

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3841 КО ПАНЧЕВО

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ:

ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА – По + П + 2 + Пс



Локација: кат.парцела број 3841 КО Панчево,ул. Иве Курјачког 17

Инвеститор: Мишковић Поткоњак Јасмина (Београд – Савски Венац, Незнаног јунака бр.31)
„ARDECON BMG“ DOO (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
Милетић Братислав (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
Гвоздић Милетић Љиљана (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
„EKSIL PRO USLUŽNO I PROIZVODNO“ DOO (Аранђеловац-Врбица,Краља Петра бр.356)
Стојановић Жижица (Аранђеловац-Врбица,Краља Петра бр.356)
Стојановић Маја (Аранђеловац-Врбица,Краља Петра бр.356)
„PROMIS“ DOO (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
Милић Славољуб (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
Милић Марица (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)

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
5. Решење о именовању одговорног пројектанта
6. Лиценца одговорног пројектанта

Б

ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ/ДОДАТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Копија плана катастарске парцеле
2. Копија катастарског плана водова
3. Препис листа непокретности
4. Катастарско – топографски план
5. Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ АД Београд
6. Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Панчево
7. ЈКП „Хигијена Панчево“
8. Јавно предузеће „Урбанизам“
9. „ЕПС Дистрибуција Д.О.О.“ Београд
10. Завод за заштиту споменика културе у Панчеву
11. Министарство унутрашњих послова за ванредне ситуације
12. „Србија гас“ Нови Сад – пословница у Панчеву

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 одлагања 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 P = 1:500
3. Ситуационо решење са планом намене површина и спратношћу P = 1:500
4. Ситуационо решење саобраћајних површина са партером и пејзажним уређењем, регулацијом и нивелацијом P = 1:500
5. Ситуациони приказ постојеће комуналне инфраструктуре са предлозима прикључака на спољну мрежу – синхрон план P = 1:500
6. Ситуационо решење кровних равни P = 1:500

СВЕСКА 2

Д

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

0.

Главна свеска

1.

Пројекат архитектуре

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

ЗА ИЗГРАДЊУ:

Вишепородичног стамбеног објекта – По+П+2+Пс

A

1. ИЗВОД ИЗ УПИСА У СУДСКИ РЕГИСТАР



Регистар привредних субјеката



5000120149660

БП 132099/2016

Датум, 20.12.2016. године

Београд

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

Име и презиме: Наташа Митрески

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Наташа Митрески
ЈМБГ: 2005972865027

Пословно име предузетника:

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

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

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

Страна 1 од 2



Образложење

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

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

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

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

2. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Датум: 05. 12. 2022

Бр. техничког деловодника: УП 1-12/22

Пројекат: Урбанистички пројекат за потребе Урбанистичко – архитектонске разраде локације катастарске парцеле **3841 КО Панчево** за планирану изградњу Вишепородичног стамбеног објекта - По+П+2+Пс

Инвеститори: Мишковић Поткоњак Јасмина (Београд – Савски Венац, Незнаног јунака бр.31)
 „ARDECON BMG“ DOO (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 Милетић Братислав (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 Гвоздић Милетић Љиљана (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 „EKSIL PRO USLUŽNO I PROIZVODNO“ DOO (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 Стојановић Жикица (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 Стојановић Маја (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 „PROMIS“ DOO (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
 Милић Славољуб (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
 Милић Марица (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)

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

РЕШЕЊЕ

О одређивању одговорног урбанисте:
на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

Наташа Ђ. Митрески _____ **бр.лиценце 200 0809 05**

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

ПР агенција за пројектовање и графички дизајн „ACTIVE HOUSE“ Ул. Доситеја Обрадовића 86/31, 26 000 Панчево, Србија	
Печат:	Потпис
	

3. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Датум: 05. 12. 2022

Бр. техничког деловодника: УП 1-12/22

Пројекат: Урбанистички пројекат за потребе Урбанистичко – архитектонске разраде локације катастарске парцеле **3841 КО Панчево** за планирану изградњу Вишепородичног стамбеног објекта - По+П+2+Пс

Инвеститори: Мишковић Поткоњак Јасмина (Београд – Савски Венац, Незнаног јунака бр.31)
 „ARDECON BMG“ DOO (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 Милетић Братислав (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 Гвоздић Милетић Љиљана (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 „EKSIL PRO USLUŽNO I PROIZVODNO“ DOO (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 Стојановић Жижица (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 Стојановић Маја (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 „PROMIS“ DOO (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
 Милић Славољуб (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
 Милић Марица (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)

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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавала свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са важећим Урбанистичким планом – План генералне регулације, ЦЕЛИНА 1 - шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. Лист Града Панчева“ бр. 19/2012, 27/12-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка)

И на овереном катастарско – топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране „Геовизија Д.О.О“, на катастарској парцели 3841 КО Панчево. УП је урађен у складу са Законом, прописима и важећом планском документацијом.

Одговорни урбаниста:	Наташа Митрески, бр.лиценце 200 0809 05
Печат:	Потпис:
	



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 Ћ. Митрески

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2005972865027

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0809 05



У Београду,
24. фебруара 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

2. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Датум: 05. 12. 2022

Бр. техничког деловодника: УП 1-12/22

Пројекат: Урбанистички пројекат за потребе Урбанистичко – архитектонске разраде локације катастарске парцеле **3841 КО Панчево** за планирану изградњу Вишепородичног стамбеног објекта - По+П+2+Пс

Инвеститори: Мишковић Поткоњак Јасмина (Београд – Савски Венац, Незнаног јунака бр.31)
„ARDECON BMG“ DOO (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
Милетић Братислав (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
Гвоздић Милетић Љиљана (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
„EKSIL PRO USLUŽNO I PROIZVODNO“ DOO (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
Стојановић Жикица (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
Стојановић Маја (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
„PROMIS“ DOO (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
Милић Славољуб (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
Милић Марица (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)

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

РЕШЕЊЕ

О именовану одговорног пројектанта
на изради **ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

Марјана Пољовка дипл. инж. арх. _____ бр.лиценце 300 H629 09

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

Одговорни пројектант:	Марјана Пољовка, бр.лиценце 300 H629 09
Печат:	Потпис:
	

**ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ И САГЛАНОСТИ ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ**

**ЗА ИЗГРАДЊУ:
Вишепородичног стамбеног објекта – По+П+2+Пс**

Б

КТП + КП + ПОСЕДОВАНИ ЛИСТ + УСЛОВИ

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО – АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ**

**ЗА ИЗГРАДЊУ:
Вишепородичног стамбеног објекта – По+П+2+Пс**

В

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ – УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора:

Мишковић Поткоњак Јасмина (Београд – Савски Венац, Незнаног јунака бр.31)
 „ARDECON BMG“ DOO (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 Милетић Братислав (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 Гвоздић Милетић Љиљана (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 „EKSIL PRO USLUŽNO I PROIZVODNO“ DOO (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 Стојановић Жикица (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 Стојановић Маја (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 „PROMIS“ DOO (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
 Милић Славољуб (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
 Милић Марица (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)

. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 3841 К.О. Панчево, за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта По+П+2+Пс.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон, 9/20 и 52/21) и на основу одредаба чл. 73. И 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС», бр. 32/2019-11), као и свих других важећих подзаконских аката из ове области пројектовања, а у складу са **Планом генералне регулације, ЦЕЛИНА 1 - шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. Лист Града Панчева“ бр. 19/2012, 27/12-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19- исправка)**, у градском блоку **031** и планиран је за грађевинско земљиште остале намене: **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА** и Уговором о изради Урбанистичког пројекта за потребе Урбанистичко – архитектонске разраде локације катастарске парцеле **3841** К.О. Панчево, за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта, израдио је „Active House“ Панчево, регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката:

Урбанистички пројекат је урађен за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 3841 К.О. Панчево за планирану изградњу Вишепородичног стамбеног објекта – По+П+2+Пк.

