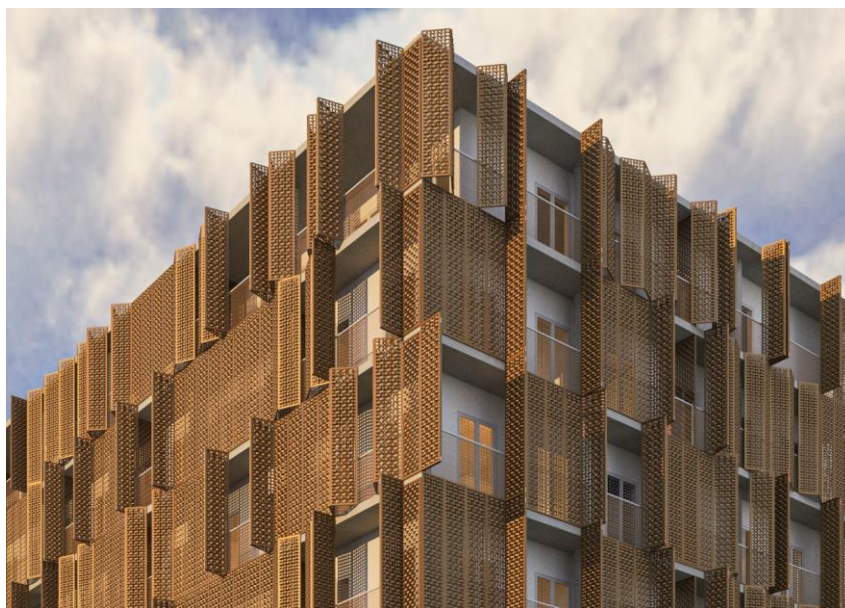


Име и презиме власника	PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Др Војислава Стојановића 16, Београд
Улица и број	Др Војислава Стојановића 16, Београд
Место	Панчево
КО	Панчево
Парцела	1152
Врста објекта	Стамбено-пословни објекат По+П+5+Пс
НАМЕНА	Стамбено-пословни објекат
Место изградње	Панчево
Локација	Ул. Димитрија Туцовића 133
Инвеститор	PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Др Војислава Стојановића 16, Београд
Носилац израде	ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE
Носилац права	PROBANAT IZGRADNJA Д.О.О.
Култура и класа	Градско Грађевинско Земљиште
Облик својине	Приватна
Врста права	Својина
Директор	Наташа Митрески дипл. инж. арх.
Обухват плана	Стамбено-пословни објекат
Копија плана	953-111-2339/2023 Од 25.01.2023.
Површина кат. Парцеле	928m ²
Лист непокретности број	1416
Број тех. документације	УП 136-12/20
Број тех. деловодника	136-12/20
ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	Планом Генералне Регулације - Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту Панчево („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка)
Изјава Одговорног урбанисте	ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА“ БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРА
Одговорни пројектант	Danilo Dangubic Architects Д.О.О. Александар Арамбашић, Дипл.Инж.Арх.
Број лиценце одговорног пројектанта	300 I407 10
Месец година.	Јануар 2023.

Број: УП-АХ/1-1/2023

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 1152, КО Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбено-пословног објекта По+П+5+Пс



ЛОКАЦИЈА:

кат. Парцела број 1152, КО Панчево

Ул.Димитрија Туцовића 133

ИНВЕСТИТОР:

PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Др Војислава Стојановића 16, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ПР АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ГРАФИЧКИ ДИЗАЈН – ACTIVE HOUSE

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____



Наташа Митрески дипл. инж. арх.

САДРЖАЈ :

СВЕСКА 1

A ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

Б ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ / ДОДАТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

В ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

Г ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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

за изградњу:
Стамбени објекат По+П+5+Пс

A

1. Извод из уписа у судски регистар



Регистар привредних субјеката



5000120149660

БП 132099/2016

Датум, 20.12.2016. године

Београд

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

Име и презиме: Наташа Митрески

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Наташа Митрески
ЈМБГ: 2005972865027

Пословно име предузетника:

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

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

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

Страна 1 од 2



Образложење

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

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

2. Решење о именовању одговорног урбанисте

ДАТУМ: Јануар 2023.

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 136-12/20

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1152, КО **Панчево** ЗА
ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбено-пословног објекта По+П+5+Пс

ИНВЕСТИТОР: PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Др Војислава Стојановића 16, 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, 9/20 и 52/21) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

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

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

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



Наташа Митрески дипл. инж. арх.

3. Изјава одговорног урбанисте

ДАТУМ: Јануар 2023.

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: УП-АХ/1-1/2023

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 1152, КО Панчево ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ Стамбено-пословног објекта По+П+5+Пс

ИНВЕСТИТОР: PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Др Војислава Стојановића 16, 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, 9/20 и 52/21) и ПРАВИЛНИКА о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19) члан 77 стр 5. издаје се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊЕ, изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавала свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са важећим Урбанистичким планом - ВАЖЕЋИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ - ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА“ БР.19/12, 27/12-ИСПРАВКА, 1/13-ИСПРАВКА, 24/13-ИСПРАВКА, 20/14, 19/18, 25/18-ИСПРАВКА И 6/19-ИСПРАВКА И 23/2022, и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране "Геовизија"доо, на катастарској парцели **1152 КО Панчево**. УП је урађен у складу са Законом, прописима и важећом планском документацијом.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



Наташа Ђ. Митрески
бр. лиценце 200 0809 05



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Наташа Ђ. Митрески

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2005972865027

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0809 05



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
24. фебруара 2005. године

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

за изградњу:

Стамбени објекат По+П+5+Пс

Б

КТП +КП+ ПОСЕДОВНИ ЛИСТ +УСЛОВИ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:
Стамбени објекат По+П+5+Пс

В

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора **PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Др Војислава Стојановића 16, Београд**. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 1152, КО **Панчево** за изградњу: **Стамбено-пословног објекта По+П+5+Пс**.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и на основу одредба чл. 73 и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019-11), као и сва друга важећа подзаконска акта из ове области пројектовања а у складу са Планом Генералне Регулације - Целина 1 **ШИРИ ЦЕНТАР** (Круг Обилазнице) У Насељеном Месту **Панчево** („Службени Лист Града Панчева“ Бр.19/12, 27/12-Исправка, 1/13-Исправка, 24/13-Исправка, 20/14, 19/18, 25/18-Исправка И 6/19-Исправка) , у градском **блоку 007**, и планиран је за **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, намене **СТАНБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** и Уговором о изради Урбанистичког пројекта за потребе Урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 1152, за планирану изградњу **Комплекса вишепородичних стамбено – пословних и стамбених објеката**, израдио "Active House "Панчево, регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката:

Урбанистички пројекат је урађен за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 1152 КО **Панчево** за планирану изградњу **Стамбено-пословног објекта По+П+5+Пс**.

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Др Војислава Стојановића 16, Београд,
Место и адреса :	Панчево
Место изградње:	Панчево
Локација:	Ул.Димитрија Туцовића 133
Број парцеле:	1152

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију за изградњу **Комплекса вишепородичних стамбено – пословних и стамбених објеката** на катастарским парцелама бр. 1152, КО **Панчево**

Правни статус земљишта

Катастарска парцела топ. бр. 1152, КО **Панчево** има статус, градског грађевинског земљишта. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.парцели топ. 1152, КО **Панчево** прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500.

Увидом у копију плана бр. 953-111-2339/2023 Од 25.01.2023.-год и у препис листа непокретности број: 1416 од 19.01.2023. године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат. пар. бр. 1152, КО **Панчево** **ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ** у грађевинском подручју насеља. Земљиште је приватна својина, носилац права на земљишту је **PROBANAT IZGRADNJA д.о.о. Др Војислава Стојановића 16, Београд**. Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, на терену се налази у ул. Димитрија Туцовића 133. Предметне парцеле се налазе у обухвату Плана.

Површина предметног комплекса је 928m².

Подаци о парцели:

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
----------------	-------------------	--------------------------	-----------------	----------	-------------	---------------	---------------

1152	Панчево	1416	Градско Грађевинско Земљиште	928m ²	Својина	PROBANAT IZGRADNJA д.о.о.	ПРИВАТНА својина
------	---------	------	------------------------------------	-------------------	---------	--------------------------------------	-----------------------------

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

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

Према важећем Плану, предметна локација се налази у **Блоку 007** намењену за становање са компатибилним наменама, где је максимално **дозвољена кота венца 17.50m**, максимално **дозвољена кота слемена 21.50 m** што представља оријентациону спратност од По+П+5+Пс.

Минимални проценат зеленила је 30% што износи **278.40 m²** а максимални степен заузетости под објектима је 70% што износи **649,6 m²**.

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарска парцела број: 1152, КО **Панчево** налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцела 1152 КО Панчево има директан приступ саобраћајници тј. улици Димитрија Туцовића 133 (кат. парцела бр. 1152) КО Панчево.

Предметна локација на којој се налази пројектовани објекат има површину од 928 m². Парцела је у постојећим габаритима и простор је прилично правоугаоног облика. Локација се налази у градском блоку бр.007, дужом страном излази на Улицу Димитрија Туцовића, док крећом излази на Улицу Светозара Шемића, где се граница парцеле поклапа са регулационом линијом. Ширина парцеле (део који излази на улицу Светозара Шемића) износи од око 18.75m, док је ширина дуже стране (део који излази на улицу Димитрија Туцовића) износи од око 32,84m.

Површина катастарске парцеле која је предмет урбанистичког пројекта и износи 928 m².

