједничке потрошње. Сва расвета, као и функционисање пумпе, филтера остварује се преко прикључка ЕПСа за заједничку потрошњу, капацитета 17,25 kW, преко трофазног бројила.

Филтирање воде базена се остварује путем пумпе и филтера у коме је смештен песак, који сву прикупљену нечистоћу прерађује, спира и усмерава на водопрпусни упојни бунар.

Услед дужег времена коришћења базена, могућа је потреба и за заменом филтер супстанце-песка. Нечистоћа која се временом накупи на кварцном песку доводи до повећаног притиска у филтерској посуди, што је знак да је филтер постао запрљан и да је потребно испрати кварцну испуну или стакло. Кварцни песак се мења сваке 2 до 3 године зависно од степена коришћења и квалитета воде, за шта је задужено предузеће које се бави одржавањем базена и базенске опреме а чији рад контролише и потражује кућни савет Објекта 1.

Укупна НЕТО површина ОБЈЕКТА 2 – Отворени базен износи 73,23 м², док укупна БРУТО површина износи 82,85 м²

КОНСТРУКЦИЈА

ОБЈЕКАТ 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+З+Пс са 32 стамбене јединице
Основни носећи елементи објекта су зидови армираног бетона, армирано-бетонски стубови и греде који се ослањају на армиранобетонску темељну плочу. Сви остали зидови су од опекарских елемената и зидају се у продужном малтеру.
Објект је фундиран на темељној плочи. На основу елабората геомеханике тла, прорачунава се темељна плоча срачуната са носивошћу тла.

ЗИДОВИ

Фасадни зидови објекта састоје се од следећих слојева:

- термо блок д=25 цм
- армирано-бетонска зидна платна д=25 цм
- камена вуна д=10 цм
- завршни слој фасаде-демилт/фасадне листеле

Преградни зидови се састоје се од следећих слојева:

- термо блок д=25цм на местима где прима линијско оптерећење и између станова
- сендвич зид блок д=10 цм+термоизолација д=5цм+блок д=10 цм
- преградни блок д=10 цм на местима где има искључиво улогу преграде простора
- преградни гипс-картонски зидови д=10 цм са одговарајућим испунама према упутствима произвођача

ПОДОВИ И МЕЋУСПРАТНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ

На етажи приземља подна потконструкција састоји од следећих слојева:

- армирана бетонска плоча
- фибробетон/цем. кошуљица 3-4 цм
- керамика на лепку 2цм

На етажи спратова подна потконструкција састоји од следећих слојева:

- армирана бетонска плоча
- термоизолација 5 цм
- цем. кошуљица 3-4 цм
- паркет на лепку/ керамика на лепку 2цм

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

ОБРАДА ЗИДОВА

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

КРОВ

Кровна плоча је у виду термоизолационог сендвич панела, са одговарајућим благим падовима. Објект 1 има кровну плочу у нагибу 5о.Кров објекта је двоводни и пружа се правцем северозапад-југоисток.

За прикупљање атмосферске воде са крова предвиђени су хоризонтални и вертикални олуци. Дуж најнижих ивица кровних равни предвиђени су хоризонтални олуци, димензије 30х15цм од профилисаног поцинкованог лима. Вертикални олуци 13х10цм постављају се са спољне стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука.

ОБЈЕКАТ 2-Отворени базен

Терен на коме ће се налазити објекат је приближно раван. Базен је пројектован од бетона, са ободним зидовима од армираног бетона дебљине 20цм, са бетонском подном плочом базена дебљине 20цм и са свим неопходним слојевима у функцији обезбеђивања стабилности конструкције. Базен се са унутрашње стране облаже "Сика топ сеал 107" или сл. ради водонепропусности.

Саставни део базена је и техничка просторија базена која се налази у Објекту 1.

у којој се налазе потребне водоводне, канализационе и електроинсталације неопходне за рад базена. Функционисање и филтрирање базена се остварује преко пумпе и филтера који се чисти преко водопрпусне упојне јаме капацитета 10,8 м³, која уједно служи за чишћење и функционисање филтера базена. Снабдевање базена водом остварује се преко вода хидрантске мреже, приликом чега ће се потрошња читавати на главном хиданту.