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ	
Инвеститор: Место и адреса:	Мишковић Поткоњак Јасмина (Београд – Савски Венац, Незнаног јунака 31) „ARDECON BMG“ DOO (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића 346) Милетић Братислав (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића 346) Гвоздић Милетић Љиљана (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића 346) „EKSIL PRO USLUŽNO I PROIZVODNO“ DOO (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра 356) Стојановић Жикица (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356) Стојановић Маја (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356) „PROMIS“ DOO (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25) Милић Славољуб (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25) Милић Марица (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
Место и адреса:	Београд – Савског Венца, Незнаног јунака 31
Место изградње:	Панчево
Адреса локације:	ул. Иве Курјачког бр. 17
Бр. Парцеле:	3841
Кат. Општина	Панчево

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- Изврши урбанистичко – архитектонска разрада локације
- Утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели
- Изради урбанистичке документације за спровођење и реализацију за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 3841 К.О. Панчево

Правни статус земљишта

Увидом у копију плана бр. **953-111-22133/2022** године у Препису листа непокретности број **12602** од 29.11.2022. године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на кат.парц.бр. **3841** К.О. Панчево, **градско грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља**. Земљиште је приватна својина, а носиоци права на земљишту су:

Мишковић Поткоњак Јасмина (Београд – Савски Венац, Незнаног јунака бр.31)
 „ARDECON BMG“ DOO (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 Милетић Братислав (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 Гвоздић Милетић Љиљана (Београд-Вождовац, Војводе Влаховића бр.346)
 „EKSIL PRO USLUŽNO I PROIZVODNO“ DOO (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 Стојановић Жикица (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 Стојановић Маја (Аранђеловац-Врбица, Краља Петра бр.356)
 „PROMIS“ DOO (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
 Милић Славољуб (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)
 Милић Марица (Београд-Палилула, 110 Нова бр.25)

Адреса предметне локације је ул. Иве Курјачког 17, Панчево. Предметна парцела се налази у обухвату Плана. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат. парц. топ. 3841 К.О.

Панчево прибављен је катастарско – топографски план размере 1 : 500.

Површина предметне парцеле је 5а 53m².

ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ							
Бр. кат. парц.	Кат. Општина	Бр. листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
3841	Панчево	12602	Градско грађевинско земљиште	5а 53m ²	Приватна Својина	Панчево	Приватна

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

Планом Генралне Регулације - ЦЕЛИНА 1 - шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. Лист Града Панчева“ бр. 19/2012, 27/12-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка) – (у даљем тексту : План), тако да се према важећем Плану, предметна локација налази у **блоку 031**, намењеном за становање са компатибилним наменама, где је максимално дозвољена **кота венца +11.50m** и максимално дозвољена **кота слемена +15.50m**, што представља оријентациону спратност **П+2+Пк/Пс/М** према плану.

Минимални проценат зеленила је 30% што износи 165.90m², а максимални степен заузетости под објектима је 70% што износи 387.10m².

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарска парцела број: К.О. Панчево, налазе се у грађевинском подручју града Панчева. Ова парцела има директан приступ саобраћајницом ул. Иве Курјачког (кат.парц.бр. 3410) а у свему у складу са **ситуационим планом који је приложен (достављеном на ситуационим плану урађеном од стране „Геовизије“)**. Парцела задржава постојећи габарит, површину и границе. Парцела је правоугаоног облика и дужом страном излази на улицу Иве Курјачког и износи око 30.66m, док краћа страна кат.парц.бр. 3841 износи око 19.75m.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама Г1, до Г15, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате тачака обухвата уранистичког пројекта

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
Број тачке	Y, X
Г1	7471462.94, 4970372.41, 0.00
Г2	7471455.97, 4970379.06, 0.00
Г3	7471449.15, 4970386.54, 0.00
Г4	7471449.37, 4970386.76, 0.00
Г5	7471449.88, 4970387.26, 0.00
Г6	7471454.87, 4970392.14, 0.00
Г7	7471464.41, 4970401.45, 0.00
Г8	7471469.00, 4970405.93, 0.00
Г9	7471470.18, 4970407.00, 0.00
Г10	7471474.50, 4970403.15, 0.00
Г11	7471476.18, 4970401.65, 0.00
Г12	7471478.23, 4970399.83, 0.00
Г13	7471482.79, 4970395.77, 0.00
Г14	7471491.25, 4970388.78, 0.00
Г15	7471471.30, 4970365.50, 0.00

КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	
Број тачке	Y, X
1	7471462.94, 4970372.41, 0.00
2	7471455.97, 4970379.06, 0.00
3	7471449.15, 4970386.54, 0.00
4	7471449.37, 4970386.76, 0.00
5	7471449.88, 4970387.26, 0.00
6	7471454.87, 4970392.14, 0.00
7	7471464.41, 4970401.45, 0.00
8	7471469.00, 4970405.93, 0.00
9	7471470.18, 4970407.00, 0.00
10	7471474.50, 4970403.15, 0.00
11	7471476.18, 4970401.65, 0.00
12	7471478.23, 4970399.83, 0.00
13	7471482.79, 4970395.77, 0.00
14	7471479.63, 4970392.06, 0.00
15	7471468.12, 4970378.51, 0.00

3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Предметна катастарска парцела се налази у грађевинском подручју града Панчева, у обухвату Плана у Зони становање са компатибилним наменама – **ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, блок бр. 031**

Постојеће стање

На предметној парцели постоје изграђени објекти, који су заведени у листу непокретности под бројевима: **12602**, од 29. 11.2022. године (издат од РГЗ – Служба за катастар непокретности Панчево).

ОБЈЕКТИ КОЈИ СЕ НАЛАЗЕ НА ПАРЦЕЛИ:

На предметној кат. бр.3841 КО Панчево парцели је предвиђено уклањање свих објеката који у збиру износе **273m²**.

Објекат бр. 1:

Бруто површина: 149m²

Начин коришћења објекта: Породични стамбени објекат

Правни статус објекта: Објекат преузет из земљишне књиге

Предвиђен начин третирања објекта: **Објекат ће бити уклоњен на начин на који ће бити предвиђено Пројектом рушења који ће бити део Пројекта за грађевинску дозволу.**

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
ИВЕ КУРЈАЧКОГ	17		149	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Објекат бр. 2:

Бруто површина: 48m²

Начин коришћења објекта: Помоћни објекат

Правни статус објекта: Објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта

Предвиђен начин третирања објекта: **Објекат ће бити уклоњен на начин на који ће бити предвиђено Пројектом рушења који ће бити део Пројекта за грађевинску дозволу.**

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
ИВЕ КУРЈАЧКОГ	17		48	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Објекат бр. 3:

Бруто површина: 42m²

Начин коришћења објекта: Помоћни објекат

Правни статус објекта: Објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта

Предвиђен начин третирања објекта: **Објекат ће бити уклоњен на начин на који ће бити предвиђено Пројектом рушења који ће бити део Пројекта за грађевинску дозволу.**

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
ИВЕ КУРЈАЧКОГ	17		42	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Објекат бр. 4:

Бруто површина: 29m²

Начин коришћења објекта: Помоћни објекат

Правни статус објекта: Објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта

Предвиђен начин третирања објекта: **Објекат ће бити уклоњен на начин на који ће бити предвиђено Пројектом рушења који ће бити део Пројекта за грађевинску дозволу.**

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
ИВЕ КУРЈАЧКОГ	17		29	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

Објекат бр. 5:

Бруто површина: 5m²

Начин коришћења објекта: Помоћни објекат

Правни статус објекта: Објекат изграђен без одобрења за градњу

Предвиђен начин третирања објекта: **Објекат ће бити уклоњен на начин на који ће бити предвиђено Пројектом рушења који ће бити део Пројекта за грађевинску дозволу.**

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина m ²	Начин коришћења објекта	Статус објекта
ИВЕ КУРЈАЧКОГ	17		5	ПОМОЋНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану, дозвољена је изградња Вишепородичног стамбеног објекта По+П+2+Пк . На захтев инвеститора урађено је Идејно решење за поменути градњу, на предметној парцели. Планирани објекат ће имати 17 функционалних стамбених јединица, чија ће укупна бруто површина бити: **1996,80m²**. Објекат је планиран тако да својом организацијом на парцели представља – обострано узидани објекат, на регулацији у компактном градском блоку. Зеленило се налази у задњем делу дворишта (северозападни део парцеле).

БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

Нето површина станова	1069,12 m ²
Нето површина заједничког простора	181,42 m ²
Нето површина гаражног простора	388,43 m ²
Укупна нето површина вишепородичног стамбеног објекта	1638,97 m ²
Укупна бруто површина вишепородичног стамбеног објекта	1996,80 m ²

ГАРАЖНА МЕСТА

Назив	Ознака	Површина m ²
Гаражна места за особе са инвалидитетом	16, 17 (5.20x6.30)	32.76
Гаражна места	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 (2.60x5.20)	13.52x15
УКУПНО	17 г.м.	

Степен заузетости 69,28%

Индекс изграђености: 1515,28 / 553 = 2,74

- За 17 стамбених јединица је неопходно обезбедити 17 паркинг/гаражних места, што је пројектом и остварено и то: 17 г.м. у гаражи у објекту.
- Од укупног броја остварених паркинг места, 5% је типа паркинг места за особе са посебним потребама, што износи: $17 \times 5\% = 0.85$, (1 г.м.) а пројектом су обезбеђена 2 г.м.

СПЕЦИФИКАЦИЈА СВИХ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА ОБРАЧУН ПОВРШИНА ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ПОДРУМ		
КОМУНИКАЦИЈЕ / ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		
По-01	ГАРАЖА	388.43
По-02	ПРЕТПРОСТОР У НАТПРИТИСКУ	8.42
По-03	ЛИФТ	3.06
По-04	СТЕПЕНИШТЕ	2.24
По-05	ТЕХНИЧКА ПРОСТОРИЈА	6.16
РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА		
	НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖЕ	388.43
	НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА И ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА	19.88
	НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМА	408.31
	БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМА	481.52

ПРИЗЕМЉЕ		
СТАН 01 - ТРОСОБАН		
Пр-С.01-01	УЛАЗ / ХОДНИК	5.07
Пр-С.01-02	ТОАЛЕТ	1.95
Пр-С.01-03	КУХИЊА	6.74
Пр-С.01-04	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	18.81
Пр-С.01-05	ДЕГАЖМАН	4.20
Пр-С.01-06	ОСТАВА	1.60
Пр-С.01-07	ВЕШЕРНИЦА	1.60
Пр-С.01-08	КУПАТИЛО	5.05
Пр-С.01-09	СПАВАЋА СОБА	9.21
Пр-С.01-10	СПАВАЋА СОБА	12.03
СТАН С.01 - НЕТО ПОВРШИНА		66.26
СТАН 02 - ЧЕТВОРОСОБАН		
Пр-С.02-01	УЛАЗ / ХОДНИК	9.09
Пр-С.02-02	КУХИЊА	8.28
Пр-С.02-03	ТРПЕЗАРИЈА	5.34
Пр-С.02-04	ДНЕВНИ БОРАВАК	15.36
Пр-С.02-05	ТОАЛЕТ	2.33
Пр-С.02-06	ДЕГАЖМАН	5.10
Пр-С.02-07	СПАВАЋА СОБА	10.23
Пр-С.02-08	КУПАТИЛО	4.20
Пр-С.02-09	СПАВАЋА СОБА	8.66
Пр-С.02-10	СПАВАЋА СОБА	10.48
СТАН С.02 - НЕТО ПОВРШИНА		79.07
СТАН 03 - ТРОСОБАН		
Пр-С.03-01	УЛАЗ / ХОДНИК	5.91
Пр-С.03-02	ТОАЛЕТ	1.80
Пр-С.03-03	КУХИЊА	6.26
Пр-С.03-04	ДНЕВНИ БОРАВАК	26.23
Пр-С.03-05	ДЕГАЖМАН	3.55
Пр-С.03-06	ВЕШЕРНИЦА	1.85
Пр-С.03-07	КУПАТИЛО	3.94
Пр-С.03-08	СПАВАЋА СОБА	9.76
Пр-С.03-09	СПАВАЋА СОБА	7.98
СТАН С.03 - НЕТО ПОВРШИНА		67.28
КОМУНИКАЦИЈЕ / ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		
Пр-01	ВЕТРОБРАН	4.56
Пр-02	ХОДНИК	14.76
Пр-03	ПРЕТПРОСТОР	18.59
Пр-04	СТЕПЕНИШТЕ	4.23
Пр-05	ЛИФТ	-
НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА И ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА		42.14
РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА		
НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА		212.61
НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА И ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА		42.14
НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		254.75
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА		334.15

I СПРАТ		
СТАН 04 - ДВОСОБАН		
I-C.04-01	УЛАЗ / ХОДНИК	3.96
I-C.04-02	СПАВАЋА СОБА	11.75
I-C.04-03	КУПАТИЛО	5.80
I-C.04-04	КУХИЊА	5.95
I-C.04-05	ОСТАВА	2.09
I-C.04-06	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	25.26
I-C.04-07	ТЕРАСА	3.24
I-C.04-08	ТЕРАСА	2.17
	СТАН С.04 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	54.81
	СТАН С.04 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	60.22
СТАН 05 - ДВОСОБАН		
I-C.05-01	УЛАЗ / ХОДНИК	4.06
I-C.05-02	ТОАЛЕТ	1.92
I-C.05-03	КУПАТИЛО	4.40
I-C.05-04	СПАВАЋА СОБА	10.44
I-C.05-05	КУХИЊА	4.29
I-C.05-06	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	20.22
I-C.05-07	ТЕРАСА	3.24
	СТАН С.05 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	41.27
	СТАН С.05 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	48.57
СТАН 06 - ДВОИПОСОБАН		
I-C.06-01	УЛАЗ / ХОДНИК	6.76
I-C.06-02	ТОАЛЕТ	2.00
I-C.06-03	КУХИЊА	7.76
I-C.06-04	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	17.82
I-C.06-05	ДЕГАЖМАН	3.26
I-C.06-06	ВЕШЕРНИЦА	1.68
I-C.06-07	КУПАТИЛО	4.37
I-C.06-08	СПАВАЋА СОБА	11.17
I-C.06-09	СПАВАЋА СОБА	8.70
I-C.06-10	ТЕРАСА	3.12
	СТАН С.06 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	63.52
	СТАН С.06 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	66.64
СТАН 07 - ДВОСОБАН		
I-C.07-01	УЛАЗ / ХОДНИК	3.60
I-C.07-02	КУХИЊА	6.18
I-C.07-03	ДНЕВНИ БОРАВАК СА ТРПЕЗАРИЈОМ	21.28
I-C.07-04	ДЕГАЖМАН	2.41
I-C.07-05	КУПАТИЛО	4.56
I-C.07-06	СПАВАЋА СОБА	14.94
I-C.07-07	ТЕРАСА	3.59
	СТАН С.07 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	52.97
	СТАН С.07 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	56.56
СТАН 08 - ДВОСОБАН		
I-C.08-01	УЛАЗ / ХОДНИК	4.96
I-C.08-02	ВЕШЕРНИЦА	2.08
I-C.08-03	КУПАТИЛО	4.56
I-C.08-04	СПАВАЋА СОБА	13.12
I-C.08-05	КУХИЊА	6.49
I-C.08-06	ДНЕВНИ БОРАВАК СА ТРПЕЗАРИЈОМ	25.44
I-C.08-07	ТЕРАСА	3.59
	СТАН С.08 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	56.65
	СТАН С.08 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	60.24
КОМУНИКАЦИЈЕ / ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		
I-01	ХОДНИК	30.68
I-02	СТЕПЕНИШЕ	9.12
I-03	ЛИФТ	-
	НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА И ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА	39.80
РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА		
	НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА	292.23
	НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА И ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА	39.80
	НЕТО ПОВРШИНА I СПРАТА	332.03
	БРУТО ПОВРШИНА I СПРАТА	398.99

