

ПАНУРБИС

Генерала Петра Арачића бр.2ц, Панчево, тел: 063/386-354

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

за ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ
КОМПЛЕКСА

саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,

ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

изградњом

ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ

са пратећим садржајем

Бр.техн.днев. 26.23.

Инвеститор: ДОО „LUBAR“, ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд

Локација: катастарска парцела топ.бр. 4733/1К.О. Панчево,
Ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

За ДОО „Панурбис“
Директор:



Алла Филиповић

Панчево, јануар 2024. године

НАРУЧИЛАЦ:	ДОО „LUBAR“, Ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд
ИНВЕСТИТОР:	ДОО „LUBAR“, Ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд
ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:	Урбанистички пројекат
ОБРАЂИВАЧ:	ДОО „Панурбис“ ул.Генерала Петра Арачића бр. 2ц, Панчево
ДИРЕКТОР:	Алла Филиповић, дипл.инж.арх.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Алла Филиповић, дипл.инж.арх. ИКС: лиценца бр. 200 0381 03
СТРУЧНИ ТИМ:	Алла Филиповић, дипл.инж.арх. ИКС: лиценца бр. 200 0381 03 Дејан Јанковић, дипл.инж.ел. ИКС: лиценца бр. 350 А969 05 Стеван Комненић, дипл.инж.ел. ИКС: лиценца бр. 350 1826 03 МУП: 07-152-313/13 Милан Митрић, дипл.маш.инж ИКС: лиценца бр. 330 5203 03 Срђан Половина, дипл.инж.саоб. ИКС: лиценца бр. 370 I00693 19 Наташа Младеновић, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

Регистрација предузећа

Решење о одређивању одговорног урбанисте

Урбанистичка лиценца

Изјава одговорног урбанисте

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ /ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.	УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	
1.1.	Увод	15
1.2.	Правни основ	17
1.3.	Плански основ	18
1.4.	Опис границе грађевинског подручја	18
1.5.	Обухват Урбанистичког пројекта	19
1.5.1.	Подаци о парцели	20
1.5.2.	Постојеће стање	21
1.5.3.	Преглед пристиглих услова имаоца јавних овлашћења	23
2.	УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	
2.1.	Планирана намена и диспозиција објекта	24
2.2.	Регулационо и нивелационо решење	25
2.3.	Концепција уређења простора	26
2.4.	Пристап локацији	27
2.5.	Начин решења паркирања	27
2.6.	Други услови	28
3.	НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
3.1.	Површине	29
3.2.	Урбанистички показатељи	31
	(индекс изграђености/заузетости, спратност, број паркинг места)	
3.3.	Преглед новопроектованих површина	33
4.	НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	34
5.	НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	
5.1.	Саобраћајно решење	34
5.2.	Хидротехничка инфраструктура	35
5.3.	Електроенергетска мрежа	37
5.4.	Термоенергетска инфраструктура	37
5.5.	Прикључак на телекомуникациону мрежу	39
6.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	39
7.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ	
7.1.	Мере хигијене	39
7.2.	Мере заштите животне средине	39
7.3.	Мере заштите од пожара, удара грома и земљотреса	40
7.4.	Заштита кретања лица са посебним потребама	40
7.5.	Мере заштите енергетске ефикасности	41
7.6.	Мере заштите културних добара	41
8.	ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА	42

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ /ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	Ситуациони план предметне парцеле са означеним предметним подручјем	1:1000
2.	Извод из Плана са границом обухвата Урбанистичког пројекта	1:200
3.	Постојеће стање - КТП са границом обухвата Урбанистичког пројекта	1:200
4.	Ситуационо решење са наменом површина	1:200
5.	Регулационо нивелационо решење локације	1:200
6.	Приказ саобраћајне инфраструктуре	1:200
7.	Приказ комуналне инфраструктуре и планираних прикључака	1:200

ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1. Копија плана бр.953-111-35103/2023 К.О.Панчево, кат.пар.бр. 4733/1 од 27.07.2023г.
2. Копија плана водова бр. 956-303-18639/2023 К.О.Панчево од 25.07.2023г.
3. Лист непокретности бр. 11835 од 14.11.2023.г издат од стране Републичког геодетског завода – геодетско-катстарски информациони систем.
4. Катастарско-топографски план урађен од стране ДОО „ГЕОРАД“ из Панчева од 27.07.2023год
5. Технички услови Електродистрибуција Србије 8С.1.1.0-D.07.15.-530394-23 од 06.12.2023.г
6. Технички услови „Телеком Србија“ а.д. Београд, бр. Д209/501997/2-2023 од 28.11.2023.г.
7. Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, број Д-11794/1 од 16.01.2024.год
8. Технички услови ЈП “Урбанизам“, бр.03-888/2023 од 18.12.2023.год.
9. Технички услови ЈКП „Хигијена“, бр. 352-2067-2/2023-0103 од 23.11.2023.год.
10. Технички услови ЈП „СРБИЈАГАС“ Нови Сад, бр. 05-02-4-14/2368-1 од 29.11.2023.г.
11. МУП, сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 07.22 број: 217-10271/23-1 од 01.12.2023г.
12. Услови - Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, број 1239/2 од 08.12.2023.год.
13. Обавештење – Секретаријат за заштиту животне средине, Панчево, број:XV-07-381-72/2023 год 25.12.2023.год
14. Уговор о закупу – закључен дана 13.11.2023год. између Друштво са ограниченом одговорношћу КЛУПКО, Панчево и Lubar д.о.о., Београд

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

Идејно решење (ИДР) за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево **изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ** са пратећим садржајем, израђено од стране ДОО „Панурбис“, ул. Генерала Петра Арачића бр. 2, Панчево, бр.тех.днев. 26.23, децембар 2023год.

1. ГЛАВНА СВЕСКА
2. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

ОПШТИ ДЕО



8006052364848

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредно регистро**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 20196637

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име PANURBIS DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE PANČEVO

Скраћено пословно име PANURBIS DOO PANČEVO, MAKSIMA GORKOG 2

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Панчево

Место

Панчево

Улица

Максима Горког

Број и слово

2

Спрат, број стана и слово

/

/

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

5. септембар 2006

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

104605185

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

Дана 31.05.2018. године у 09:34:31 часова

Страна 1 од 3

**Контакт подани**

Телефон 1

+38113/515-949

Телефон 2

+38163/386-354

Подани о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име

Алла

Презиме

Филиповић

ЈМБГ

1305963867505

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувластници**Подаци о члану**

Име и презиме

Алла Филиповић

ЈМБГ

1305963867505

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уплате: 500,00 EUR, у противвредности од
40.337,60 RSD

износ

датум

Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од
20.925,00 RSD5. септембар
2006

износ

датум

Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од
19.412,60 RSD6. октобар
2008

износ(%)

Датум 31.05.2018. године у 09:34:31 часова

Страна 2 од 3

Сувласништво удела од 100,00000

Оснoвни капитал друштва

Нoвчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.337,60 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 20.925,00 RSD	5. септембар 2006

износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 19.412,60 RSD	6. октобар 2008

Регистратор: Мислав Милош



Датум: 31.05.2018, године у 09:34:31 часова

Страна 3 од 3



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 86937/2023



5000219434210

Дана, 03.10.2023. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код PANURBIS DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE PANČEVO, матични број: 20196637, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Алла Филиповић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

PANURBIS DOO ZA PROSTORNO PLANIRANJE PANČEVO

Регистарски/матични број: 20196637

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: МАКСИМА ГОРКОГ 2, ПАНЧЕВО, 26000, Србија

Уписује се:

Адреса: ГЕНЕРАЛА ПЕТРА АРАЧИЋА 2Ц, ПАНЧЕВО, 26000 ПАНЧЕВО, Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 28.09.2023. године регистрациону пријаву промене података број БД 86937/2023 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о прихваћеној регистрационој пријави.

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

Страна 1 од 2

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. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 560,00 динара и решење по жалби у износу од 660,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Милица Милковић

У складу са чланом 62, став 2, Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) доносим:

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За одговорног урбанисту на руковођењу израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево **изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ** са пратећим садржајем за инвеститора **ДОО „LUBAR“**, ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд, одређује се:

1. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

дипл.инж.арх. Алла Филиповић
лиценца бр. 200 0381 03

Одговорни урбаниста у свему мора да се придржава важећих прописа и одредби Закона о планирању и изградњи објекта ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)

Директор :



Алла Филиповић



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

Алла В. Филиповић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 6130563845573

одговорни урбаниста

за руковођење изградом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 038 1 03



У Београду,
13. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дип. грађ. инж.

– На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката (*‘Сл. гласник РС’, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023*) 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 израђен у складу са важећим Урбанистичким планом – План генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево (*‘Сл. лист града Панчева’ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 06/19-исправка и измена и допуна 23/2022*) у даљем тексту “План”, и на овереном парцијалном катастарско- топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране ДОО ГЕОРАД из Панчева, на катастарској парцели топ.бр. 4733/1 К.О.Панчево, у Панчеву.

ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

за ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА

саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,

ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

изградњом

ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ

са пратећим садржајем

ИНВЕСТИТОР: ДОО „LUBAR“,

ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд

1. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

дипл.инж.арх. Алла Филиповић
лиценца бр. 200 0381 03



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ /ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

1.1. УВОД

Изради урбанистичког пројекта приступа се на захтев инвеститора да би се извршила урбанистичка провера просторних и програмских могућности кроз урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Урбанистички пројекат се израђује као урбанистичко-архитектонска разрада локације кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево **изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ** са пратећим садржајем, који је дефинисан као објекат надстрешнице за усисавање возила и монтажано-демонтажног контејнера у функцији магацина, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим Планом генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 06/19-исправка и измена и допуна 23/2022) за одређену намену, односно зону, као и правилницима који конкретну област регулишу и прибављеним условима надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање.

Методолошки циљ израде пројекта јесте провера програмских, технолошких и функционалних програма инвеститора са свим релевантним факторима који прописују изградњу објекта те врсте.

Према Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) урбанистички пројекат се израђује када је то "предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене, за потребе урбанистичко архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација“.

Парцела топ.бр. 4733/1 К.О.Панчево је градско грађевинско земљиште у приватној својини ДОО „КЛУПКО“ из Панчева, са којима је инвеститор ДОО „LUBAR“ из Београда склопио Уговор о закупу – закључен дана 13.11.2023год. између Друштво са ограниченом одговорношћу КЛУПКО, Панчево и Lubar д.о.о., Београд

Предметна парцела се налази у ул. Милоша Обреновића бр.12 у Панчеву.

На парцели су евидентирани следећи објекти:

-Парцела 4733/1 К.О. Панчево:

- Објекат бр.1 – Зграда трговине
 - статуса - ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ,
 - имаоц права на објекту - ДОО „КЛУПКО“, приватна својина
 - Објекат се задржава*
- Објекат бр.2 – Зграда пословних услуга
 - статуса - ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ,
 - имаоц права на објекту - ДОО „КЛУПКО“, приватна својина
 - Објекат се задржава*

- Објекат бр.3 – Помоћна зграда
 - статуса - ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ,
 - имаоц права на објекту - ДОО „КЛУПКО“, приватна својина
 - Објекат се задржава*
- Објекат бр.4 – Помоћна зграда
 - статуса - ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ,
 - имаоц права на објекту - ДОО „КЛУПКО“, приватна својина
 - Објекат се задржава*
- Објекат бр.5 – Зграда пословних услуга
 - статуса - ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ,
 - имаоц права на објекту - ДОО „КЛУПКО“, приватна својина
 - Објекат се задржава*
- Објекат бр.6 – Зграда пословних услуга
 - статуса - ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ,
 - имаоц права на објекту - ДОО „КЛУПКО“, приватна својина
 - Објекат се задржава*
- Објекат бр.7 – Зграда пословних услуга
 - статуса - ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ,
 - имаоц права на објекту - ДОО „КЛУПКО“, приватна својина
 - Објекат се задржава*
- Објекат бр.8 – Зграда пословних услуга
 - статуса - ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ,
 - имаоц права на објекту - ДОО „КЛУПКО“, приватна својина
 - Објекат се задржава*
- Објекат бр.9 – Зграда пословних услуга
 - статуса - ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ,
 - имаоц права на објекту - ДОО „КЛУПКО“, приватна својина
 - Објекат се задржава*

Објекат самоуслугне аутоперионице са пратећим садржајем је планиран у оквиру постојећег пословног комплекса и својом позицијом и функцијом не ремети рад и саобраћајни ток комплекса. С обзиром да постојећи пословни комплекс не трпи промене у погледу постојећих објеката, **подручје које је предмет овог урбанистичког пројекта своди се на обухват подручја које је планирано за изградњу предметне самоуслугне аутоперионице и пратећих садржаја.**

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметним грађевинским парцелама, за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево **изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ** са пратећим садржајем.