БРАВАРИЈА, СТОЛАРИЈА, АЛУМИНАРИЈА

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

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

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

(Водовод и противпожарна мрежа, фекална канализација, атмосферска канализација)

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Објекти је спратности П+3+Пс. Парцелу прикључити на уличну градску канализацију преко новог прикључка Ø160 са падом 2% што задовољава пројектовани отицај. Ревизиони шахт је предвиђен у ајнфору на 1,5м од регулационе линије. Одвођење отпадних вода из мокрих чворова решиће се прикључењем на канализационе вертикале. Вертикале се прихватају хоризонталним разводом Ø150 са падом 2%, У ревизионом шахту у ајнфору, поставити затворену ревизију. Канализациону мрежу радити од пластичних (ПВЦ) канализационих цеви. Вертикале у објекту се завршавају на кров у одговарајућом пластифицираном вентилационом главом пречника 125 мм.

ДИМЕНЗИОНИСАЊЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

ПРОРАЧУН ОТПАДНИХ ВОДА ОД САНИТАРНИХ ОБЈЕКТА ПО ПРОФЕСОРУ САМГИНУ

$$Q=n \times p \times q / 100$$

naziv sanitarnog objekta	broj objekata	ekvivalentni faktor	ekvivalentni broj	procenat upotrebe	jedinični izliv	ukupni izliv
	N (komada)	K	NxK	P	q	Q lit/sec
lavabo	55	0.50	11	11.00	0.17	1,02
wc šolja	50	3.60	79,2	12.00	1.20	7,20
sudopera	32	2.00	34	13.00	0.67	2,78
kada	32	0.70	11,9	13.00	0.22	0,91
mašina za ves i sud	64	0.50	17	12.00	0.22	1,68
					ukupno	13,59

ukupna količina vode

Usvaja se prečnik horizontalnog odvodnog kanala Ø160 prema propisima za visinu punjenja od 0.6D i padu od 2%

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Атмосферска вода са крова објекта системом хоризонталних и вертикалних олука спроводи се до травнатих површина и тротоара на парцели или до сепаратора нафтних деривата. Положај сливних решетки је условљен геометријом терена ,а размак и димензије сливника су димензионисани за интензитет падавина од 145 лит/сец за период трајања од 5 минута. Атмосферска вода са крова објекта системом хоризонталних и вертикалних олука одводи до травнатих површина и тротоара, док се атмосфералије које се нађу на поду гараже и на манипулативним површинама парцеле, спроводе до подних ригола/сливника а потом до сепаратора нафтних деривата капацитета 3 м³ 2-5л/с, димензија 120х260 цм Ø160 а потом до атмосферске канализационе мреже путем прикључка Ø200 .

Комплетан развод спољне атмосферске канализације предвиђен је од ПВЦ канализационих цеви темене носивости СН4.

ВОДОВОД

Објекат ће се прикључити преко новог водоводног прикључка Ø65 и водомерног шахта у коме ће бити смештен комбиновани водомер за мерење укупне потрошње воде у санитарној и ПП мрежи. Водомерно окно предвидети у ајнфору на 1,5м од регулационе линије. У оквиру објекта поставити у степенишном простору две главне вертикале. Противпожарна (Ø65-Ø50) и санитарна (Ø50-Ø40). На санитарну вертикалу прикључити контролне водомере за сваки стан по етажима. Контролне водомере поставити у металним ормарима, а развод до станова (Ø20) радити у поду (кошуљици) до одређеног мокрог чвора. 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. 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 5л/сек

УНУТРАШЊА ПП МРЕЖА

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 5л/сек .На свакој етажи поставити хидрантске вертикале са хидрантима распоређеним на свакој етажи(укупно пет зидних хидраната)

У објекту са унутрашњом хидрантском мрежом, поставити постројење за подизање притиска (хидроцил). Прикључак хидроцила извести иза главног водомера. Постројење 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.Противпожарне ормариће, прописно опремљене поставити на 1,50 м' од пода са пратећом опремом (млазницом, цревом Л= 15м и угаони прикључни вентил Ø 52).

ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН МРЕЖЕ по Hazen Williamsu за галванизоване нове цеви ВЕРТИКАЛА САНИТАРНЕ ВОДЕ

deonice	J.O.	q (l/sec)	prečnik (Ø)	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
9-8	0,5	0,177	Ø20	1,80	0,04	0,07
8-7	1,5	0,306	Ø20	1,80	0,15	0,27
7-6	2,00	0,354	Ø20	0,5	0,19	0,09
6-5	5,50	0,586	Ø25	2,20	0,14	0,30