Израдом урбанистичког пројекта катастарске парцеле бр. 1152, КО **Панчево** задржава своју површину и постојеће границе.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама **Г1**, до **Г13** чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
Број тачке	Y	X
Г1	7 471 287,05	4 971 167,00
Г2	7 471 276,68	4 971 167,00
Г3	7 471 280,15	4 971 240,93
Г4	7 471 280,31	4 971 245,93
Г5	7 471 301,14	4 971 245,80
Г6	7 471 314,67	4 971 244,21
Г7	7 471 316,11	4 971 233,23
Г8	7 471 318,01	4 971 214,48
Г9	7 471 320,69	4 971 203,78
Г10	7 471 320,09	4 971 166,98
Г11	7 471 299,39	4 971 167,00
Г12	7 471 299,99	4 971 203,97
Г13	7 471 299,80	4 971 209,88

3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела број 1152, КО **Панчево** која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Панчева у ул. Ул.Димитрија Туцовића 133, у обухвату Плана у Зони становање са компатибилним наменама, у **Зони ширег центра у блоку 007**.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметној парцели **1152**, постоји изграђен објекат, заведени у листу непокретности и то:, **1416** од 19.01.2023.. године (издат од РГЗ - Служба за катастар непокретности) уписани су редом следећи објекти :

ПОДАЦИ О ЗГРАДАМА И ДРУГИМ ГРАЂЕВИНСКИМ ОБЈЕКТИМА (ОБЈЕКТИ НА ИЗАБРАНОМ

* Извод из базе података катастра непокретности.

2 / 3

ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ)					
Улица:	Кућни број:	Кућни подброј:	Површина м²:	Начин коришћења објекта:	Статус објекта:
ДИМИТРИЈА ТУЦОВИЋА			283	ЗГРАДА ОСТАЛИХ ИНДУСТРИЈСКИХ ДЕЛАТНОСТИ	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Сви наведени објекти планирани су за рушење и биће саставни део Пројекта рушења. Објекти на парцели који су изведени без грађевинске дозволе биће срушени према налогу надлежне инспекцијске службе локалне самоуправе. На предметној парцели постоје изграђени објекти површине **283** м² .

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану дозвољена је изградња Стамбено-пословног објекта По+П+5+Пс. На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменућу градњу на катастарској парцели бр. 1152, ко **Панчево**.

Локација је смештена у зони становање са компатибилним наменама, у блоку 007., Ул.Димитрија Туцовића 133. Планирани објекат ће садржати 58 стамбених јединица. Укупна бруто површина објекта је 5162.33м²

Планирана спратности По+П+5+Пс .

Објекат је планиран тако да својом организацијом на парцели представља - слободностојећи објекат на регулацији са једом страном објекта док су остале стране објекта удељене према Плану.

БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

Преглед БРУТО и НЕТО површина објекта :

Ниво	Површине из УП-а/м2	Површина подземних етажа / м²	Површина надземних етажа / м²
Подрум – гаража 2	739.75	739.75	/
Приземље - гаража 1	584,08	/	584,08
1.спрат	639,75	/	639,75
2.спрат	639,75	/	639,75
3.спрат	639,75	/	639,75
4.спрат	639,75	/	639,75
5.спрат	639,75	/	639,75
Повучени спрат	639,75	/	639,75
Укупна БРУТО површина по СРПС-у		739.75	4422,58

Збирна БРУТО површина по СРПС-у	5162.33	5162.33
Укупно БРГП:	4422,58	4422,58

Преглед НЕТО површина:

Ниво	УП	ИДР	
	Површине из УП-а/ м²	Површина подземних етажа / м²	Површина надземних етажа / м²
ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ			
Подрум – гаража 2	504.39	504.39	/
НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ			
Приземље - гаража	519,83	/	519,83
1.спрат	578,41	/	578,41
2.спрат	578,41	/	578,41
3.спрат	578,41	/	578,41
4.спрат	578,41	/	578,41
5.спрат	578,41	/	578,41
Повучени спрат	583,31	/	583,31
Укупна НЕТО површина		504.39	3995,19
Збирна НЕТО површина	4499.58	4499.58	

Степен заузетости: 69,91%
Индекс изграђености: 4422.58/ 928 = 4.76

Остварен број ГАРАЖНИХ МЕСТА:

Према укупном броју станова, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:

- СТАНОВАЊЕ УКУПНО:.....58 ГМ
- ПОСЛОВАЊЕ УКУПНО:.....2 ГМ
- **Укупно је потребно на парцели: 60 ГМ**

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

- $32 \times 5\% = 1.60$ – усвојено 2 ГМ
- $28 \times 5\% = 1.40$ – усвојено 2 ГМ

-01 Garaža			
Stan	Broj	Naziv prostorije	Površina

Garaža -1

Garaža -1	1.1	Saobraćajnica	128.78
Garaža -1	GM 33	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 34	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 35	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 36	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 37	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 38	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 39i	Garažno mesto	14.00
Garaža -1	GM 40i	Garažno mesto	14.32
Garaža -1	GM 41	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 42	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 43	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 58	Garažno mesto	11.01
Garaža -1	GM 57	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 56	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 44	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 45	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 46	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 47	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 48	Garažno mesto	11.04
Garaža -1	GM 49	Garažno mesto	11.23
Garaža -1	GM 50	Garažno mesto	7.35
Garaža -1	GM 51	Garažno mesto	7.35
Garaža -1	GM 52	Garažno mesto	7.35
Garaža -1	GM 53	Garažno mesto	7.38
Garaža -1	GM 54	Garažno mesto	7.35
Garaža -1	GM 55	Garažno mesto	7.35

Garaža -1: 27 400.10

Podrum

Podrum	GM 59	Garažno mesto	11.04
Podrum	GM 60	Garažno mesto	11.04
Podrum	7	Magacin	47.50

Podrum: 3 69.58

Zajednicke prostorije

Zajednicke prostorije	1	Hodnik	7.63
Zajednicke prostorije	2	Stepenište	13.03
Zajednicke prostorije	3	Lift	4.13
Zajednicke prostorije	6	Tehnička prostorija	9.93

Zajednicke prostorije: 4 34.71

Neto ukupno: 34 504.39

Bruto ukupno: 739.75

00 Prizemlje		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Garaža u prizemlju

PM 11	Garažno mesto	12.49
PM 10 GM 26	Garažno mesto	13.01
PM 9 GM 25	Garažno mesto	13.01
PM 8 GM 24	Garažno mesto	13.01
PM 7 GM 23	Garažno mesto	13.01
PM 6 GM 22	Garažno mesto	13.01
PM 5 GM 21	Garažno mesto	13.01
PM 4 GM 20	Garažno mesto	13.01
PM 3 GM 19	Garažno mesto	13.01
PM 2 GM 18	Garažno mesto	13.01
PM 1 GM 17	Garažno mesto	12.75
PM 16 GM 32	Garažno mesto	12.98
PM 15 GM 31	Garažno mesto	13.25
PM 14 GM 30	Garažno mesto	13.25
PM 13 GM 29	Garažno mesto	13.25
PM 12	Garažno mesto	13.25
GM 27i	Garažno mesto	14.16
GM 28i	Garažno mesto	14.16
1.1	Saobraćajnica	148.78

Garaža u prizemlju: 19 385.45

Lokal

5	Lokal	99.51
---	-------	-------

Lokal: 1 99.51

Zajednicke prostorije

4	Vetrobran	17.73
2	Stepenište	13.03
3	Lift	4.13

Zajednicke prostorije: 3 34.88

Neto ukupno: 23 519.83

Bruto ukupno: 584.08

01 Stanovi Prvi sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina
Stan 1		
1.1	Hodnik	5.80
1.2	Dnevna soba	15.24
1.3	Kuhinja	3.92
1.4	Trpezarija	2.84
1.5	Kupatilo	2.88
1.6	Spavaća soba	7.72
1.7	Terasa	13.62
		52.01
Stan 2		
2.1	Hodnik	3.92
2.2	Kupatilo	2.88
2.3	Kuhinja	5.67
2.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
2.5	Spavaća soba	10.80
2.6	Terasa	6.01
		46.15
Stan 3		
3.1	Hodnik	2.58
3.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
3.3	Kupatilo	3.29
3.4	Dnevna soba	14.32
3.5	Spavaća soba	9.45
3.6	Terasa	5.20
		40.11
Stan 4		
4.1	Hodnik	2.58
4.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
4.3	Kupatilo	3.29
4.4	Dnevna soba	14.32
4.5	Spavaća soba	9.45
4.6	Terasa	5.20
		40.11
Stan 5		
5.1	Hodnik	3.92
5.2	Kupatilo	2.88
5.3	Kuhinja	5.67
5.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
5.5	Spavaća soba	10.80
5.6	Terasa	6.01
		46.15
Stan 6		
6.1	Hodnik	5.80
6.2	Kupatilo	2.88
6.3	Dnevna soba	15.24
6.4	Kuhinja	3.92
6.5	Trpezarija	2.84
6.6	Spavaća soba	7.72
6.7	Terasa	13.62
		52.01