На почетку израде Урбанистичког пројекта носиоцу израде стављена је на располагање следећа документација:

- Копија плана бр.953-111-35103/2023 К.О.Панчево, кат.пар.бр. 4733/1 од 27.07.2023г.
- Копија плана водова бр. 956-303-18639/2023 К.О.Панчево од 25.07.2023г.
- Лист непокретности бр. 11835 од 14.11.2023.г издат од стране Републичког геодетског завода – геодетско-катстарски информациони систем.
- Катастарско-топографски план урађен од стране ДОО „ГЕОРАД“ из Панчева од 27.07.2024год
- Технички услови Електродистрибуција Србије –бр. 8С.1.1.0-D.07.15.-530394-23 од 06.12.2023.г
- Технички услови „Телеком Србија“ а.д. Београд, бр. Д209/501997/2-2023 од 28.11.2023.г.
- Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, број Д-11794/1 од 16.01.2024.год
- Технички услови ЈП „Урбанизам“, бр.03-888/2023 од 18.12.2023.год.
- Технички услови ЈКП „Хигијена“, бр. 352-2067-2/2023-0103 од 23.11.2023.год.
- Технички услови ЈП „СРБИЈАГАС“ Нови Сад, бр. 05-02-4-14/2368-1 од 29.11.2023.г.
- МУП, сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Панчеву, 07.22 број: 217-10271/23-1 од 01.12.2023г.
- Услови - Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, број 1239/2 од 08.12.2023.год.
- Обавештење – Секретаријат за заштиту животне средине, Панчево, број:ХV-07-381-72/2023 год 25.12.2023.год
- Уговор о закупу – закључен дана 13.11.2023год. између Друштво са ограниченом одговорношћу КЛУПКО, Панчево и Lubar д.о.о., Београд

Наведена документација налази се у прилогу и саставни је део Урбанистичког пројекта.

У складу са предметом УПа дати урбанистички пројекат ће бити основ за издавање локацијских услова за :

ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ са пратећим садржајем.

1.2. ПРАВНИ ОСНОВ

- Чланови 60, 61 и 62. Закона о планирању и изградњи (*Сл. гласник РС*, бр. 72/2009, 81/2009 - *испр.*, 64/2010 - *одлука УС*, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - *одлука УС*, 50/2013 - *одлука УС*, 98/2013 - *одлука УС*, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - *др. закон*, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

- Чланови 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (*Сл. Гласник РС* бр.32/2019)

Овај урбанистички пројекат ступа на снагу даном потврђивања од стране надлежног органа општине Панчево.

Наведени списак закона дефинисао је одређени број подзаконских аката, обавезних за примену приликом планирања и пројектовања објекта дате функције, који су стављени у обавезну примену у поступку решавања функционалне организације објекта и њеног уклапања у просторну целину.

1.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је План генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 06/19-исправка и измена и допуна 23/2022)

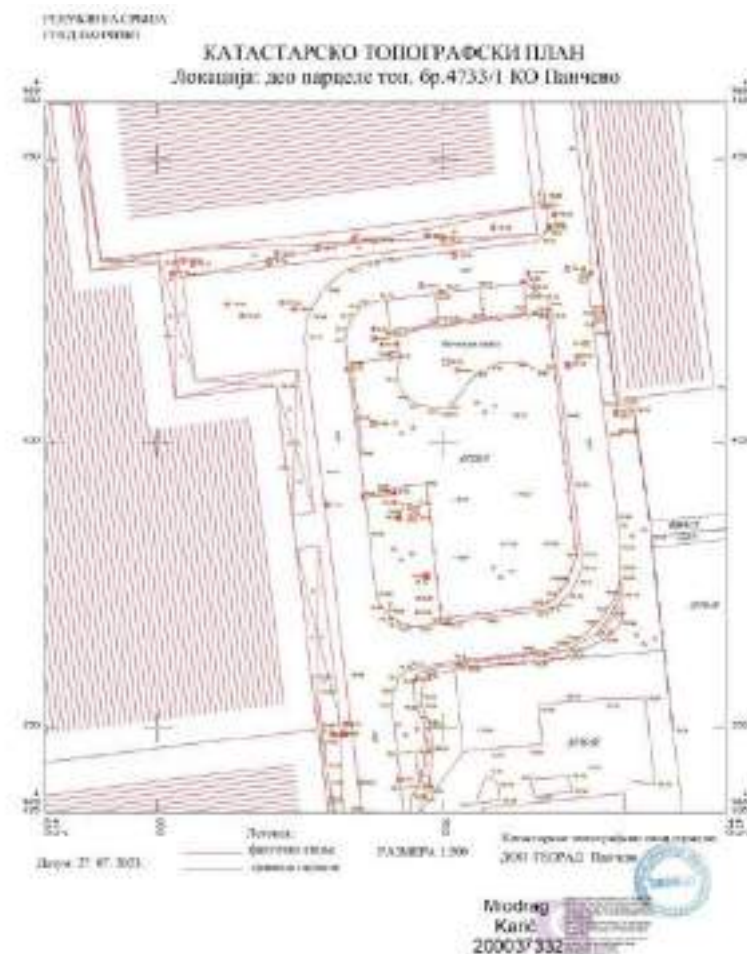
1.4. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Кат.парц.топ.бр. 4733/1 К.О.Панчево налазе се у градском блоку бр. 148. – градско грађевинско земљиште, зона ширег центра, намена према плану – пословање са компатибилним наменама.