II СПРАТ		
СТАН 09 - ДВОСОБАН		
I-C.09-01	УЛАЗ / ХОДНИК	3.96
I-C.09-02	СПАВАЋА СОБА	11.75
I-C.09-03	КУПАТИЛО	5.80
I-C.09-04	КУХИЊА	5.95
I-C.09-05	ОСТАВА	2.09
I-C.09-06	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	25.26
I-C.09-07	ТЕРАСА	3.24
I-C.09-08	ТЕРАСА	2.17
	СТАН С.09 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	54.81
	СТАН С.09 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	60.22
СТАН 10 - ДВОСОБАН		
I-C.10-01	УЛАЗ / ХОДНИК	4.06
I-C.10-02	ТОАЛЕТ	1.92
I-C.10-03	КУПАТИЛО	4.40
I-C.10-04	СПАВАЋА СОБА	10.44
I-C.10-05	КУХИЊА	4.29
I-C.10-06	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	20.22
I-C.10-07	ТЕРАСА	3.24
	СТАН С.10 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	41.27
	СТАН С.10 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	48.57
СТАН 11 - ДВОИПОСОБАН		
I-C.11-01	УЛАЗ / ХОДНИК	6.76
I-C.11-02	ТОАЛЕТ	2.00
I-C.11-03	КУХИЊА	7.76
I-C.11-04	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	17.82
I-C.11-05	ДЕГАЖМАН	3.26
I-C.11-06	ВЕШЕРНИЦА	1.68
I-C.11-07	КУПАТИЛО	4.37
I-C.11-08	СПАВАЋА СОБА	11.17
I-C.11-09	СПАВАЋА СОБА	8.70
I-C.11-10	ТЕРАСА	3.12
	СТАН С.11 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	63.52
	СТАН С.11 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	66.64
СТАН 12 - ДВОСОБАН		
I-C.12-01	УЛАЗ / ХОДНИК	3.60
I-C.12-02	КУХИЊА	6.18
I-C.12-03	ДНЕВНИ БОРАВАК СА ТРПЕЗАРИЈОМ	21.28
I-C.12-04	ДЕГАЖМАН	2.41
I-C.12-05	КУПАТИЛО	4.56
I-C.12-06	СПАВАЋА СОБА	14.94
I-C.12-07	ТЕРАСА	3.59
	СТАН С.12 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	52.97
	СТАН С.12 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	56.56
СТАН 13 - ДВОСОБАН		
I-C.13-01	УЛАЗ / ХОДНИК	4.96
I-C.13-02	ВЕШЕРНИЦА	2.08
I-C.13-03	КУПАТИЛО	4.56
I-C.13-04	СПАВАЋА СОБА	13.12
I-C.13-05	КУХИЊА	6.49
I-C.13-06	ДНЕВНИ БОРАВАК СА ТРПЕЗАРИЈОМ	25.44
I-C.13-07	ТЕРАСА	3.59
	СТАН С.13 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	56.65
	СТАН С.13 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	60.24
КОМУНИКАЦИЈЕ / ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		
I-01	ХОДНИК	30.68
I-02	СТЕПЕНИШЕ	9.12
I-03	ЛИФТ	-
	НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА И ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА	39.80
РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА		
	НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА	292.23
	НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА И ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА	39.80
	НЕТО ПОВРШИНА II СПРАТА	332.03
	БРУТО ПОВРШИНА II СПРАТА	398.99

ПОВУЧЕНИ СПРАТ		
СТАН 14 - ДВОСОБАН		
I-C.14-01	УЛАЗ / ХОДНИК	4.20
I-C.14-02	СПАВАЋА СОБА	11.35
I-C.14-03	КУПАТИЛО	5.13
I-C.14-04	КУХИЊА	5.32
I-C.14-05	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	23.36
I-C.14-06	ТЕРАСА	3.24
I-C.14-07	ТЕРАСА	4.88
	СТАН С.14 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	49.36
	СТАН С.14 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	57.48
СТАН 15 - ДВОСОБАН		
I-C.15-01	УЛАЗ / ХОДНИК	4.06
I-C.15-02	ТОАЛЕТ	1.92
I-C.15-03	КУПАТИЛО	4.40
I-C.15-04	СПАВАЋА СОБА	10.44
I-C.15-05	КУХИЊА	4.29
I-C.15-06	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	20.22
I-C.15-07	ТЕРАСА	3.24
	СТАН С.15 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	41.27
	СТАН С.15 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	48.57
СТАН 16 - ЧЕТВОРОСОБАН		
I-C.16-01	УЛАЗ / ХОДНИК	10.36
I-C.16-02	ТОАЛЕТ	3.18
I-C.16-03	КУХИЊА	8.10
I-C.16-04	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	26.52
I-C.16-05	ДЕГАЖМАН	8.25
I-C.16-06	КУПАТИЛО	4.30
I-C.16-07	СПАВАЋА СОБА	11.35
I-C.16-08	СПАВАЋА СОБА	10.98
I-C.16-09	СПАВАЋА СОБА	12.64
I-C.16-10	ТЕРАСА	16.83
	СТАН С.16 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	95.68
	СТАН С.16 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	112.51
СТАН 17 - ЈЕДНОПОСОБАН		
I-C.17-01	УЛАЗ / ХОДНИК	3.17
I-C.17-02	ДЕГАЖМАН	2.58
I-C.17-03	СПАВАЋА СОБА	9.66
I-C.17-04	КУПАТИЛО	4.46
I-C.17-05	КУХИЊА	4.58
I-C.17-06	ДНЕВНИ БОРАВАК И ТРПЕЗАРИЈА	16.74
I-C.17-07	ТЕРАСА	12.30
	СТАН С.17 - НЕТО ЗАТВОРЕНА ПОВРШИНА	41.19
	СТАН С.17 - НЕТО ПОВРШИНА СА ТЕРАСОМ	53.49
КОМУНИКАЦИЈЕ / ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ		
I-01	ХОДНИК	30.68
I-02	СТЕПЕНИШЕ	9.12
I-03	ЛИФТ	-
	НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА И ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА	39.80
РЕКАПИТУЛАЦИЈА ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА		
	НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА	272.05
	НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА И ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРИЈА	39.80
	НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	311.85
	БРУТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	383.15

ГАРАЖНА МЕСТА:

Гаражна места за особе са инвалидитетом	16, 17 (5.20x6.30)	32.76
Гаражна места	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 (2.60x5.20)	13.52x15
УКУПНО	17 г.м.	

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

Објект је на југоисточној старани постављен на регулационој линији ка улици Иве Курјачког. Главни пешачки улаз у објект се налази на југоисточном делу парцеле и одвојен је од колског улаза (који се налази исто на регулационој линији на југоистоку парцеле поред пешачког улаза).

На југозападној старни је на међи са суседним парцелама К.П. 3839 и 3840 КО Панчево. На северозападној страни објект је удаљен од 5,03м до 7,12м од задње међе са парцелом К.П. 3842 КО Панчево. На североисточној страни објект је на међи са суседном парцелом К.П. 1364/3 КО Панчево.

Висина објекта је **15,30m** (висина од терена до слемена).

НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

Идејним решењем предвиђен је колски приступ из улице Иве Курјачког ширине 5.00 m, пешачки улаз за станаре је одвојен и приступа се са постојећег тротоара из улице Иве Курјачког у улазни простор објекта са улазним степеништем преко ветробрана до степенишног простора са лифтом.

Кота приземља објекта је **+0.00 (+77.30 м.н.а.)** Кота тротоара је **-1.20 (+76.10 м.н.а.)**. Кота гараже у подруму је **-3.00 (+74.30 м.н.а.)**. Објект се састоји од подрума, приземља, 2 спрата и повученог спрата. Комуникације у објекту (степениште и лифт) су постављени између колског улаза-рампе и пешачког улаза уз регулациону линију на уличној фасади.

Планиран је константан пад саобраћајница, колска рампа нагиба 15% и пешачких стаза од неких 1-1.5% што одговара и за кретање инвалида и пешака а и за природни пад терена који ће омогућити квалитетно скупљање и одвођење атмосферске воде у систем атмосферске канализације. На пешачком улазу се налази **покретна платформа („V 64“)** за потребе кретање лица са посебним потребама.

У прилогу текста је техничка документација произвођача.

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

-1.20 односно +76,10 - Кота прикључка, нулта кота
±0.00 односно +77.30 - Кота приземља

ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ

Површинске и атмосферске воде се одводе са двоводног крова нагиба 15,35% од ивице објекта ка олуцима са дворишне стране одводе ка зеленој површини на сопственој парцели, а са уличне стране ка шахту за атмосферску канализацију на парцели која ће бити повезана на уличну атмосферску канализацију.