5-4	17,50	1,061	Ø40	2,80	0,04	0,11
4-3	35,00	1,500	Ø50	2,80	0,02	0,05
3-2	52,50	1,854	Ø50	2,80	0,03	0,08
2-1	70,00	2,092	Ø50	3,80	0,04	0,15
1 – uređaj.	143,00	3,062	Ø65	6,40	0,01	0,06
Uređaj-V.O.	143,00	4,062	Ø65	23,60	0,01	0,23
vertikala						
gl. vodommer-priključak	143,00	5,00	Ø65	10,00	0,01	0,1

gubitak na vert. i priklj. (za plastiku kor.faktor 0,6)	1,41
Potreban pritisak na poslednjem točjećem mestu	5,00
gubitak na kontrolnom vodommeru	3,50
gubitak na glavnom vodommeru	2,00
gubitak na geodetskoj visini	13,70
gubitak ukupno	25,61

Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar 25,00

Slobodan nadpritisak na najvišjem točjećem mestu H (m)	0,61
--	------

Tip uređaja za povećanje pritiska biće naknadno određen.

istovremeni rad dva hidranta

J.O.	q (l/sec)	prečnik (Ø)	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
čelično-pocinkovane cevi					
gubitak na vertikali	400.00	5.000	Ø65	9,50	0,07
potreban nadpritisak na poslednjem hidrantu					25,00
gubitak na geodetskoj visini					2,50
gubitak na vodommeru					1,50
gubitak hidrocil - vodommer	400.00	5.000	Ø65	11,35	0,07
vodommer -priključak	400.00	5.000	Ø65	10,00	0,07
gubitak ukupno					32,24

Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar 25,00

Potreban napor postrojenja H (m)	7,24
Potreban proticaj Q (l/sec)	5,00

Proticaj 1,5-6,7l/s

Priključak Ø65

Tip uređaja za povećanje pritiska biće naknadno određen.

СЕПАРАТОР НАФТНИХ ДЕРИВАТА

Све атмосфералије које заврше у гаражама и паркинзима се путем подних решетки и ригола, одводе до сепаратора нафтних деривата капацитета 3 м³ а онда се пречишћена вода одговарајуће категорије даље испуштају у водопрпусну упојну јаму капацитета 10,8 м³

Обрачун капацитета сепаратора је проистекао из брошуре прорачуна произвођача, према површини:

Тип	Protok l/s	Površina
GSH-5	2 - 5 l/s	50-300m ²
GSH-10	2 - 10 l/s	300-1000m ²
GSH-20	5 - 20 l/s	600-2000m ²
GSH-50	10 - 50 l/s	1300-5000m ²
GSH-100	20 - 100 l/s	4500-10000m ²

Сепаратор нафтних деривата, ГСХ-10, капацитета 5-10л/с за површину поплочања 300-1000 м². Пројекат сепаратора биће обрађен кроз посебан захтев и процедуру према члану 145. Закона о планирању и изградњи.

Сепаратор нафтних деривата функционише на тај начин што скупљену воду излаже различитим баријерама које помажу да се вода пречисти до захтеване класе воде. Запрљане/зауљене атмосферске воде са колског пролаза и гаража пречишћавају се на уређају за предtretман зарад издавања минералних и других уља и брзоталоживих честица.

ТТ ПРИВОД

Потребан је прикључак за телефонску инсталацију на постојећу уличну ТТ мрежу за укупно 32 стана (2 прикључка по стану)

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40мм од регулационе линије до предметних објеката

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУТИВНА И ЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Укупно 35 прикључака-бројила са нисконапонским кабловским водом до објеката ОБЈЕКАТ 1

ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧЦИ:

Адреса: ул. Нушићева бр.5

Постојећи прикључак 17,25 kW ЕД број 4672206508

Адреса: ул. Нушићева бр.5

Постојећи прикључак 17,25 kW ЕД број 467156411

Адреса: ул. Нушићева бр.7

Постојећи прикључак 17,25 kW ЕД број 4671102822

ОБЈЕКАТ 1 и ОБЈЕКАТ 2 -нови прикључци-бројила

-32 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило

-1 прикључак за лифт 17,25kW (3x25A) - трозафно бројило

-1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило

-1 прикључак за хидрант са хидроцилом 11,04 kW

***објекат 2-отворени базен ће се снабдевати капацитетом енергије заједничке потрошње

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ (Грејање, хлађење и проветравање)

1. ГРЕЈАЊЕ, ХЛАЂЕЊЕ

Грејање и хлађење објекта се остварује путем топлотних пумпи, које раде по принципу ваздух-вода, максималне електричне снаге 4kW, односно топлотне снаге 8kW, за сваки стан (32 стана) омогућена по једна јединица-укупно 32 моноблока.