01 Stanovi Prvi sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina
Stan 7		
7.1	Hodnik	7.79
7.2	Kupatilo	3.56
7.3	Kuhinja	2.28
7.4	Dnevna soba i trpezarija	11.73
7.5	Spavaća soba	6.72
7.6	Spavaća soba	6.72
7.7	Trpezarija	6.55
7.8	Terasa	14.43
		59.79
Stan 8		
7.1	Ulaz	2.29
7.2	Kupatilo	3.29
7.3	Trpezarija	5.99
7.4	Kuhinja	3.90
7.5	Dnevna soba	16.12
7.6	Spavaća soba	11.25
7.7	Spavaća soba	7.08
7.8	Terasa	9.38
		59.30
Stan 9		
9.1	Ulaz	2.77
9.2	Trpezarija	5.58
9.3	Kuhinja	6.15
9.4	Kupatilo	3.29
9.5	Dnevna soba	17.43
9.6	Spavaća soba	13.25
9.7	Spavaća soba	6.63
9.8	Terasa	9.38
		64.48
Stan 10		
10.1	Hodnik	7.79
10.2	Kupatilo	3.56
10.3	Dnevna soba i trpezarija	11.73
10.4	Kuhinja	2.28
10.5	Spavaća soba	6.72
10.6	Spavaća soba	6.72
10.7	Trpezarija	6.55
10.8	Terasa	14.43
		59.79
Zajednicke prostorije		
1	Hodnik	38.33
2	Stepenište	16.06
3	Lift	4.13
		58.51
Neto ukupno: 73		578.41
Bruto ukupno:		639.75

02 Stanovi Drugi Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 11

11.1	Hodnik	5.80
11.2	Dnevna soba	15.24
11.3	Kuhinja	3.92
11.4	Trpezarija	2.84
11.5	Kupatilo	2.88
11.6	Spavaća soba	7.72
11.7	Terasa	13.62
		52.01

Stan 12

12.1	Hodnik	3.92
12.2	Kupatilo	2.88
12.3	Kuhinja	5.67
12.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
12.5	Spavaća soba	10.80
12.6	Terasa	6.01
		46.15

Stan 13

13.1	Hodnik	2.58
13.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
13.3	Kupatilo	3.29
13.4	Dnevna soba	14.32
13.5	Spavaća soba	9.45
13.6	Terasa	5.20
		40.11

Stan 14

14.1	Hodnik	2.58
14.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
14.3	Kupatilo	3.29
14.4	Dnevna soba	14.32
14.5	Spavaća soba	9.45
14.6	Terasa	5.20
		40.11

Stan 15

15.1	Hodnik	3.92
15.2	Kupatilo	2.88
15.3	Kuhinja	5.67
15.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
15.5	Spavaća soba	10.80
15.6	Terasa	6.01
		46.15

Stan 16

16.1	Hodnik	5.80
16.2	Kupatilo	2.88
16.3	Dnevna soba	15.24
16.4	Kuhinja	3.92
16.5	Trpezarija	2.84
16.6	Spavaća soba	7.72
16.7	Terasa	13.62
		52.01

02 Stanovi Drugi Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 17

17.1	Hodnik	7.79
17.2	Kupatilo	3.56
17.3	Kuhinja	2.28
17.4	Dnevna soba i trpezarija	11.73
17.5	Spavaća soba	6.72
17.6	Spavaća soba	6.72
17.7	Trpezarija	6.55
17.8	Terasa	14.43
		59.79

Stan 18

18.1	Ulaz	2.29
18.2	Kupatilo	3.29
18.3	Trpezarija	5.99
18.4	Kuhinja	3.90
18.5	Dnevna soba	16.12
18.6	Spavaća soba	11.25
18.7	Spavaća soba	7.08
18.8	Terasa	9.38
		59.30

Stan 19

19.1	Ulaz	2.77
19.2	Trpezarija	5.58
19.3	Kuhinja	6.15
19.4	Kupatilo	3.29
19.5	Dnevna soba	17.43
19.6	Spavaća soba	13.25
19.7	Spavaća soba	6.63
19.8	Terasa	9.38
		64.48

Stan 20

20.1	Hodnik	7.79
20.2	Kupatilo	3.56
20.3	Dnevna soba i trpezarija	11.73
20.4	Kuhinja	2.28
20.5	Spavaća soba	6.72
20.6	Spavaća soba	6.72
20.7	Trpezarija	6.55
20.8	Terasa	14.43
		59.79

Zajednicke prostorije

1	Stepenište	16.06
2	Lift	4.13
3	Hodnik	38.33
		58.51

Neto ukupno: 73

578.41

Bruto ukupno:

639.75

03 Stanovi Treći Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 21

21.1	Hodnik	5.80
21.2	Dnevna soba	15.24
21.3	Kuhinja	3.92
21.4	Trpezarija	2.84
21.5	Kupatilo	2.88
21.6	Spavaća soba	7.72
21.7	Terasa	13.62
		52.01

Stan 22

22.1	Hodnik	3.92
22.2	Kupatilo	2.88
22.3	Kuhinja	5.67
22.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
22.5	Spavaća soba	10.80
22.6	Terasa	6.01
		46.15

Stan 23

23.1	Hodnik	2.58
23.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
23.3	Kupatilo	3.29
23.4	Dnevna soba	14.32
23.5	Spavaća soba	9.45
23.6	Terasa	5.20
		40.11

Stan 24

24.1	Hodnik	2.58
24.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
24.3	Kupatilo	3.29
24.4	Dnevna soba	14.32
24.5	Spavaća soba	9.45
24.6	Terasa	5.20
		40.11

Stan 25

25.1	Hodnik	3.92
25.2	Kupatilo	2.88
25.3	Kuhinja	5.67
25.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
25.5	Spavaća soba	10.80
25.6	Terasa	6.01
		46.15

Stan 26

26.1	Hodnik	5.80
26.2	Kupatilo	2.88
26.3	Dnevna soba	15.24
26.4	Kuhinja	3.92
26.5	Trpezarija	2.84
26.6	Spavaća soba	7.72
26.7	Terasa	13.62
		52.01

03 Stanovi Treći Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 27

27.1	Hodnik	7.79
27.2	Kupatilo	3.56
27.3	Kuhinja	2.28
27.4	Dnevna soba i trpezarija	11.73
27.5	Spavaća soba	6.72
27.6	Spavaća soba	6.72
27.7	Trpezarija	6.55
27.8	Terasa	14.43
		59.79

Stan 28

28.1	Ulaz	2.29
28.2	Kupatilo	3.29
28.3	Trpezarija	5.99
28.4	Kuhinja	3.90
28.5	Dnevna soba	16.12
28.6	Spavaća soba	11.25
28.7	Spavaća soba	7.08
28.8	Terasa	9.38
		59.30

Stan 29

29.1	Ulaz	2.77
29.2	Trpezarija	5.58
29.3	Kuhinja	6.15
29.4	Kupatilo	3.29
29.5	Dnevna soba	17.43
29.6	Spavaća soba	13.25
29.7	Spavaća soba	6.63
29.8	Terasa	9.38
		64.48

Stan 30

30.1	Hodnik	7.79
30.2	Kupatilo	3.56
30.3	Dnevna soba i trpezarija	11.73
30.4	Kuhinja	2.28
30.5	Spavaća soba	6.72
30.6	Spavaća soba	6.72
30.7	Trpezarija	6.55
30.8	Terasa	14.43
		59.79

Zajednicke prostorije

1	Stepenište	16.06
2	Lift	4.13
3	Hodnik	38.33
		58.51

Neto ukupno: 73

578.41

Bruto ukupno:

639.75

04 Stanovi Četvrti Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 31

31.1	Hodnik	5.80
31.2	Dnevna soba	15.24
31.3	Kuhinja	3.92
31.4	Trpezarija	2.84
31.5	Kupatilo	2.88
31.6	Spavaća soba	7.72
31.7	Terasa	13.62
		52.01

Stan 32

32.1	Hodnik	3.92
32.2	Kupatilo	2.88
32.3	Kuhinja	5.67
32.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
32.5	Spavaća soba	10.80
32.6	Terasa	6.01
		46.15

Stan 33

33.1	Hodnik	2.58
33.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
33.3	Kupatilo	3.29
33.4	Dnevna soba	14.32
33.5	Spavaća soba	9.45
33.6	Terasa	5.20
		40.11

Stan 34

34.1	Hodnik	2.58
34.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
34.3	Kupatilo	3.29
34.4	Dnevna soba	14.32
34.5	Spavaća soba	9.45
34.6	Terasa	5.20
		40.11

Stan 35

35.1	Hodnik	3.92
35.2	Kupatilo	2.88
35.3	Kuhinja	5.67
35.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
35.5	Spavaća soba	10.80
35.6	Terasa	6.01
		46.15

Stan 36

36.1	Hodnik	5.80
36.2	Kupatilo	2.88
36.3	Dnevna soba	15.24
36.4	Kuhinja	3.92
36.5	Trpezarija	2.84
36.6	Spavaća soba	7.72
36.7	Terasa	13.62
		52.01

04 Stanovi Četvrti Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 37

37.1	Hodnik	7.79
37.2	Kupatilo	3.56
37.3	Kuhinja	2.28
37.4	Dnevna soba i trpezarija	11.73
37.5	Spavaća soba	6.72
37.6	Spavaća soba	6.72
37.7	Trpezarija	6.55
37.8	Terasa	14.43
		59.79

Stan 38

38.1	Ulaz	2.29
38.2	Kupatilo	3.29
38.3	Trpezarija	5.99
38.4	Kuhinja	3.90
38.5	Dnevna soba	16.12
38.6	Spavaća soba	11.25
38.7	Spavaća soba	7.08
38.8	Terasa	9.38
		59.30

Stan 39

39.1	Ulaz	2.77
39.2	Trpezarija	5.58
39.3	Kuhinja	6.15
39.4	Kupatilo	3.29
39.5	Dnevna soba	17.43
39.6	Spavaća soba	13.25
39.7	Spavaća soba	6.63
39.8	Terasa	9.38
		64.48