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
Оријентациона спратност	П+2+Пк/Пс/М	По+П+2+Пс
Висина венца (дозвољено)	+11.50m	+11.50m
Висина слемена (дозвољено)	+15.50m	+15.30m

- **Одређене висине венца** (пода терасе повучене етаже односно врха бетонске жардињере) и слемена објекта (косог двоводног крова) **су у границама дозвољених максималних параметара.**

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА КОЈЕ СУ ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-А

На парцели је предвиђена изградња само једног објекта - и то једног вишепородичног стамбеног објекта и није предвиђена градња других објекта на планираној грађевинској парцели.

ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцела је планирана да буде ограђена монтажном металном оградом у деловима где нема планираног објекта.

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

- **Колски и пешачки улази :**

Планирани објекат ће имати један колски прикључак у објекат и један пешачки улаз:

За планирану изградњу објекта на кат. парцели **3841** 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, остварује везу са саобраћајницом, улициом Иве Курјачког (кат.парц. 3410 КО Панчево).

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (**број: бр. 03-579/2022 од 07.11.2022. године**). приступ се остварује преко једног саобраћајног прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама, са кат. парцеле топ. бр. 3841 КО Панчево управно на ул. Иве Курјачког кат. парц. бр. 3410 КО Панчево , како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Прикључак извести са ширином коловоза од 5,00m, у свему према условима ЈП „Урбанизам“.

Колски прилаз је остварен из улице Иве Курјачког са југоисточне стране објекта, преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка парцели пројектован је колски пролаз у приземљу објекта ширине 5,00m уз паркинг места у гаражи у приземљу објекта. Планирани саобраћајни прикључак извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелете саобраћајноих прикључака и дате саобраћајне површине, ускладити са постојећим објектима, постојећим саобраћајним површинама на пешачким стазама и на месту прикључка на уличне коловозе, 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

Број тачке	Y, X
T1	7471470.81, 4970369.53, 0.00
T2	7471464.82, 4970374.62, 0.00

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

Осе прикључака су дефинисане следећим геодетским тачкама:

- Укрштање осе улице Иве Курјачког и прикључка: Y=7 471 470,81, X=4 970 369,53.

Паркирање возила решено је у подруму објекта, где је планирана гаража (која је у категорији малих гаража). Гаража има корисну површину $G=388,43m^2$.

Број паркинг места за инвалиде је **2** и **15** стандардних паркинг места што задовољава захтевани број паркинг места из Плана.

Укупно има 17 ГМ.

- **Услови за паркирање возила:**
 - Становање: 1ПМ / 1 стамбена јединица
- **Остварени параметри за паркирање возила:**

- УКУПНО:	17 ГМ
------------------	--------------

Од укупног броја остварених гаражних места, 5% је пројектовано као гаражна места за возила особа са посебним потребама: $17 \times 5\% = 0,85$ (1 ГМ) – а пројектом су обезбеђена **2 ГМ**.

Гаражна места за особе са посебним потребама су пројектовао као управна, дупла, димензија 630 x 520cm. Остала гаражна места (15) су управна, стандардна димензија 260 x 520cm, у свему у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Саобраћајница унутар гараже је пројектована ширине 6.00m. Ширина колске рампе је 3,30m са нагибом од 15%.

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

За Објекат : **17 ГМ** за станове

Остварено је :

Објекат : укупно = 17 ГМ

Од тога 2ГМ за инвалиде.

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

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

Пројектант - инвеститор ће извршити избор врсте коловозних застора. Пожељно је користити идентичне коловозне засторе који су примењени за обраду саобраћајних површина (асфалт, бетон, бехатон плоче, префабриковани бетонски елементи, или по избору неки други). Прилаз пункту за 3 контејнера дим. 1,10 x 1,40m, који су постављени уз улазни хол у приземљу објекта према условима ЈКП Хигијене, третирати као и друге саобраћајне површине у комплексу, а заштиту габаритних ивица извршити одговарајућим - стандардним ивичњацима.

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

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

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

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парцела пружа, а у циљу формирања квалитетног амбијента за живот корисника. Гаража је у подруму самог објекта и само на северозападној страни ка дворишту гаражна места су делимично изван габарита објекта, те је тај део у партеру покривен травом. 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 (**553,00 m²**) задовољава минималну величину Планом дефинисану.
- **Најмања ширина парцеле** у овој зони је **9,00m**, а пројектом је утврђено за нове парцеле ГП – најкраћа страна парцеле је **16,89m**.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална висина стамбеног објекта - идејним решењем вишепородичног стамбеног објекта пројектована висина објекта је **15,30m** мерено од коте тротоара до слемена, и висина венца је **11,50m** мерено од коте тротара до завршног пода повученог спрата (односно врха бетонске жардињере на повученом спрату) што представља оријентациону спратност – По+П+2+Пс.

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

	Према важећем плану	Остварено у пројекту
Оријентациона спратност	П+2+Пк/Пс/М	По+П+2+Пс
ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	+11,50m	+11,50m (+87,60)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	+15,50m	+15.30m (+91,40)

Одређене висине венца (пода терасе повучене етаже, односно врха жардињере на повученом спрату) и слемена објеката (равног непроходог зеленог крова) **су у границама дозвољених максималних параметара.**

Максимална дозвољена спратност објеката у Зони је П+2+Пк/Пс/М - максимална дозвољена висина за **венац је 11,50m**, а за **слеме је 15,50m**. Остварена висина венца у пројекту је **+11,50m**, а висина слемена је **+15,30m** чиме су испоштоване максимално дозвољене висине по плану па констатујемо да је уклопљена висина за планирани венац и планирано слеме.

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

- **Идејним решењем објекат** има двоводни коси кров са нагибом равни од 15,35%.

- **Дозвољен индекс** заузетости износи **70%**, у предметном УП-у износи **69,28%**. Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је **30%**, у предметном УП-у износи **30,72%**.
Индекс изграђености износи 2,74.

- **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 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

- Идејним решењем су предвиђени испусти и еркери на југоистоку ка улици Иве Курјачког од 1,00м површине 85,20m² што износи 37,06% уличне фасаде (Површина уличне фасаде износи 229,91m² 100%), па се на основу овога може закључити да је све у допуштеним параметрима Плана који износи 40%.

- **Грађевински елементи на осталим фасадама:**
на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00м) – 1,20м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 40% задње фасаде изнад приземља.

- Еркер на дворишној фасади од 0,40м површине 9,02m² што износи 4,01% дворишне фасаде (Површина дворишне фасаде износи 224,93m² 100%), па се на основу овога може закључити да је све у допуштеним параметрима Плана који износи 40%.

-Идејним решењем нису предвиђени еркери на осталим – бочним фасадама јер је објекат на обе бочне међе.

- Отвори на планираном објекту, њихов положај и висина парапета у односу на предњу и задњу границу парцеле, положај темеља у односу на регулациону линију и бочне границе парцеле, су у складу са важећим Планским документом и дефинисани су у графичким прилозима Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње		Остварени параметри за парцеле 3841 КО Панчево
Параметри из Плана		
Укупна Површина парцеле 3841 КО Панчево		553,00m ²
НЕТО површина планираног објекта		1638,97m ²
БРГП планираног објекта		1996,80m ²
Површина хоризонталне пројекције објекта		383,15m ²
Спратност објекта	П+2+Пс/Пм/М	По+П+2+Пс
Индекс заузетости	макс. 70%	69,28% што износи 383,15m ²
Индекс изграђености		остварено 1515,28/553 (брutto)/(парцела) 2,74
Укупно остварених стамбених јединица		17 стамбених јед.
Укупна површина планираних саобраћајница		-
Укупна површина зеленила на парцели	мин. 30%	30,72 % што износи 169,85m ²

Биланс површина на парцели	површина (m ²)	проценат (%)
П бруто под објектом (објекат+манип.п.)	383,15 m ²	69,28%
П укупно под зеленим површинама	169,85 m ²	30,72%
Укупно	553,00 m²	100,00%

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

Укупан број планираних паркинг места јесте :

За објекат : 17 ГМ у гаражи

Укупно: 17 гаражних 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 20% од укупне територије намењено стамбеној заједници. Однос зелених површина је 90% травнате површине, 10% високо дрвеће, шибље и цвеће.

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

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер (партеру остварено: 169.85m². Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја).