2. ПРОВЕТРАВАЊЕ

Проветравање објекта је природно путем отвора на фасади и принудно путем вентилације, где није могућа природна вентилација.

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

За новопланиране објекте на КП 6244, 6266, 6267 КО Панчево предвиђена је изградња два приступна пута ширине 5,0 м са парцеле 6272 КО Панчеву, односно улице Нушићеве. Положај и димензије саобраћајног прикључка су дате у графичком прилогу ситуационог плана.

ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА

Планирани објекти ће у бити израђени у складу са Правилником о противпожарној заштити објеката.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Планирани објекти ће у бити израђени у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда.

ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ ОТПАДА

Одлагање комуналног и чврстог отпада ће бити у свему спроведено према техничким условима за прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада издатим од ЈКП Хигијена Панчево. Предвиђено смештање 6 контејнера димензије 1,4x1,1 м за привремено складиштење комуналног, чврстог неопасног отпада, при чему је обезбеђен је несметан приступ са улице и одвоз смећа са предметне парцеле.

3.14 УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Ред.бр.	Назив установе-Имаоци јавних овлашћења	Назив документа	Датум	Број
1.	ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	22.06.2022. год	бр.Д-3674/1
2.	ЈП „Урбанизам“ Панчево	Решење о условима за пројектовање и изградњу	03.06.2022. год	Бр. 03-333/2022
3.	„Електродистрибуција Србије доо Београд“ Огранак Електродистрибуције Панчево	Услови за израду техничке документације	23.02.2022.год	бр. 8С.1.1.0.-D.07.15.-31959-22
4.	ЈКП „Хигијена“ Панчево	Технички услови за пројектовање и прикључење за одлагање комуналног отпада	11.05.2022.год	бр. 352-716-2/2022-0103
5.	Технички услови МУП, Сектор за ванредне ситуације, Панчево	Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара	09.05.2022. год.	бр. 09.22 број: 217-7271/22-1
6.	„Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	16.05.2022.год.	бр. Д209/185046/2-2022
7.	Завод за заштиту споменика културе у Панчеву	Потврда	01.06.2022.год.	бр. 513/2
8.	ЈП „Србијагас“ РЈ Дистрибуција Панчево	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	16.05.2022. год	бр. 05-02-4-14/586-1
9.	Служба за катастар непокретности Панчево	Копија катастарског плана	27.04.2022. год	бр.953-111-7391/2022
10.	Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Панчево	Копија катастарског плана водова	21.04.2022.год	бр. 956-303-9562/2022
11.	Републички геодетски завод, Геодетско-катастарски информациони систем	Препис листа непокретности, Подаци катастра непокретности	04.05.2022. год	број листа непокретности 5708
12.	Републички геодетски завод, Геодетско-катастарски информациони систем	Препис листа непокретности, Подаци катастра непокретности	04.05.2022. год	број листа непокретности 1754
13.	Геовизија, предузеће за извођење геодетских радова	Катастарско-топографски план	17.03.2022. год	број кат.парц. 6244 и 6266, 6267
14.	Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај	Информација о локацији	15.03.2022.год	V-15-350-111/2022

3.15. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

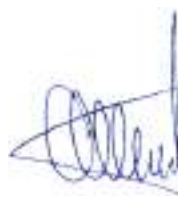
- Заинтересовано лице (Инвеститор) треба да поднесе захтев за издавање локацијских услова, Градској управи, Секретаријату за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам Панчево, Трг краља Петра бр. 2-4 .
- Орган надлежан за издавање издаје локацијских услова с условима и правилима грађења, регулациону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

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

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

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

Одговорни урбаниста



Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 1489 15

4. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+З+Пс са 32 стамбене
јединице и
ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен

4.1. ДИСПОЗИЦИЈА ПРОСТОРА У ОДНОСУ НАСЕЉЕ Р 1:15000

4.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА -КТП са постојећим стањем Р 1:500

4.3. СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р 1:500

4.4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ Р 1:500

- **4.5. ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р 1:500**
- **4.6. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р 1:500**
- **4.7. НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ са основом кровних равни Р 1:500**

5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:
**ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+З+Пс са 32 стамбене
јединице и**
ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

6. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

ОБЈЕКТА 1 - Вишепородични стамбени објект спратности П+З+Пс са 32 стамбене
јединице и
ОБЈЕКТА 2 -Отворени базен