Према Копији плана бр.953-111-35103/2023 К.О.Панчево, кат.пар.бр. 4733/1 од 27.07.2023г. и Преписа листа непокретности број: бр. 11835 од 14.11.2023.г. издат од стране Републичког геодетског завода – Геодетско-катастарски информациони систем, предметна парцела има следеће податке:

- број парцеле 4733/1 К.О. Панчево
- врста земљишта : градско грађевинско земљиште
- облик својине: приватна својина
- носиоц права на земљишту: ДОО „КЛУПКО“ Панчево, приватна својина, обим удела 1/1

За потребе израде урбанистичког пројекта прибављен је парцијални катастарско-топографски план у аналогном и дигиталном облику са свим детаљима и висинском представом терена, размере 1:500, изграђен од стране ДОО „ГЕОРАД“ из Панчева.



1.5. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ - Повезаност предметне парцеле са главним саобраћајним токовима града Панчева, значај положаја парцеле за намену која је обухваћена пројектним задатком. Прилог преузет са www.geosrbija.com

Урбанистички пројекат обухвата грађевинску парцелу кат.парц.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево (ул. Милоша Обреновића бр.12). С обзиром да постојећи пословни комплекс не трпи промене у погледу постојећих објеката, **подручје које је предмет овог урбанистичког пројекта своди се на обухват подручја које је планирано за изградњу предметне самоуслугне аутоперионице и пратећих садржаја.**

Предметна парцела је дефинисана постојећим међним тачкама односно постојећом регулацијом и постојећим границама парцела и задовољава основне минималне параметре Плана који дефинишу грађевинску парцелу.

Кроз израду Урбанистичког пројекта предметна парцела се посматра као јединствена целина и сви урбанистички параметри су рачунати према парцели као целини, док су нумеричке вредности планираних објеката дефинисане само кроз предметни објекат аутоперионице са пратећим садржајем. Површине осталих, постојећих, објеката на парцели преузети су из Републичког геодетског завода – Геодетско-катастарски информациони систем.

Површина кат пар.топ. бр. 4733/1 К.О.Панчево износи **6х99а59м² (69959м²).**

Предметна кат.топ.пар.бр. 4733/1 К.О. Панчево се граничи са следећим парцелама:

- Са северне стране граничи са постојећом јавном саобраћајницом кат.пар.топ.бр. 8057 К.О. Панчево, ул Милоша Обреновића .
- Са источне стране граничи се са кат.пар.топ.бр. 4735/6, 8064/3, 5176/8, 5176/10 и 5176/6, све К.О. Панчево.
- Са јужне стране граничи се са постојећом јавном саобраћајницом кат.пар.топ.бр. 8063 К.О. Панчево, ул Првوماјска .
- Са источне стране граничи се са кат.пар.топ.бр. 4733/2, 5178/2, 18125/1, 4732/7, 4732/3, 4732/2 и 4724/1 све К.О. Панчево.

Изразом урбанистичког пројекта кат.парц.топ.бр. 4733/1К.О. Панчево не мења своју површину и постојеће границе, већ их у потпуности задржава.

Предметна кат.парц.топ.бр 4733/1 К.О. Панчево на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 06/19-исправка и измена и допуна 23/2022) припада блоку 148, зона ширег центра, намена – пословање са компатибилним наменама.

Детаљније, обухват урбанистичког пројекта је дефинисан следећим координатним тачкама, што се може видети и на графичком прилогу - Цртеж бр. 1 – Постојеће стање, КТП са границом обухвата урбанистичког пројекта

Koordinatne tačke obuhvata predmetnog područja		
I	7473666.4200	4969439.6191
II	7473726.5732	4969439.6191
III	7473730.5600	4969407.2100
IV	7473732.7209	4969406.7695
V	7473733.6798	4969406.2601
VI	7473736.3598	4969386.3900
VII	7473736.8900	4969381.5900
VIII	7473738.9117	4969363.5738
IX	7473702.0705	4969360.5654
X	7473702.3651	4969357.6191
XI	7473666.4200	4969357.6191