Stan 40

40.1	Hodnik	7.79
40.2	Kupatilo	3.56
40.3	Dnevna soba i trpezarija	11.73
40.4	Kuhinja	2.28
40.5	Spavaća soba	6.72
40.6	Spavaća soba	6.72
40.7	Trpezarija	6.55
40.8	Terasa	14.43
		59.79

Zajednicke prostorije

1	Stepenište	16.13
2	Lift	4.13
3	Hodnik	38.33
		58.58

Neto ukupno: 73
578.47
Bruto ukupno:
639.75

05 Stanovi Peti Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 41

41.1	Hodnik	5.80
41.2	Dnevna soba	15.24
41.3	Kuhinja	3.92
41.4	Trpezarija	2.84
41.5	Kupatilo	2.88
41.6	Spavaća soba	7.72
41.7	Terasa	13.62
		52.01

Stan 42

42.1	Hodnik	3.92
42.2	Kupatilo	2.88
42.3	Kuhinja	5.67
42.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
42.5	Spavaća soba	10.80
42.6	Terasa	6.01
		46.15

Stan 43

43.1	Hodnik	2.58
43.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
43.3	Kupatilo	3.29
43.4	Dnevna soba	14.32
43.5	Spavaća soba	9.45
43.6	Terasa	5.20
		40.11

Stan 44

44.1	Hodnik	2.58
44.2	Kuhinja i trpezarija	5.27
44.3	Kupatilo	3.29
44.4	Dnevna soba	14.32
44.5	Spavaća soba	9.45
44.6	Terasa	5.20
		40.11

Stan 45

45.1	Hodnik	3.92
45.2	Kupatilo	2.88
45.3	Kuhinja	5.67
45.4	Dnevna soba i trpezarija	16.88
45.5	Spavaća soba	10.80
45.6	Terasa	6.01
		46.15

Stan 46

46.1	Hodnik	5.80
46.2	Kupatilo	2.88
46.3	Dnevna soba	15.24
46.4	Kuhinja	3.92
46.5	Trpezarija	2.84
46.6	Spavaća soba	7.72
46.7	Terasa	13.62
		52.01

05 Stanovi Peti Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 47

47.1	Hodnik	7.79
47.2	Kupatilo	3.56
47.3	Kuhinja	2.28
47.4	Dnevna soba i trpezarija	11.73
47.5	Spavaća soba	6.72
47.6	Spavaća soba	6.72
47.7	Trpezarija	6.55
47.8	Terasa	14.43
		59.79

Stan 48

48.1	Ulaz	2.29
48.2	Kupatilo	3.29
48.3	Trpezarija	5.99
48.4	Kuhinja	3.90
48.5	Dnevna soba	16.12
48.6	Spavaća soba	11.25
48.7	Spavaća soba	7.08
48.8	Terasa	9.38
		59.30

Stan 49

49.1	Ulaz	2.77
49.2	Trpezarija	5.58
49.3	Kuhinja	6.15
49.4	Kupatilo	3.29
49.5	Dnevna soba	17.43
49.6	Spavaća soba	13.25
49.7	Spavaća soba	6.63
49.8	Terasa	9.38
		64.48

Stan 50

50.1	Hodnik	7.79
50.2	Kuhinja	2.28
50.3	Dnevna soba i trpezarija	11.73
50.4	Kupatilo	3.56
50.5	Spavaća soba	6.72
50.6	Spavaća soba	6.72
50.7	Trpezarija	6.55
50.8	Terasa	14.43
		59.79

Zajednicke prostorije

1	Hodnik	38.33
2	Lift	4.13
3	Stepenište	16.06
		58.51

Neto ukupno: 73
Bruto ukupno:

578.41

639.75

06 Stanovi Povučeni Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 51

51.1	Hodnik	4.55
51.2	Kupatilo	3.41
51.3	Kuhinja i trpezarija	8.66
51.4	Dnevna soba	17.13
51.5	Spavaća soba	7.51
51.6	Spavaća soba	13.50
51.7	Terasa	26.77
		81.53

Stan 52

52.1	Ulaz	2.26
52.2	Dnevna soba i trpezarija	17.22
52.3	Kupatilo	2.85
52.4	Kuhinja	4.91
52.5	Spavaća soba	8.25
52.6	Spavaća soba	7.27
52.7	Terasa	15.89
		58.64

Stan 53

53.1	Ulaz	2.26
53.2	Dnevna soba i trpezarija	17.22
53.3	Kuhinja	4.91
53.4	Kupatilo	2.85
53.5	Spavaća soba	7.27
53.6	Spavaća soba	8.25
53.7	Terasa	15.89
		58.64

Stan 54

54.1	Hodnik	4.31
54.2	Kupatilo	3.41
54.3	Dnevna soba	14.47
54.4	Kuhinja i trpezarija	5.91
54.5	Spavaća soba	6.57
54.6	Spavaća soba	12.87
54.7	Terasa	34.37
		81.89

Stan 55

55.1	Hodnik	6.95
55.2	Kupatilo	3.28
55.3	Dnevna soba	15.13
55.4	Kuhinja i trpezarija	5.65
55.5	Spavaća soba	7.68
55.6	Terasa	21.97
		60.67

06 Stanovi Povučeni Sprat		
Broj	Naziv prostorije	Površina

Stan 56

56.1	Ulaz	2.29
56.2	Kupatilo	3.29
56.3	Trpezarija	5.99
56.4	Kuhinja	3.87
56.5	Dnevna soba	16.01
56.6	Spavaća soba	11.25
56.7	Spavaća soba	7.08
56.8	Terasa	9.38
		59.16

Stan 57

57.1	Ulaz	2.77
57.2	Kupatilo	3.29
57.3	Trpezarija	5.58
57.4	Kuhinja	6.15
57.5	Dnevna soba	17.43
57.6	Spavaća soba	13.25
57.7	Spavaća soba	6.63
57.8	Terasa	9.38
		64.48

Stan 58

58.1	Hodnik	7.79
58.2	Kupatilo	3.56
58.3	Dnevna soba	11.73
58.3	Kuhinja	2.28
58.4	Trpezarija	6.55
58.5	Spavaća soba	6.72
58.6	Spavaća soba	6.72
58.7	Terasa	14.43
		59.79

Zajednicke prostorije

1	Hodnik	38.33
2	Stepenište	16.09
3	Lift	4.09
		58.51

Neto ukupno: 61

583.31

Bruto ukupno:

639.75

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

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

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

Објекат је постављен на граници парцеле на регулационој линији.

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

Висина објекта је 20,31 m од терена до слемена.

Нивелационе коте

Објекту се колски приступа из ул. Светозара Шемића, а пешачки приступа из Ул. Димитрија Туцовића. Кота приземља је на +78,08 м.н.в. Кота приземља је за 0.20 м виша од коте нивелете у улици Димитрија Туцовића.

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

±0.00 = +77,88 Кота прикључка

+0.20 односно +78,08 – Кота приземља објекта

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

Пад кровних равни и одводњавање

Кров објекта је пројектован као раван зелени кров са нагибом до 2% са свим потребним слојевима. Одводњавање је решено тачкасто са олучним вертикалама скривеним у инсталационим зидовима објекта.

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

На парцели је предвиђена изградња једног објекта и то једног стамбено-пословног објекта и није предвиђена градња других објеката планираним грађевинској парцели.

Ограђивање парцеле

Парцела је планирана да буде ограђена бетонском оградом висине 2м.

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

- Колски и пешачки улази :

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

За планирану изградњу објекта на кат. парцели 1152, КО Панчево, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градским саобраћајницама, улицом Димитрија Туцовића, која се налази на парцели 1152 КО Панчево.

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-915/2022 од 23.12.2022. године) приступ се остварује преко саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцела топ. бр. **1152 КО Панчево** - ул. Светозара Шемића, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Улазно-излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,00м без лепеза, или са ширином радијуса лепезе мин 3,50м. Саобраћајни прикључак извести на месту прикључења на постојећи коловоз улице Светозара Шемића, на кат. парцели бр. 8019 К.О. Панчево.

Колски прилаз је остварен из улице Светозара Шемића на предњој страни објекта, преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка парцели пројектована је колска саобраћајница тј. приступ гаражи у приземљу и колска саобраћајница ка аутолифту за подземну гаражу. Кота прикључка је ±0.00 односно +77,88 м.н.в. на регулационој линији. Колски прикључак је новопроектан, управно у односу на коловоз улице Светозара Шемића, минималне ширине 5 м.

Приступна саобраћајница на парцели која води ка улазу у подземну гаражу је ширине 3,00 м док је приступна саобраћајница која води ка гаражи у приземљу ширине 5,00 м. У гаражи се налази саобраћајница за двосмерно кретање ширине 540цм.

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

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА

Координате тачака саобраћајног прикључка

	x	y
1	7471309,09	4971238,37
2	7471316,54	4971214,11

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

Оса прикључка је дефинисана следећим геодеетским тачкама:

- Укрштање осе улице Светозара Шемића и прикључка: X=7471309,09 , Y=4971238,37

Паркирање возила решено је у приземној отвореној гаражи са једним нивоом са WÖHR Parking platform 503 системом клизних гаражних места на шини. Гаража у приземљу има отворе према споља преко којих се одвија непрестано проветравање и има корисну површину 385,45 м².