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево, бр. Д-9157/1 од 21.12.2022 год.

Прикључење будућег објеката – једног стамбеног (објекат је са више од три стамбене јединице, спратности По+П+2+Пс у ул. Иве Курјачког, на кат. парцели бр 3841 КО Панчево, са укупном грејном површином 17 станова од **1069.12m²**, планирано је из улице Иве Курјачког уколико се хидрауличким прорачуном докаже да је могуће.

На посматраној парцели 3841 КО Панчево постоји прикључак на градски водовод и на градску фекалну Канализацију на име корисника Томић Алекса.

Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање Одобрења за извођење радова за за изградњу прикључка на инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације изврши регистрацију прикључака на своје име.

ВОДОВОД - Прикључење на водоводну мрежу

На посматраној локацији, у улици Иве Курјачког постоји водовод ВПЕ Ø160. Идејним решењем предвиђено је постављање водомера у посебној просторији у подруму монтираном на зид објеката оријентисаном ка улици Иве Курјачког. Прикључење предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара. Од тог главног водомера води развод са огранцима за појединачне водомере и хидрантски развод. У сваком тренутку мора бити омогућено читавање, редовно одржавање и интервенције. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије, ходнике. Водомери морају задовољавати стандарде ЈКП Водовод и канализације Панчево.

Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључење на градски водовод.

Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи је 2,5 бара, док је количина воде коју гарантује ЈКП Водовод и канализација је 5 л/с. Инвеститор је дужан да о свом трошку укине постојећи прикључак.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - Прикључење на канализациону мрежу

Прикључење на градску канализацију у улици Иве Курјачког која је изграђена од азбест цементних цеви ФАЦ 250, предвидети - преко преко новог прикључка прикључог шахта пречника 1,0m који ће се налазити на око 1,5m од регулационе линије, у простору колске рампе за силазак у гаражни простор у подруму објекта. Минимални пречник прикључка мора бити Ø150.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - Прикључење на атмосферску мрежу

Одвођење атмосферских вода се предвиђа преко атмосферске канализације Ø500 (АПВЦ 500) која постоји у улици Иве Курјачког – прикључити на атмосферску канализацију у свему према графичком прилогу. Положај будућег ревизионог шахта пречника 1,0m лоциран је на прописаном растојању од 1,5m од регулационе линије у простору колске рампе за силазак у гаражни простор у подруму објекта.

Није дозвољена изградња и прикључење путем цревне ревизије. Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на коју се објекат прикључује не сме се директно прикључити на канализацију. Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,

Огранак Електродистрибуција Панчево **бр.8С.1.1.0.-D.07.15.-344758-22/2 од 23.08.2022.**

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.

Место прикључења објекта, мерни орман иза мерног уређаја. Новоуграђени КПК на фасади предметног објекта, извод 08 Иве Курјачког непарна ка Д. Туцовића, из ТС Урош Предић.

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

Намена објекта: стамбени - вишепородично становање

Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора и положај мерног места:

На приступачном месту, у улазу објекта или ајнфурту, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и један орман мерног места (ОММ) модула са 3 бројила потребно је обезбедити простор ширине 2000mm, висине 2000 mm и дубине 235 mm.

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

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

Опис прикључка до мерног места:

КПКЕВ-2П и ормана мерног места повезати каблом пресека и типа ПП00 4x95 мм²

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

На летву извода у трафостаници уградити НВО осигураче јачине од 3x160А

Поред КПКЕВ-2П уличног објекта уградити КПКЕВ-1П (за хидрант – противпожарни прикључак и орман мерног места ПОММ-1 са трофазним бројилом.

КПКЕВ-1П и ПОММ-1 повезати каблом пресека и типа ПП00-А 4x10мм²

КПКЕВ-1П повезати са КПКЕВ-2П, пре осигурача каблом типа ПП00-А 4x16мм²

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

Опис мерног места:

На фасади, у ајнфурту или улазу објекта, ОММ који се састоји од типских ормана два 2 МОММ-9 и један 1 МОММ-3, а који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима – осигурачи и прикључним стезаљкама.

Један орман типа ПОММ-1 који су опремљени са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима – осигурачи и прикључним стезаљкама.

Размештај мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило/ мерна група
				Тип	Ном.стру ја (A)	
МОММ-9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МОММ-9						
1	станови	8	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно ,2
МОММ-3						
1	ЛИФТ	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно ,2
ПОММ-1						
1	ХИДРАНТ	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно ,2
Укупно ком:		20				

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

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

Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења:

Опрема се димензионише на мах доз. Струју трофазног споја 6кА

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања од 0,2с
- земљоспјна заштита на изводном прекидачу са временом трајања од 0,5с.
- на изводима 20/10 кV у ТС 110/20/10 кV/ кV се примењује аутоматско поновно укључење АПУ са 2 покушаја

Странка је дужна да за подземне гараже обезбеди од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј уводних кабловских цеви Ø110мм а све у складу са законском регулативом.

• ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Услови „Телеком Србија“ Београд, бр. Д209/309043/2-2022 од 03.08.2022.

Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели нема 3841 КО Панчево изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад. У ул. Иве Курјачког постоје изграђени подземни оптички и подземни разводни тк каблови.

Технички услови прикључења

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 1ХПЕØ40.

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 реализује потичка тк мрежа дп крајњих корисника, тзв. FTTH (Fiber to the home) решење које подразумева полагање оптичког провидног кабла до сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана.

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.

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

ГРЕЈАЊЕ

Услови ЈП „Србијагас“ Нови Сад, РЈ Дистрибуција Панчево, 05-02-4-14/995-1 од 08.08.2022

За потребе грејања планираног објекта на парцели тражени су услови предузећа ЈП „Србијагас“ Нови Сад, РЈ Дистрибуција Панчево.

На предметном подручју у надлежности ЈП Србијагас постоје следећи гасни објекти:

-Дистрибутивни гасовод $P_{\max}=3\text{ бар}$ у ул. Иве Курјачког од полиетиленских цеви $\varnothing 63$ са непарне старне и $\varnothing 40$ са парне стране улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са гасним прикључцима – израђен у функцији

-траса гасовода је приказана на ситуацији

Потребно је вршити пробне ископе при извођењу због могућег одступања стања на терену од стања из катастра водова.

Потребно је гасоводе третирати као стечену обавезу у простору и према правилницима за пројектовање и изградњу гасовода.

За потребе загревања стамбених јединица објекта, етажним системима топловодног радијаторског грејања, планиран је групни гасни прикључак са једном регулационом станоцом (РС) и 17 кућних мерни сетова (КМСГ-4) за сваку стамбену јединицу. За потребе хлађења објекта процењен капацитет износи 50kW.

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: 352-1385-2/2022-0103 од 04.08.2022. године)

Треба обезбедити довољан број контејнера и то 1 контејнер од 1,4x1,1м 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 (**3 контејнера**) за **17 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. Такође, водило се рачуна да удаљеност комуналног возила од места где су постављени контејнери није даље од 15м и да на том путу постоји тротоар.

Инвеститор је дужан да обезбеди за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним материјама и материјалима (комерцијални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад), а у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС", бр.36/2009 и 88/2010 и 14/2016).

10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Према Обавештењу **број: 217-12616/22-1 од 04.08.2022** издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

Вишепородични стамбени објект који се састоји од једног слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта са више од три стамбене јединице, спратности По+П+2+Пс у Панчеву, ул. Иве Курјачког бр.17 на кат.парц. 3841 КО Панчево 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. Објект је пројектован као стамбени вишепородични са укупном **БРГП надземно од 1509,12м²**. Објект ће бити пројектован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

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

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

Све денивелисане површине у партеру које се савладавају степеницама морају имати и рампе нагиба не већег од **5%** и минималне ширине 90см. Идејним решењем на пешачком улазу се налазе степенице а за кретање лица са посебним потребама је ту предвиђена **покретна платформа („V 64“)**.

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

$$17 \times 5\% = 0,85 \text{ (1ГМ)} - \text{а ИДР-ом су предвиђена 2 ГМ}$$

Паркинг места за особе са посебним потребама су пројектована као дупла управна, дим. 630 x 520цм. Остала паркинг места су пројектована као управна дим. 260 x 520цм у свему у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање објекта.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Решење Завод за заштиту споменика културе у Панчеву бр: 878/2 од 16.08.2022 године.