1.5.1. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ

Бр.кат.парц.топ.	Катастарска општина	Бр. листа непокретности	Врста и начин коришћења земљишта	Површина ха а м	Имаоци права на парцели
4733/1	Панчево	11835	Градско грађевинско земљиште	6x99a59m ²	ДОО „КЛУПКО“ Панчево Приватна својина 1/1
			Земљиште под делом зграде		
			Земљиште уз зграду и други објекат		

1.5.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна парцела је позиционирана у оквиру Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (крут обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 06/19-исправка и измена и допуна 23/2022). Постојеће стање, по евиденцији Републичког геодетског завода – геодетско-катастарски информациони систем, према оригиналној документацији, односно листу непокретности бр. 11835 од 14.11.2023.год., и копији плана бр.953-111-35103/2023 од 27.07.2023г за предметну кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, издата од стране службе за катастар непокретности Панчево, је следеће:

Парцела 4733/1 К.О. Панчево

POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 4733/1 K.O. Pančevo - 6h 99a 59m ²		
Objekat 1 - Zgrada trgovine	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Bruto površina prizemlja - 4733m ² Spratnost - Pr
Objekat 2 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 9998m ² Spratnost - Pr
Objekat 3 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 4 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 5 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 5452m ² Spratnost - Pr
Objekat 6 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1853m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 7 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 452m ² Spratnost - Pr
Objekat 8 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1326m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 9 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1429m ² Spratnost - Pr+1

РЕПУБЛИКА БУЛГАРИЯ
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
(внатрешна единица)

Панчево
(седлиште)

Број: 953-111-35109/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО Панчево

Катастарска парцела Број 4733/1

Мащаб: 1: 2500



Напомена:

Датум и време издавања:

27.07.2022

Скалано лице:

Датум издавања:

27.07.2023 14:01:23

М.П.

Считамтани примерак оригиналног електронског документа

1.5.3. ПРЕГЛЕД ПРИСТИГЛИХ УСЛОВА ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Ред.бр.	Назив установе	Датум	Број
1.	Електродистрибуција Србије	06.12.2023.г	бр. 8С.1.1.0-D.07.15.-530394-2
2.	„Телеком Србија“ а.д. Београд	28.11.2023.г.	бр. Д209/501997/2-2023
3.	ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево	16.01.2024.г.	бр. Д-11794/1
4.	ЈП „Урбанизам“, Панчево	18.12.2023.г.	број: 03-888/2023
5.	ЈКП „Хигијена“, Панчево	23.11.2023.г.	број: 352-2067-2/2023-0103
6.	ЈП „СРБИЈАГАС“ Нови Сад	29.11.2023.г.	бр.05-02-4-14/2368-1
7.	Завод за заштиту споменика културе у Панчеву	08.12.2023.год.	број: 1239/2
8.	Министарство унутрашњих послова, сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Панчеву 7.22	01.12.2023.г.	број: 217-10271/23-1
9.	Секретаријат за заштиту животне средине, Панчево	25.12.2023.г.	Број: XV-07-381-72/2023

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Урбанистички пројекат, као урбанистичко – архитектонска разрада локације, урађен је на основу следећих услова изградње:

- Параметри из Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 06/19-исправка и измена и допуна 23/2022)
- Услови и решења прибављени од надлежних предузећа и органа
- Подлога и података надлежних предузећа и органа

2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом, планирано за проширење постојећег пословног комплекса **изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ** са пратећим садржајем припада Плану генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 06/19-исправка и измена и допуна 23/2022). Према графичком прилогу бр.4 „Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана“ сврстано је у зону ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, део је блока 148.

У складу са параметрима и условима градње из Плана на захтев Инвеститора уређено је Идејно решење од стране ДОО „Панурбис“, ул. Генерала Петра Арачића бр.2ц, Панчево, број тех.днев. 26.23, децембар 2023год., за изградњу објекта самоуслугне аутоперионице са пратећим садржајем на кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул.Милоша Обреновића бр.12, Панчево.

На предметној парцели се налазе објекти постојећег пословног комплекса чија намена остаје непромењена. Планирано је проширење комплекса изградњом новог објекта самоуслугне аутоперионице са пратећим садржајем, у свема према дозвољеним параметрима важећег Плана.

Објекат аутоперионице и остали пратећи садржај, објекат надстрешнице са боксовима за уисисавање возила и бетонирана површина за поставку монтажномонтажног контејнера у функцији магацина, постављени су као слободностојећи објекти у централном источном делу парцеле, на позицији где се са таквом поставком постојећи саобраћајни токови уливају кроз новопланиране манипулативне површине самоуслугне аутоперионице чиме је постигнуто неометано увођење нове функције у постојећи комплекс и очување постојећих саобраћајних токова у оквиру парцеле и неометан рад преосталих функција на предметној парцели.