Број гаражних места у подземној гаражи је 32, а у приземљу 28, што задовољава захтевани број гаражних места према укупном броју станова 1 ГМ/1 стан. Од 32 гаражних места, 32 су WÖHR COMBILIFT 552/552_MR система. У подземној гаражи, од 28, 6 WÖHR PARKING PLATFORM 501 клизна паркинг места. У гаражи у приземљу, два паркинг места су предвиђена за особе са инвалидитетом, док су у подземној гаражи планирана још два места за особе са инвалидитетом.

Укупан број ПМ у приземљу је 32, у гаражи 28, укупно 60.

- Услови за паркирање возила:
 - Становање: 1ГМ / 1 стамбена јединица
- Остварени параметри за паркирање возила:
 - Гаража 1 - приземље.....32 ПМ
 - Гаража 2 - подрум.....28 ГМ
 - УКУПНО:60 ГМ/ПМ

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

- $32 \times 5\% = 1.60$ – усвојено 2 ГМ
- $28 \times 5\% = 1.40$ – усвојено 2 ГМ

Гаражна места су пројектована као управна, ширине минимално 230 цм. Дубина износи 480 цм, у свему у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

У подземној гаражи, два гаражна места за возила особе са посебним потребама су пројектована као управна с простором за излаз особа с посебним потребама, минималних светлих димензија 220+150 x 480 за стандардно место за особе са посебним потребама.

Саобраћајница унутар гаража је пројектована као двосмерна ширине 5,40м.

Пројектом су предвиђена и 2 аутоматизована паркинг система WÖHR COMBILIFT 552/552_MR у гаражи у приземљу предвиђена за 32 паркинг места, у свему према захтевима произвођача.

Пројектом је такође предвиђен и један WÖHR PARKING PLATFORM 501 систем клизних паркинг места предвиђен за 6 паркинг места, у свему према захтевима произвођача.

Паркинг места на паркинг платформама системима су намењена станарима. Примењени систем је предвиђен за коришћење у гаражама са наспрамним нивозима управних паркинг места и централном саобраћајном површином - улицом, са циљем повећања броја паркинг места и бољег искоришћења површине. С тим у вези, погодан је за коришћење у гаражама стамбених објеката односно гаражама са контролисаним приступом и познатим корисницима – није погодан за јавне гараже. Носивост платформе је 2т, висина паркинг платформе је 9цм, висина вођице у поду је 2цм; ивице су оборене под углом и омогућавају прелазак возила преко платформе. Начин функционисања је следећи:

- За приступ стационарним гаражним местима - заузете паркинг платформе се померају помоћу управљачког уређаја до крајњег бочног зида и тако се обезбеђује простор за приступ возила гаражним местима. Ако платформе нису заузете, возило може да изврши приступ на два начина – преласком преко паркинг платформе или померањем исте и приступом / маневром у нивоу коловоза до стационарног гаражног места.

- За приступ паркинг местима на паркинг платформама - паркирање на платформи се врши директним навозом на платформу након силаска са рампе и слагање платформи у једну страну гараже, уз бочни зид (почетни мод).
- Моторни погон паркинг платформи се уграђује уз конструктивни стуб или у под гараже тако да не представља сметњу приликом маневрисања возила. Управљачка јединица се уграђује на стуб тако да је контрола доступна свим корисницима гараже. Уз систем је доступна и даљинска контрола.
- Примењени систем WÖHR PARKING PLATFORM 501 испуњава све потребне DIN, ISO и EN стандарде. Такође поседује и TÜV сертификат квалитета.
- Корисници гараже преко управљачког уређаја који је монтиран са улице на улазу у гаражу и у гаражи на излазу из лифтовског простора, покрећу систем читавањем свог гаражног или паркинг места и у складу са тим се аутоматизована паркинг места клизају дуж гараже и слажу једна до другог у одговарајући део гараже. Оваквом организацијом се постиже да је увек више од половине гараже ослобођено за манипулацију возилом, и у сваком тренутку сваком возилу је омогућен захтевани манипулативни простор од 540 цм.

. Начин функционисања WÖHR COMBILIFT 552/552_MR система је следећи:

- Систем функционише по принципу ротације паркинг места, за приступ паркинг платформи се врши помоћу управљачког уређаја који ротира слободно паркинг место
- За приступ паркинг местима на паркинг платформама – паркирање на платформи се врши директним навозом на платформу након спуштања слободне паркинг платфоорме
- Примењени систем WÖHR COMBILIFT 552/552_MR испуњава све потребне DIN, ISO и EN стандарде. Такође поседује и TÜV сертификат квалитета.
- Корисници гараже преко управљачког уређаја који је монтиран са улице на улазу у гаражу и у гаражи на излазу из лифтовског простора, покрећу систем читавањем свог гаражног или паркинг места и у складу са тим се аутоматизована паркинг места ротирају и спуштају жељну паркинг платформу. Оваквом организацијом се постиже да се простор за једно паркинг место искористи за два места, и у сваком тренутку сваком возилу је омогућен захтевани манипулативни простор од 540 цм.

Према броју станова, потребно је обезбедити следећи број гаражних/паркинг места:

За Објекат : 58 ГМ за станове

Остварено је :

Објекат : 60ГМ

Од тога 4ГМ за инвалиде, 6ГМ остварених WÖHR системом клизних паркинг места на шинама, 32 остварених WÖHR COMBILIFT 552/552_MR системом и 2ГМ за локал.

Укупно је остварено за објекат= 60 ГМ, Од тога 4ГМ за инвалиде

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

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

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

Прилаз пункту за контејнере (просторије у оквиру објеката) у којем ће према условима ЈКП Хигијене, бити постављени контејнери, који су дим. 1,10х1,40, третирати као и друге саобраћајне површине на парцели, 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.

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

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парцеле пружају, а у циљу формирања квалитетног амбијента за живот корисника. Гаража је у приземљу самог објекта

и не излазе изван габарита објекта. Ово је посебна предност овог решења јер омогућава озелењење остатка парцеле и садњу високог растиња.

- **Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле** у стамбеној зони са компатибилним наменама је **250m²**, док у предметном УП-у површина будућег објекта на предметној катастарској парцели **ГП (928 m²)** задовољава минималну величину Планом дефинисану.
- **Најмања ширина парцеле** у овој зони је **9,00m**, а пројектом је утврђено за нове парцеле **ГП** – најкраћа страна парцеле је **26,62m**.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална висина стамбеног објекта - идејним решењем вишепородичног стамбеног објекта пројектована висина објекта је **20.31m** мерено од коте тротоара до коте слемена, и висина венца је **17,50m** мерено од коте тротара што представља оријентациону спратност –**П+4+Пк/Пс/М**.

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
Оријентациона спратност	По+П+4+Пк/Пс/М	По+П+5+Пс
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	+17,50	17,50m (95,38)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	+21,50	20.31m (98.19)

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

За објекат висина дефинисана за планирани **венац 17,50m**
 и планирано **слеме 21,50m**,
што је испоштовано па констатујемо да је уклопљена висина за планирани венац 17,50m
 и планирано **слеме 20.31m**,
што је у овом случају у оријентационим спратовима По+П+5+Пс.
 Може се закључити да је - **Планирани стамбено-пословни објекат у оквирима максимално дозвољених параметара.**

- **Идејним решењем објекат** има раван непроходан зелени кров – кров веома благон нагиба од 2% .
- **Дозвољен индекс заузетости** износи 70%, у предметном УП-у износи **69,91%**. Минималан проценат под зеленим незастртним површинама је 30%, у предметном УП-у износи **30,09%**. Индекс изграђености износи **4.76**.
- **Грађевински елементи на уличној фасади:**
 - у уличном фронту ширем од 10m дозвољени су испади и еркери максимално 1,2m; минималне висине над регулацијом 3,0m; заузеће 30% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима
 - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на оба улична фронта за 47,5цм. Површина грађевинских елемената на уличном фронту Ул. Светозара Шемића је 59,036m² односно 19,618%, а на уличном фронту Ул. Димитрија Туцовића је 120,198 m² односно 19,339%, чиме се закључује да је пројекат рађен у складу с Параметрима плана који износе 30%.

- **Грађевински елементи на осталим фасадама:**
Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
 - на делу објекта према предњем дворишту – 1,20, али укупна површина грађевинских елемената не сме прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,6m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње либије суседне грађевинске парцеле од 5,00м) – 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља
- Отвори на планираном објекту, њихов положај и висина парапета у односу на предњу и задњу границу парцеле, положај темеља у односу на регулациону линију и бочне границе парцеле, су у складу са важећим Планским документом и дефинисани су у графичким прилозима Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

Идејним решењем су предвиђени еркери на свим странама објекта, на јужној фасади (према К.П. 1151) износи 59,036 м², односно 19,618%, и на источној фасади (према К.П. 1153/2) износи 120,198 м², односно 19,339%, чиме се закључује да је пројекат рађен у складу с Параметрима плана који износе 30% према бочном дворишту.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри за парцелу 1152 КО Панчево
Параметри из Плана		
Површина парцеле 1152 КО Панчево		928.00м²
НЕТО површина планираног објекта		4499.58м²
БРГП планираног објекта/ Збирна БРУТО површина по СРПС-у		4422,58м² / 5162,33м²
Површина хоризонталне пројекције објекта		649,51м²
Бруто површина приземља објекта		584,08 м²
Спратност објекта	По+П+4+Пк/Пс/М	По+П+5+Пс
Индекс заузетости	макс. 70%	69,91%
Индекс изграђености		4.76
Укупно остварених стамбених јединица		58 стамбених јед.
Укупна површина планираних саобраћајница		31,99 м²
Укупна површина зеленила на парцели	мин. 30%	30,08 % што износи 279,20 м ²

Биланс површина на парцели	површина (м ²)	проценат (%)
П бруто под објектом	649,51 м ²	69,91%
П бруто под планираним саобраћајницама	31,99 м ²	3,44%
Зеленило у партеру: 213,42 м ² Зелени кров: 625,803м ² х10% =62,58 м ² Бехатон растер плоче: 31,99 ² х10% =31,99 м ²	279,20 м ²	30.08%
Укупно	928,00	100.00%

*У укупан обрачун заузетости површина на парцели, површина саобраћајнице је исто што и површина бехатон растер плоча, те је само једном урачунато при рачунању укупног процената заузетости.