На самој предметној локацији предвиђеној за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности: По+П+2+Пс у улици Иве Курјачког 17 у Панчеву, на кат. парцели бр. 3841 КО Панчево, не постоје природна добра.

Мере заштите културних добара

Наведени простор се налази у зони која иде од тамишког кеја источно ка ул. Светог Саве, једним делом припада Заштићеном старом градском језгру Панчева са јаком концентрацијом локалитета позног средњег века и периода мађарске и турске доминације. Познати су следећи локалитети:

- код бројева кућа 15, 17 и 19
- у ул. Д. Туцовића код бр. 5 и 39.

АРХЕОЛОГИЈА

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова;
- Инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из тачке 1;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикување и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

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.

13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за израду ИДР за стамбени вишепородични објект на К.П. 3841 КО Панчево, Иве Курјачког бр.17, 26000 Панчево је План генералне регулације, ЦЕЛИНА 1 - шири центар (круг обилазнице) у Панчеву (Сл. Лист Града Панчева бр. 19/2012, 27/12-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19- исправка), у блоку **031** према Плану у зони намењеној за становање са компатибилним наменама.

Према плану су за ову зону дозвољени следећи параметри : висина венца 11.5m и висина слемена 15.5m и орјентациона спратност за објекте П+2+Пс/Пк/М , однос заузетости и зелених површина 70% : 30%.

1. ЛОКАЦИЈА

Локација за изградњу, предвиђену овим Идејним решењем, налази се у Панчеву на КП 3841, КО Панчево.

Површина парцеле КП 3841, КО Панчево је 553,00m². Парцела је приближно правоугаоне основе и налази се у улици Иве Курјачкога. Терен парцеле је релативно раван. Нивелета јавне површине на месту колског приступа је 76.10 m н.в, а на месту пешачког приступа 76,10 m н.в.

Постојећи објекти на парцели:

На парцели КП 3841, површине 553,00 m² према листу непокретности уписани су следећи постојећи објекти предвиђени за рушење:

- Објект 1 – земљиште под зградом и другим објектом - површине 149,00 m²
- Објект 2 – земљиште под зградом и другим објектом - површине 48,00 m²
- Објект 3 – земљиште под зградом и другим објектом - површине 42,00 m²
- Објект 4 – земљиште под зградом и другим објектом - површине 29,00 m²
- Објект 5 – земљиште под зградом и другим објектом - површине 5,00 m²

Укупна површина за рушење је 273,00 m².

2. КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Према Правилнику о класификацији објеката (Сл. Гласник РС, 22/2015), Стамбени објект По+П+2+Пс, која је предмет овог Идејног решења спада у објекте Б категорије, са класификационим бројевима 112221 Б категорија

(издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, до 2000m² БГП или П+4+Пк): 75,88% и 124210 В категорија (самосталне зграде гаража и паркиралишта): 24,12%

3. ТИПОЛОГИЈА, ДИСПОЗИЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

Типологија: Објекат је двострано узидани.

Парцела: Парцела КП 3841КО Панчево, укупне површине 553,00 m². Ширина фронта ка Улици Иве Курјачког је 30.65m.

Нивелација парцеле: Задржава се постојећа нивелација парцеле која је релативно равна.

Положај објекта: Објекат у низу налази се уз саму регулациону линију према улици Иве Курјачког, постављен у складу са ПГР-ом, у оквиру зоне грађења.

Нулта кота: Усвојена је нулта кота 76.10 m.н.в.

Спратност: По+П+2+Пс

Приземље: Објекат је постављен у зони градње и уз регулационе линије, тј. на коти 77.30m.н.в.

Подрум: Предвиђена је подрумска етажа испод објекта.

Кров: Кров је двоводни, плитак у благом нагибу.

Висина венца: Висина венца објекта је 11,50 m (87,60 m н.в) од нулте коте (76,10 m н.в). Висина венца повученог спрата је 14,10 m (90.20 m н.в) од нулте коте (76,10 m н.в).

Висина слемена: Висина слемена објекта је 15,30 m (91,40 m н.в) од нулте коте (76,10 m н.в).

Паркирање возила: Паркирање је решено на сопственој парцели, у подрумској етажи, 1ГМ/1стамбеној јединици, остварено 17 гаражних места, од којих су 2 предвиђена за особе са инвалидитетом.

Обликовање: Објекат је по свом облику, габариту, волумену и примењеним материјалима примерен суседству, условима терена и другим карактеристикама локације. Повучени спрат је повучен 1,5m у односу на основну фасадну раван. Објекат је пројектован са плитким косим кровом. Примењени су квалитетни материјали завршне обраде. Дворишна фасада је контактна.

Уређење слободних површина: Површина под зеленилом у директном контакту са тлом је 69,08m², што чини 12,49% површине парцеле (више од обавезних 10%), док је укупна површина зелених површина 169,85 m², што чини 30,72% површине парцеле

Ограђивање: Ограђивање према суседима је транспарентном оградом висине 200 cm.

Изношење смећа: У оквиру парцеле предвиђен је простор за одлагање комуналног отпада, и то 3км X 1100l..

4. ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ ПОВРШИНА И КАПАЦИТЕТА

ЕТАЖА	НЕТО површина	БРУТО (СРПС)	БРГП (ПГР)
ПОДРУМ	408,31	481,52	-
ПРИЗЕМЉЕ	254,75	334,15	334,15
ПРВИ СПРАТ	332,03	398,99	398,99
ДРУГИ СПРАТ	332,03	398,99	398,99
ПОВ. СПРАТ	311,85	383,15	383,15
ПОДЗЕМНО	408.31	481,52	-
НАДЗЕМНО	1230,66	1515,28	1515,28
СВЕ УКУПНО	1638,97	1996,80	1515,28

ПАРАМЕТАР	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ЦЕЛИНА 1, ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У ПАНЧЕВУ ("СЛ ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВО" БР. 19/2012, 27/12 – ИСПРАВКА, 1/13 – ИСПРАВКА, 20/14, 19/2018, 25/2018 - ИСПРАВКА ТЕХ.ГРЕШ, 06/2019 - ИСПРАВКА ТЕХ.ГРЕШ.)	ОСТВАРЕНО
ТИПОЛОГИЈА	Слободностојећи, тространо, двострано, једнострано узидани објекти	Двострано узидани објекат
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	Мин. 250 m ²	553,00 m ²
ПОЛОЖАЈ	Растојање грађевинске од регулационе линије је 0.0m складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објекта у окружењу.	Објекат је постављен на регулациону линију према улици Иве Курјачког. Објекат је у целости постављен у зони градње.
ПРИЗЕМЉЕ	Минимално 0,2m а максимално 1,20m изнад планиране коте тротоара	Пројектовано на 1.2m од коте тротоара (нулте коте објекта), тј. на коти 77.30 m н.в.
КРОВ	Дозвољен је раван кров или у нагибу (једноводни, двоводни, вишеводни итд).	Кров је двоводни, плитак у благом нагибу.
НУЛТА КОТА	-	76.10 m.н.в.
СПРАТНОСТ	П+2+Пк (Пс)	По+П+2+Пс
СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ	Максимални степен заузетости 70%	69,28 % - 383,15 m ²
НАМЕНА	Становање са компатибилним наменама	Стамбени објекат
ПАРКИРАЊЕ	Породичне стамбене зграде 1ПМ/1 стамбена јединица	17 станова x 1ПМ/стан = 17 гаражних места у гаражи
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА	Објекат се обликује у складу са условима плана. Није дозвољено поједине делове објекта третирају у више различитих стилова.	Објекат је по свом облику, габариту, волумену и примењеним материјалима примерен суседству, условима терена и другим карактеристикама локације. Обликовање објекта је савремено. Примењени су адекватни и квалитетни материјали завршне обраде
СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	Минимални проценат зелених површина 30%	Површина под зеленилом је 169,85m ² (30,72%)
ОГРАЂИВАЊЕ	Према бочним и задњим границама парцеле је транспарентна ограда или зидана ограда висине до 200цм	Према бочним и задњој граници парцеле је транспарентна ограда висине 200цм
ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА	У оквиру парцеле предвидети простор за комунални отпад, број потребних контејнера и њихову локацију	У оквиру парцеле предвиђен простор за комунални отпад, и то 3 комада x 1100l

5. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

У Стамбеном објекту По+П+2+Пс, који је предмет овог Идејног решења, предвиђено је формирање укупно 17 станова. У приземљу су пројектована 3 стана, на првом и другом спрату (типски спратови) пројектовано је по 5 станова, док је на повученом спрату пројектовано 4 стана.