Тачна диспозиција објеката приказана је на графичким прилозима.

Основни функционални садржај објеката је:

- ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица
Нето површина је 159,12м², спратности Пр.
Бруто површина је 172,20м², спратности Пр.
- ОБЈЕКАТ 2 – надстрешница за боксове за уисавање возила
Нето површина је 50,40м², спратности Пр.
Бруто површина је 54,00м², спратности Пр.

- Бетонирана површина за поставку монтажано-демонтажног контејнера у функцији магацина.
Бруто површина је 23,45м².
- Паркинг места
Бруто површина је 136,00м²
- Манипулативне површине
Бруто површина је 497,81м²

Функционална целина аутоперионице постављена је тако да се надовезује на постојеће саобраћајне токове предметне парцеле и остварује директну повезаност са јавним саобраћајницама на кат. пар. 8057 К.О. Панчево (ул. Милоша Обреновића) и 8063 К.О. Панчево (ул. Првوماјска), преко постојећих саобраћајних прикључака. Приступ објектима обезбеђен је интегрисаним колско-пешачким приступом.

За потребне изградње објекта аутоперионице, обезбеђена су 10 паркинг места у оквиру самог унутрешњег блока у оквиру кат.пар 4733/1 К.О. Панчево која представља самосталну целину. Организација паркинг места је приказана на графичким прилозима Урбанистичког пројекта.

2.2. РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

На графичким прилозима Регулационо нивелационо решење локације (цртеж бр.05) приказано је регулационо и нивелационо решење за проширење постојећег пословног комплекса **изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ** са пратећим садржајем на кат.пар. 4733/1 К.О. Панчево.

Парцела топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, која је предмет детаљне разраде има полигонални облик и својим положајем у односу на суседне парцеле њене границе карактеришу се као:

1. границе грађевинске парцеле (границе према суседним парцелама)
2. постојећа регулациона линија које се поклапа са границом парцеле, која раздваја површину јавне намене од површина грађевинске парцеле.

Постојеће регулациона линија се задржава.

Карактеристике граница предметне парцеле су обележене на графичком прилогу бр.01 – Ситуациони план са приказом дела парцеле који је обухват Урбанистичког пројекта као и на цртежу бр.03 – Постојеће стање – КТП са границом обухвата урбанистичког пројекта.

Према Плану, карта „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина“ за предметно подручје грађења предвиђена је максимална висина слемена до 18.50м, док је максимална висина венца до 14.5м. Планирана спратност Објекта 1 и Објекта 2 је **ПР** са планираном висином слемена од 4,23м и висином венца од 3,81м, што се уклапа у параметре задате Планом. Грађевинске линије дефинишу зону градње планираног садржаја, њихова тачна диспозиција приказана је на графичким прилозима Урбанистичког пројекта.

У складу са типологијом објеката и функцији која је у њима планирана, поштована су минимална растојања од околног садржаја као и минималне ширине манипулативних површина које омогућавају неометано коришћење услуга предметних објеката.

Тачан приказ диспозиције објеката и њихово међусобно одстојање је приказано на графичким приказима ситуационог решења.

Вертикална регулација

ОБЈЕКАТ бр. 1 – боксови за прање возила

За планирани ОБЈЕКАТ бр.1, позициониран као слободностojeћи, планирана је спратност Пр.

Кота приземља објекта бр. 1 је у равни коте околног тротоара, ± 0.00 са падом ка централној јами за прикупљање отпадних вода за сваки на коти од -0.03

Кров је планиран као једноводни кров са нагибом од 2.5° , покривање ТР лим.

Висина слемена објекта – +4,23м

Висина венца – +3,81м

ОБЈЕКАТ бр. 2 – боксови за усисавање возила - надстрешница

За планирани ОБЈЕКАТ бр.2, позициониран као слободностojeћи, планирана је спратност Пр.

Кота приземља објекта бр. 2 је у равни коте околног тротоара, ± 0.00 .

Кров је планиран као једноводни кров са нагибом од 2.5° , покривање ТР лим.

Висина слемена објекта – +4,23м

Висина венца – +3,81м

Као систем одвођења атмосферских и техничких вода, која је резултат коришћења планиране самоуслугне перионице, планиран је преко олучних вертикала и тротоара, као и преко адекватне нивелације планираних саобраћајних површина, која се ће бити решена детаљним пројектом саобраћаја кроз поступак издавања грађевинске дозволе. На овај начин комплетна вода се контролисаним путем одводи до сепаратора нафтних деривата где се обавља процес прочишћавање воде и након тога, финални производ у виду чисте воде, се одводи до атмосферске канализације.