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

- **Укупан број планираних гаражних места јесте : 60 паркинг места**

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништва, потребно је обезбедити 30% од укупне територије намењено стамбеној заједници.

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

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер (213,42 м²), као растер плоче на приступној саобраћајници (3,199 м²), зелени кров (62,58 м²), што укупно чини површину зеленила од 279,20 м². Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације,

ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја).

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр.Д-11191/1 од 6.2.2023. године

2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови (бр.Д-11191/1 од 6.2.2023.године)

ВОДОВОД - Прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење будућег објекта извести на градски водовод VAC 160 који се налази у улици Димитрија Туцовића
 - Прикључење будућих објекта биће могуће на градски водовод, преко једног водомерног прикључка - улаз мора имати засебан водомер.
- У наведеној посебној просторији просторији за водовод није могуће остављање ствари, паркирање возила и сл.
- Осим ове водомерне шахте потребно је обезбедити још једну просторију намењену за хидроцил.
 - У водомерном шахту предвидети монтажу главног, комбинованог Ø50/20 водомера којим ће се мерити укупна потрошња у објекту. У водомерном шахту а након главног водомера којим ће се мерити санитарна и противпожарна вода за објекте, извршити раздвајање збзтрашњих инсталација санитарне и противпожарне воде за објекат. У водомерни шахт уградити и водомер за све објекте који су били прикључени преко парцеле инвеститора.
 - Распожив притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима је од 2,5 бара.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - Прикључење на канализациону мрежу

- Прикључење објекта предвидети на фекалну канализацију пречника Ø 300 у улици Димитрија Туцовића. Прикључени шахт је лоциран испред објекта на зеленој површини, на око 1.5м 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
- Минамалн пречник канализацоог прикључка је ДН150 уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључења већи од ДН150.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - П ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

Прикључење објекта предвидети на атмосферску канализацију пречника APL 400 у улици Светозара Шемића. Прикључни шахт је лоциран на зеленој површини испред објекта, на око 1.5 метара од регулационе линије.

Шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.

Након изградње атмосферске канализације и добијање употребне дозволе, објекат ће се прикључити на атмосферску кнализацију преко новог прикључка.

Одвођење атмосферских вода са кровова објекта је усмерено ка дворишном делу, обавља се кровним сабирним сливницима и даље се унутрашњим цевоводом одводи преко бетонских површина ка зеленим површинама на сопственој парцели. Одвођење воде са крова изнад етаже повученог спрата обавља се кровним сабирним сливницима који одводе воду до олучних вертикала које даље воде до хоризонталног развода испод плафона приземља где се даље одводи ка дворишном делу парцеле ка зеленим површинама.

Отпадна вода са подних површина гаражних простора се пре испуштања у канализацију третира у сепаратору лаких нафтних деривата, одакле се пречишћена вода прикључује на градску канализацију.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,

Огранак Електродистрибуција Панчево бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-535072-22 од 12.12.2022.

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

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

Намена објекта: Стамбено-пословни објекат

Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положај мерног места:

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и два ормана мерног места (ОММ) модула са 6 бројила потребно је обезбедити простор ширине 2900mm, висине 2000 mm и дубине 235 mm.

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

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

Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: кабловска прикључна кутија КПК на фасади стамбене зграде у улици Димитрија Туцовића Извод 07: КПО.

Опис прикључка до мерног места: За објекат важи примена у свему према условима бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-535072-22 од 12.12.2022.године

Размештај мерних и заштитних уређаја

Тип потрошње	Број бројила	Једновремена снага – Pj (kW)	Осигурачи	Укупна снага – Pi (kW)
Станови	58	17,25	3x25 А аутоматски	1000,5
Заједничка потрошња	1	17,25	3x16 А аутоматски	17,25
Гаража 1	1	34,50	3x50 А аутоматски	34,50
Гаража 2	1	34,50	3x50 А аутоматски	34,50
Локал	1	34,50	3x50 А аутоматски	34,50
Хидроцил	1	17,25	3x25 А аутоматски	17,25
Спринклер	1	17,25	3x25 А аутоматски	17,25
Лифт 1	1	17,25	3x25 А аутоматски	17,25
Хидрант	1	17,25	3x25 А аутоматски	17,25
Одимљавање	1	17,25	3x25 А аутоматски	17,25

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

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

• ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Услови „Телеком Србија“ Београд

Телеком Србија деловодни бр.Д209/506879/2-2022 од **09.12.2022. године**

Постојеће стање тк објеката

Предметни објекат припада подручју АТЦ Панчево кабл 17.који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад..

Технички услови

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

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

Технички услови прикључења

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

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

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

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

Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

Телекомуникационе и сигналне инсталације

Пројектом се предвиђају следећи телекомуникациони системи:

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

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

• ГРЕЈАЊЕ

Грејање овог објекта ће бити на струју преко индивидуалних топлотних пумпи, за сваки стан по једна.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

У објекту чија се изградња планира на предметној парцели предвидети загревање просторија и вентилацију из санитарно-хигијенских разлога, у складу са законским прописима.

У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу термомашинских инсталација посветити посебну пажњу топлотној заштити објекта у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високоаутоматизована, са уграђеном регулационом и мерном опремом. Водити рачуна о Мерама противпожарне заштите и Заштити животне средине.

У објекту који је предмет УП-а планирано је снабдевање топлотном енергијом за дванаест (58) стамбених јединица и два (2) локала. Не планира се грејање подрума/гараже. За потребе грејања потребно је обезбедити око 70 W/m² (више или мање у зависности од материјализације фасаде објекта - изолованости објекта).

Врста и начин коришћења енергента опредељује врсту употребљених материјала и формирање просторија у објекту.

За потребе снабдевање топлотном енергијом и топлом санитарном водом инвеститор ће у зависности од потребе и могућности моћи да се определи за прикључење на електро или гасну мрежу.

У оба случаја Инвеститор може извести:

- Инсталацију и уградњу fan coil уређаја
- Инсталацију подног грејања
- Инсталацију радијаторског грејања
- Инсталација ситета за припрему топле санитарне воде

ТОПЛОТНЕ ПУМПЕ

Топлотна пумпе се могу користити као централизована за цео објекат или појединачно за сваку просторну целину појединачно. Инвеститор се опредељује за систем топлотне пумпе (ваздух-ваздух или ваздух-вода).

У случају да се инвеститор определи за овај вид снабдевања топлотном енергијом, спољње јединице поставити тако да се омогући исправно функционисање комплетне опреме али и да се постављањем опреме не наруши естетски изглед објекта.

- **ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА**

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

- **СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА**

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

- **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**

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

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

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

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

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП "Хигијена" број: Технички услови (број: 352-2187-2 од 13.12.2022. године), треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,4х1,1м за 6 стамбених јединица. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м3.

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

Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (4 контејнера) за 54 стамбених јединица, тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих.

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

- **Смештај потребног броја контејнера на парцели :**

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

Према условима ЈП Хигијена, потребно је обезбедити :

- 9 посуде (контејнера) за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени на парцели објекта непосредно уз пешачки приступ. у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број 1152.

Димензије простора које заузимају контејнери су укупно 5,6 м х 1,1 м.

10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Према Обавештењу (09.22 број: 217- 17460/20-1 од 02.12.2020..) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, вишепородични

стамбени објекат који се састоји од једног слободностојећег стамбеног објекта са више од три стамбене јединице, спратности и По+П+6+Пс у Панчеву, ул. Димитрија Туцовића и бр. 133, на кат. парцели бр. 1152 КО Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15). Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Општинском органу за издавање локацијских услова. Објекат је пројектован као стамбени вишепородични По+П+6+Пс, са укупном БРГП надземно (свих објеката на парцели): од **4422,58 m²**. Објекти ће бити пројектовани у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

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

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

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

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Решење Завод за заштиту споменика културе у Панчеву

бр: 1402/2 од 19.12.2022, год. године.

С обзиром на то да на самом предметној локацији предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта спратности По+П+5+Пс, у улици Димитрија Туцовића 133 у Панчеву, на кат. парцели бр. **1152 КО** Панчево, наведени простор представља зону на којој нема непокретних културних добара ни евидентираних локалитета са археолошким садржајем - добара која уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. Закона о културним добрима, на самој предметној локацији константован је да инвестор није у обавези да прибави услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Мере заштите културних добара

У складу са Планом генералне регулације, потребно је обезбедити од Завода за заштиту споменика културе услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

АРХЕОЛОГИЈА

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

Мере заштите природних добара

Уколико у току извођења грађевинских и других радова, наиђе на геолошке или палеонтолошке остатке, који би могли представљати заштићену природну вредност, извођач радова је дужан да их сачува од разарања или оштећења и да их одмах пријави Министарству заштите животне средине.

На самом предметном простору предвиђеном за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног објекта, спратности По+П+5+Пс у Панчеву, на кат. парцели бр. 1152 КО Панчево, наведени простор представља нови вишепородични објекат у који својим формирањем не формира нове негативне утицаје на животну средину.