Пешачки и колски приступ обезбеђен је директно из улице Иве Курјачког.

Паркирање је решено са сопственој парцели, у оквиру подземне гараже у подруму, капацитета 17 гаражних места, према критеријуму 1ПМ/1 стан. Два гаражна места су намењена за инвалиде.

Задњем дворишту приступа се из објекта, кроз заједнички јавни простор - хол зграде. Приземље је на коти 1.20м од нулте коте, у складу са ПГР-ом.

На улазу је планиран ветробран. На свим етажама пројектован је прописан ходник у сврхе хоризонталне комуникације. Вертикална комуникација у објекту предвиђена је степеништем и помоћу путничког лифта, носивости 630кг, чиме је обезбеђено кретање лица са отежаним кретањем. У подруму је, између гараже и степеништа, предвиђен простор у натпритиску.

Сви станови, комуникационе површине, гаража и заједничке просторије, пројектовани су у складу са важећим Правилником о пројектовању стамбених зграда и другим правилницима, стандардима и прописима који уређују област стамбене изградње.

6. ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Објект је по свом облику, габариту, волумену и примењеним материјалима примерен суседству, условима терена и другим карактеристикама локације. Архитектура објекта је савремена, једноставне примарне форме, која је рашчлањена на секундарном нивоу, без елемената терцијарне пластике. Примењени су квалитетни материјали завршне обраде.

7. КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Конструкција објекта је армирано – бетонска. Диспозиција конструктивних елемената проистиче из функционалне организације гараже и надземних етажа. Спратна висина подрума је 3,00m, приземља и првог спрата 3,00m, другог спрата 3,20, а повученог спрата 3,00m. Хоризонталне елементе конструкције чине монолитне армирано бетонске таванице. Вертикалне елементе конструкције објекта чине армирано бетонска платна. Главно укрупњење објекта обезбеђено је армирано бетонским комуникационим језгром. Објект је фундиран на темељној плочи у стабилном тлу. Зидани елементи (испуне и преграде) предвиђени су од гитер – блокова. Димензије свих елемената конструкције биће дефинисане статичким прорачуном у даљим фазама пројекта.

8. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Фасаде су пројектоване као контактне (ETICS). Фасада према улици у приземљу је обложена гранитном керамиком. На деловима уличне фасаде примењене су облоге од компакт – плоча (Fundermax или слично). Кров је двоводни, плитак у благом нагибу, покривен фалцованим поцинкованим пластифицираним лимом.

У комуникационим и заједничким просторијама подови се облажу гранитном керамиком, а зидови и плафони боје. У становима подови се облажу паркетом или керамиком (зависно од намене просторије), зидови се боје или облажу керамиком (зависно од намене просторије), а плафони боје.

Хидроизолација је предвиђена на свим местима где постоји опасност од продора воде. То су подземне конструкције (темељна плоча и темељни зидови), терасе, кровови и подови санитарних просторија. Термоизолација је предвиђена у саставу свих конструкција које чине спољни омотач објекта, или се граниче са негрејаним просторијама. Врста и дебљина термоизолације, као и врста прозорских профила и карактеристике застакљења биће одређени одговарајућим елаборатом и прорачуном топлотне заштите у наредним фазама пројекта. Акустичка изолација биће дефинисана у складу са прорачуном звучне заштите.

9. ИНФРАСТРУКТУРНИ ПРИКЉУЧЦИ И УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су предвиђене све потребне унутрашње инсталације, и то:

- хидротехничке (водовод и канализација);
- електроенергетске инсталације;
- телекомуникационе и сигналне инсталације;
- гасни прикључак за потребе грејања.

ПРЕГЛЕД ПОТРЕБНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ КАПАЦИТЕТА

ЕЛЕКТРИЧНА ЕНЕРГИЈА

ПОВУЧЕНИ СПРАТ			
Стан 17_(1.5)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
Стан 16_(4.0)	Pi=27.00kW	Pj=22.08kW	Трофазни 32A
Стан 15_(2.0)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
Стан 14_(2.0)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
II СПРАТ			
Стан 13_(2.0)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
Стан 12_(2.0)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
Стан 11_(2.5)	Pi=27.00kW	Pj=22.08kW	Трофазни 32A
Стан 10_(2.0)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
Стан 9_(2.0)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
I СПРАТ			
Стан 8_(2.0)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
Стан 7_(2.5)	Pi=27.00kW	Pj=22.08kW	Трофазни 32A
Стан 6_(2.5)	Pi=27.00kW	Pj=22.08kW	Трофазни 32A
Стан 5_(2.0)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
Стан 4_(2.0)	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
ПРИЗЕМЉЕ			
Стан 3_(3.0)	Pi=27.00kW	Pj=22.08kW	Трофазни 32A
Стан 2_(4.0)	Pi=27.00kW	Pj=22.08kW	Трофазни 32A
Стан 1_(3.0)	Pi=27.00kW	Pj=22.08kW	Трофазни 32A
општа потрошња 1	Pi=25kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
општа потрошња 2 гаража	Pi=25kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A
општа потрошња 3 сигурносни системи	Pi=10kW	Pi=10kW	Трофазни 63/40
путнички лифт	Pi=7kW	Pj=7kW	Трофазни 63/25
хидроцил	Pi=25.00kW	Pj=17.25kW	Трофазни 25A

- Укупна инсталисана снага објекта је $P_i=531.00kW$.
- Укупна једновремена снага објекта је $P_j=150kW$

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Број функционалних јединица 17 станова, укупно 17 прикључака.

ТОПЛОТНА ЕНЕРГИЈА

За потребе загревања стамбених јединица објекта, етажним системима топловодног радијаторског грејања, планиран је групни гасни прикључак са једном регулационом станоцом (РС) и 17 кућних мерни сетова (КМСГ-4) за сваку стамбену јединицу.

За потребе хлађења објекта процењен капацитет износи 50kW.

ВОДА

Потребна количина воде за:

- санитарну мрежу 3 l/s
- хидрантску мрежу 5 l/s

КАНАЛИЗАЦИЈА

Предвиђена количина воде је:

- санитарна фекална вода: 10 l/s
- атмосферска вода: 5 l/s

Сакупљање и евакуација комуналног отпада

Пројектом је планирана набавка **3 посуде (контејнера)** за привремено складиштење чврстог комуналног отпада запремине 1100 л. Контејнери су смештени на парцели 3841, непосредно уз колски приступ, у свему према могућностима датим у Техничким условима ЈКП «Хигијена» Панчево, број **352-1385-2/2022-0103**. Димензије простора које заузимају контејнери су укупно 4,10 m x 1,1 m.

Рушење

На предметној парцелама постоје изграђени објекти – 1 стамбени - површина 149,00 м² и 4 помоћна објекта површине – 48,00 м², 42,00 м², 29 м² и 5 м², укупно 273,00 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.

1. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

1. Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд

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

Услови

(број: Д209/309043/2-2022 од 03.08.2022.)

2. ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО

Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево

Технички услови

(бр. Д-9157/1 од 21.12.2022.)

3. ЈКП "Хигијена" Панчево

ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево

Технички услови

(број: 352-1385-2/2022-0103 од 04.08.2022.)

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. 03-590/2022 од 07.09.2022)

5. „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд

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

Услови

(број: .8С.1.1.0.-Д.07.15.-254280-21 од 20.10.2021. од 13.05.2021.)

6. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево

Услови

(број: 878/2 од 16.08.2022. године)

7. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево

Обавештење

(број: бр. 217-12616/22-1 од 04.08.2022.)

8. ЈП „Србијагас“ Нови Сад

РЈ Дистрибуција Панчево

(број: 05-02-4-14/995-1 од 08.08.2022)

14. 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:

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П+З+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:

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ По+П+2+Пс

Д

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