13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Локација

Предметна катастарска парцела налази се у улици Димитрија Туцовића у градском блоку бр. 007 у зони СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА (зона центра) – земљиште остале намене. Парцела је приближно правоугаоног облика и има приступ из улице Димитрија Туцовића и улице Светозара Шемића. Терен је релативно раван. Окружење

предметне локације чине претежно стамбени објекти мале спратности и стамбено - пословни објекти. Локација је добро саобраћајно повезана.

Намена и опис објекта

Објекат је слободностојећи са еркером који је препуштен 0.475 метара. Грађевинска линија лежи на регулационој линији ка улици Димитрија Туцовића и улици Светозара Шемића а од катастарске парцеле 1151 је одвојена од 741цм до 769цм, и према катастарској парцели 1153/2 је одвојена 409цм до 415цм. Грађевинске линије формиране су у складу са правилима грађења дефинисана Планом. Све подземне грађевинске линије су у оквиру парцеле.

Објекат је постављен на начин који не угрожава услове осунчања и приватности суседних објеката.

Објекту се колски приступа из Ул. Светозара Шемића, пешачки из Ул. Димитрија Туцовића. Кота приземља је на +78,08 м.н.в. Кота приземља је за 0.20 м виша од коте нивелете у улици Светозара Шемића.

Спратност објекта је ПО+П+5+ПС.

Висина објекта (слемена) износи 20,31м (+98,19 м.н.в), а висина венца је +17,50м (+95,38 м.н.в.). Максимална дозвољена висина венца је 17,50м, а слемена 21,50м.

Дозвољен индекс заузетости износи 70%, у предметном УП-у износи 69,91%. Минималан проценат под зеленим незастртним површинама је 30%, у предметном УП-у износи 30,09%. Индекс изграђености износи 4.76.

Грађевински елементи на уличној фасади:

- у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 30% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на оба улична фронта за 47,5цм. Површина грађевинских елемената на уличном фронту Ул. Светозара Шемића је 59,036м² односно 19,618%, а на уличном фронту Ул. Димитрија Туцовића је 120,198м² односно 19,339%, чиме се закључује да је пројекат рађен у складу с Параметрима плана који износе 30%.

Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20, али укупна површина грађевинских елемената не сме прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње либије суседне грађевинске парцеле од 5,00м) – 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља
- Отвори на планираном објекту, њихов положај и висина парапета у односу на предњу и задњу границу парцеле, положај темеља у односу на регулациону линију и бочне границе парцеле, су у складу са важећим Планским документом и дефинисани су у графичким прилозима Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

Саобраћајно решење

Колски приступ објекту остварен је из улице Светозара Шемића и то:

- колски прилаз је остварен из улице Светозара Шемића преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка дубини парцеле пројектована је колска саобраћајница тј. приступ гаражи у приземљу и рампа којом се силази у подземну гаражу. Кота прикључка је ± 0.00 односно +77,88 м.н.в. на регулационој линији. Колски прикључак је новопроектан, управно у односу на коловоз улице Светозара Шемића, минималне ширине 5 м, са обрадом лучним заобљењем радијуса 5м на месту прикључења на постојећи коловоз предметне улице.

Пешачки приступ објекту остварен је из улице димитрија Туцовића:

- пешачки улаз - ниво приземља (чија је основна функција паркирање возила), из улице Димитрија Туцовића је на коти +0.00 односно +77,88 мнв. На коти +0.20 односно +78,08 мнв остварен је приступ стамбеном делу објекта - улаз, ветробран и улазни хол.

Оса прикључка је дефинисана следећим геодетским тачкама:

- Укрштање осе улице Светозара Шемића и прикључка: X=7 471 309,09 , Y=4 971 238,37
- Укрштање осе прикључка и регулационе линије за:
-колски прилаз за паркирање у подрум ској гаражи X=7 471 316,54 , Y=4 971 214,11

Паркирање возила решено је у надземној отвореној гаражи са једним нивоом са паркинг системима и паркинг местима, и подземном гаражом која има одвојен прилаз ауто рампом. Гаража у приземљу има отворе према споља преко којих се одвија непрестано проветравање и има корисну површину 385,45 м². Подземна гаража спада у категорије мале гараже, корисне површине 400,00 м².

Укупан број ПМ у приземљу је 32, у гаражи 28, укупно 60.

- Услови за паркирање возила:
 - Становање: 1ГМ / 1 стамбена јединица
- Остварени параметри за паркирање возила:
 - Гаража 1 - приземље.....32 ПМ
 - Гаража 2 - подрум.....28 ГМ
 - УКУПНО:.....60 ГМ/ПМ

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

- $32 \times 5\% = 1.60$ – усвојено 2 ГМ
- $28 \times 5\% = 1.40$ – усвојено 2 ГМ

Гаражна места су пројектована као управна, ширине минимално 230 цм. Дубина износи 480 цм, у свему у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

У подземној гаражи, два гаражна места за возила особе са посебним потребама су пројектована као управна с простором за излаз особа с посебним потребама, минималних светлих димензија 220+150 x 480 за стандардно место за особе са посебним потребама.

Саобраћајница унутар гаража је пројектована као двосмерна ширине 5,40м.

Пројектом су предвиђена и 2 аутоматизована паркинг система WÖHR COMBILIFT 552/552_MR у гаражи у приземљу предвиђена за 32 паркинг места, у свему према захтевима произвођача.

Пројектом је такође предвиђен и један WÖHR PARKING PLATFORM 501 систем клизних паркинг места предвиђен за 6 паркинг места, у свему према захтевима произвођача.

Паркинг места на паркинг платформама и системима су намењена станарима. Примењени систем је предвиђен за коришћење у гаражама са наспрамним нивозима управних паркинг места и централном саобраћајном површином - улицом, са циљем повећања броја паркинг места и бољег искоришћења површине. С тим у вези, погодан је за коришћење у гаражама стамбених објеката односно гаражама са контролисаним приступом и познатим корисницима – није погодан за јавне гараже. Носивост платформе је 2т, висина паркинг платформе је 9цм, висина вођице у поду је 2цм; ивице су оборене под углом и омогућавају прелазак возила преко платформе. Начин функционисања је следећи:

- За приступ стационарним гаражним местима - заузете паркинг платформе се померају помоћу управљачког уређаја до крајњег бочног зида и тако се обезбеђује простор за приступ возила гаражним местима. Ако платформе нису заузете, возило може да изврши приступ на два начина – преласком преко паркинг платформе или померањем исте и приступом / маневром у нивоу коловоза до стационарног гаражног места.
- За приступ паркинг местима на паркинг платформама - паркирање на платформи се врши директним навозом на платформу након силаска са рампе и слагање платформе у једну страну гараже, уз бочни зид (почетни мод).
- Моторни погон паркинг платформи се уграђује уз конструктивни стуб или у под гараже тако да не представља сметњу приликом маневрисања возила. Управљачка јединица се уграђује на стуб тако да је контрола доступна свим корисницима гараже. Уз систем је доступна и даљинска контрола.
- Примењени систем WÖHR PARKING PLATFORM 501 испуњава све потребне DIN, ISO и EN стандарде. Такође поседује и TÜV сертификат квалитета.

- Корисници гараже преко управљачког уређаја који је монтиран са улице на улазу у гаражу и у гаражи на излазу из лифтовског простора, покрећу систем читавањем свог гаражног или паркинг места и у складу са тим се аутоматизована паркинг места клизају дуж гараже и слажу једна до другог у одговарајући део гараже. Оваквом организацијом се постиже да је увек више од половине гараже ослобођено за манипулацију возилом, и у сваком тренутку сваком возилу је омогућен захтевани манипулативни простор од 540 цм.

. Начин функционисања WÖHR COMBILIFT 552/552_MR система је следећи:

- Систем функционише по принципу ротације паркинг места, за приступ паркинг платформи се врши помоћу управљачког уређаја који ротира слободно паркинг место
- За приступ паркинг местима на паркинг платформама – паркирање на платформи се врши директним навозом на платформу након спуштања слободне паркинг платфоорме
- Примењени систем WÖHR COMBILIFT 552/552_MR испуњава све потребне DIN, ISO и EN стандарде. Такође поседује и TÜV сертификат квалитета.

Корисници гараже преко управљачког уређаја који је монтиран са улице на улазу у гаражу и у гаражи на излазу из лифтовског простора, покрећу систем читавањем свог гаражног или паркинг места и у складу са тим се аутоматизована паркинг места ротирају и спуштају жељну паркинг платформу. Оваквом организацијом се постиже да се простор за једно паркинг место искористи за два места, и у сваком тренутку сваком возилу је омогућен захтевани манипулативни простор од 540 цм.

Функција и концепт уређења

Објект је стамбено-пословни, са шест стамбених етажа, приземљем намењеним пратећим садржајима у функцији становања (улаз/улазни хол, гаража за прихват стационарног саобраћаја и техничка просторија) и пословања (пословна јединица) , и подрумском етажом која је такође намењена пратећим садржајима у функцији становања (гаража за прихват стационарног саобраћаја).

Спољне слободне површине су уређене као зелене, делом као зелене површине у директном контакту са тлом и делом на крову објекта. Кров објекта је пројектован као раван.

Парцела је ограда бетонском оградом висине 2м. Одводњавање слободних и зелених површина је решен употребом баштенских сливника/ригола унутар парцеле.

Дистрибуција намена по етажама:

- Подземна етажа – гаража 2, техничке просторија, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Приземље – гаража 1, пословна јединица, ветробран и улазни хол за становање, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат I – 10 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат II – 10 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне;
- Спрат III – 10 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат IV – 10 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне комуникације;
- Спрат V – 10 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне;
- Повучени спрат – 8 стамбених јединица, хоризонталне и вертикалне комуникације;

Остварена БРГП: 4422.58 м²

Остварена БРУТО површина: 5162.33 м²

Обрачун површина је рађен по стандарду ЈУС У.Ц2.100 2002.

Конструкција

Пројектована конструкција је ливена на лицу места армиранобетонска скелетна сачињена од монолитних равних плоча ослоњених директно на стубове. Подземни део конструкције је такође од монолитног армираног бетона.

Темељи

Предложеним решењем темеља предвиђена је темељна плоча.

Надземна конструкција

Пројектована је као армиранобетонска. Основни носећи вертикални елементи су квадратни стубови димензија 30х30 цм и кружни стубови пречника 30цм.

Критеријуми у доношењу овакве одлуке су следећи:

- бетон је доминантни грађевински материјал, лако доступан на локалном тржишту и врло конкурентан по цени,
- технологија извођења лако је прилагодљива људским ресурсима,
- бетон је лако прилагодљив неправилним геометријским облицима,
- припремни радови су краћи него за префабриковане материјале (овај ефекат се у извесној мери смањује потребним дужином временом извођења радова на градилишту),
- повећана противпожарна отпорност у односу на челик,
- акустичка изолација,

Међуспратна конструкција

Таванице су пројектоване као плоче носиве у два правца, без греда између ослонаца. Предности равне плоче над гредним системом су следеће:

- поједностављена оплата,
- већа спратна висина,
- не постоје греде које би спречавале пролазак инсталација,
- одсуство оштрих углова повећава пожарну отпорност зграде због смањене опасности прегоривања бетона и изложености арматуре.

Карактеристичне дебљине плоча су 16см.

Степеништа

Степенишни подести и краци пројектовани су као армиранобетонски ливени на лицу места.

Материјализација

Примењени материјали у завршној обради су у складу са стамбеном наменом објекта. Материјализација објекта је предвиђена у свему са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда ("Сл. гласник РС", бр. 59/2016 и 36/2017) и Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. Гласник РС", бр. 61/2011).

Фасада

Фасада објекта је вентилисана са завршном облогом од лимених ребрастих панела у функцији застора и ормара за климе, као и преграда тераса, са могућношћу клизања у разиграном ритму, чиме се додатно наглашава разиграност и динамичност форме.

Противпожарна заштита је решена еркерима 60цм и искошењем фасаде.

Подови

Завршна обрада подова се разликује у зависности од намене просторија:

- гаража и техничка просторија - завршна обрада пода је армиранобетонска плоча,
- дневни боравак и спаваће собе - завршна обрада пода је паркет,
- кухиња - завршна обрада пода је паркет,
- купатила, тоалети, вешерница, остава - завршна обрада пода је гранитна керамика,
- кровна тераса на повученом спрату - завршна обрада пода је гранитна керамика.

Зидови

Завршна обрада зидова се разликује у зависности од намене просторија:

- техничке просторије - на местима где су зидови армиранобетонски не ради се никаква обрада / облагање зидова, тј. зидови остају армиранобетонски,
- купатила, тоалети, - завршна обрада зидова је гранитна керамика у пуној светлој висини,
- зидови израђени у систему суве градње су глетовани и завршно бојени дисперзивном бојом.
- сви остали зидови се малтеришу, глетују и завршно боје дисперзивном бојом.

Преградни зидови у објекту су гипскартонски зидови са металном подконструкцијом укупне дебљине 10цм.

Преградни зидови између станова су системско решење Knauf-а за зид између станова, укупне дебљине 21.25цм, а зидови у којима је предвиђено да пролазе инсталације су дебљине 31,25цм.

Плафони

Све међуспратне таванице су армиранобетонске и са плафонске стране обложени гипскартонским плочама на минималној подконструкцији, глетовани и завршно бојени дисперзивном бојом.

Изолације

Објект је заштићен термички и звучно, као и против влаге, односно против капиларног тока влаге на унутрашњим укопаним зидовима и подовима.

Хидроизолација

С обзиром на разноврсност постављања хидроизолације пројектом су предвиђене следеће позиције:

- изолација доњих делова објекта, подразумева изолацију зидова од влаге и изолацију подова на тлу. Сви темељни АБ зидови и темељна плоча су од водонепропусног армираног бетона;
- изолација унутар објекта, подразумева изолацију санитарних чворова, кухиња и пратећих садржаја;
- изолација спољних делова објекта, подразумева изолацију крова и тераса.

Термоизолација

При изради пројекта посебна пажња је обраћена на термоизолацију и постојеће прописе. Примењени су искључиво материјали који поседују добра термоизолациона својства, а испуњавају и друге важне услове: лак рад, малу тежину и незапаљивост, а све у складу са прорачунима који произилазе из елабората енергетске ефикасности.

Унутрашња столарија и браварија

Врата су за различите намене од различитих материјала.

Сва унутрашња врата, а у зависности од захтева ентеријера, су следећих карактеристика: вратно крило је од оквира пуног дрвета пуњено картонским саћем и дупло шперовано медијапаном, фурнирано племенитим фурниром, завршно бајцовано и лакирано у два наноса у полу-мат сјају у тону према избору пројектанта. Снабдевена су свим потребним оковима и шаркама високе класе. Уграђују се сувом монтажом и уколико је потребно преко слепог штока.

Стаклене преграде, са вратима, раде се у алуминијумском профилу. Врата су једносмерна. Завршна обрада профила је елоксирани алуминијум. Завршна обрада окова је полирани хром. Стакло је каљено, транспарентно, КП обрађено, 10мм дебљине.

Кровни покривач

Кров објекта је пројектован као раван зелени кров са нагибом до 2% са свим потребним слојевима. Одводњавање је решено тачкасто са олучним вертикалама скривеним у инсталационим зидовима објекта.

Ограде

Све ограде степеништа и тераса пројектоване су од челичних профила $\varnothing 10\text{мм}$. Висина ограде је 110цм.

Инсталације

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

Хидротехничке инсталације

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

- Санитарна водоводна мрежа,
- Унутрашња хидрантска водоводна межа
- Фекална канализациона мрежа,
- Атмосферска канализациона мрежа

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

Електроенергетске инсталације

Пројектом се предвиђају електричне инсталације којима ће се напајати:

- објект од КПК до главних мерно разводних ормана и даље до помоћних разводних табли,
- инсталација осветљења, прикључница и термичких потрошача,

- инсталација напајања тремотехничке, хидротехничке и телекомуникационе опреме,
- инсталација заштите људи од електричног удара,
- инсталација заштите од атмосферског пражњења,
- инсталација напајања топлотне подстанице.

Тип потрошње	Број бројила	Једновремена снага – Pj (kW)	Осигурачи	Укупна снага – Pi (kW)
Станови	58	17,25	3x25 А аутоматски	1000,5
Заједничка потрошња	1	17,25	3x16 А аутоматски	17,25
Гаража 1	1	34,50	3x50 А аутоматски	34,50
Гаража 2	1	34,50	3x50 А аутоматски	34,50
Локал	1	34,50	3x50 А аутоматски	34,50
Хидроцил	1	17,25	3x25 А аутоматски	17,25
Спринклер	1	17,25	3x25 А аутоматски	17,25
Лифт 1	1	34,50	3x25 А аутоматски	34,50
Хидрант	1	17,25	3x25 А аутоматски	17,25
Одимљавање	1	17,25	3x25 А аутоматски	17,25

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

Телекомуникационе и сигналне инсталације

Пројектом се предвиђају следећи телекомуникациони системи:

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

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

Машинске инсталације

Предвиђају се следеће машинске инсталације:

- Систем принудне вентилације и одимљавања подземне гараже у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија као и са осталим важећим прописима.
- Путнички лифт,
- Паркинг платформе

Сакупљање и евакуација комуналног отпада

Пројектом је планирана набавка 9 посуда (контејнера) за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени на парцели објекта непосредно уз регулациону линију, уз трафо станицу, са приступом у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број 1152.

Димензије простора које заузимају контејнери су укупно 7,80 м x 3,80 м.

Рушење

На предметној парцели постоје изграђени објекти површина 283 м².

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

14. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

1. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд

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

Услови

(број: бр.Д209/506879/2-2022 од 09.12.2022.. године)

2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови

(бр.Д-11191/7 од 6.2.2023.,)

3. ЈКП "Хигијена" Панчево

ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево

Технички услови

(број: 352-2187-2/2022-0103 од 13.12.2022.)

4. Јавно предузеће „Урбанизам“

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

Решење о условима

(број: бр.03-915/2022-1/1 од 23.12.2022)

5. „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

ул. Милоша Обреновића бр. 6, Панчево

Услови

(број: бр. 8С. 1.1.0.-F.07.15.-535072-22 од 12.12.2022. године)

6. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево

Решење

(број: бр.1402/2 од 19.12.2022,. године)

7. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА

СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево

Обавештење

(број: 09.22 бр.217-20774/22-1 од 21.12.2022.)

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 исходавања неопходне документације, односно, грађевинске дозволе.

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

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

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

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

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

Одговорни урбаниста



Наташа Ђ. Митрески, дипл.инж.арх.

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

за изградњу:

Стамбени објект По+П+5+Пс

Г

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

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

за изградњу:
Стамбени објекат По+П+5+Пс

Д

- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

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

за изградњу:

Стамбени објект По+П+5+Пс