Предметна локација је равна и није планирана накнадна нивелација терена осим планираног кроз решавање саобраћајних површина.

За потребе неометаног кретања саобраћаја и пешачких токова на предметној локацији планиран је интегрисани систем пешачко/колског саобраћаја. Манипулативне површине предметних објеката се прикључују на постојеће саобраћајне токове предметног пословног комплекса и повезују се на јавне саобраћајнице путем постојећих саобраћајних прикључака.

Тачна диспозиција планираних објеката је приказана у графичким прилозима урбанистичког пројекта.

2.3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Уређење локације конципирано је на такав начин да омогући инвеститору испуњење захтева инвестиционог програма уз поштовање начела рационалности и економичности у законском оквиру. Функционалну повезаност садржаја и саобраћајних токова одредили су просторно решење локације.

Предмет ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

- Поставка и функционална организација новопланираних објеката.
- Решење саобраћајне инфраструктуре у оквиру предметне локације – повезивање новопланираних манипулативних површина на постојеће саобраћајне токове пословног комплекса уз формирање нових паркинг места за потребе коришћења објекта самоуслугне аутоперионице.
- Партерно решење предметне локације
- Решење прикључења на постојеће инфраструктурне прикључке према условима издатих од стране надлежних јавних предузећа.

Тачна диспозиција планираног објекта самоуслугне аутоперионице и пратећи садржај је приказана на графичким прилозима урбанистичког пројекта.

Фазна реализација није предвиђена.

2.4.ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ

Предметна локација (кат.пар. топ.бр. 4733/1К.О. Панчево) је повезана са постојећим саобраћајним прикључцима на јавну саобраћајницу кат.пар.8057 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића и на јавну саобраћајницу 8063 К.О. Панчево, ул. Првомајска. Приступ новопланираном садржају оставрује се преко постојећих прикључака и саобраћајних токова у оквиру предметног пословног комплекса који . Тачна позиција постојећих прикључака приказана је на графичком прилогу „Приказ саобраћајне инфраструктуре „(цртеж бр 06).

Манипулативне површине у оквиру предметног подручја, где је планиран новопројектовани објект аутоперионице са пратећим садржајем, се прикључују на постојеће саобраћајне токове и представљају интегрисани колско-пешачки приступ самом објекту аутоперионице, боксовима за усисавање и припадајућим паркинг местима.

Нивелација

Нулта кота тротоара је постављена на апсолутној коти од 76.50м. Коначне нивелационе коте биће детаљно дефинисање пројектом саобраћаја у фази поступка дообијања грађевинске дозволе.

Пешачке површине су интегрисане.

У складу са чланом 33. Закона о заштити од пожара (*"Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони*) приликом израде техничке документације биће испоштовани технички прописи обезбеђивања објекта.

У фази добијања Локацијских услова биће дефинисана обавеза инвеститора у смислу примене техничких норматива и мера заштите приликом пројектовања датих објеката.

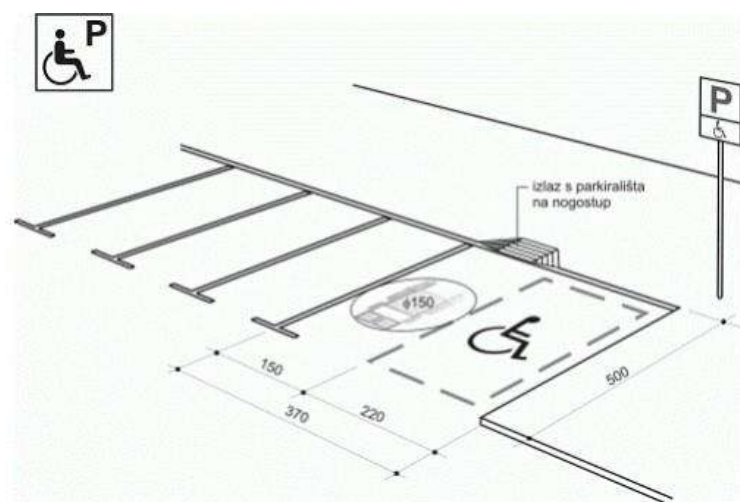
2.5.Начин решења паркирања

На предметној парцели су претходним разрадама урбанистичких пројеката дефинисане зоне паркинг места за потребе пословних објеката на парцели. Овом разрадом урбанистичког пројекта обрађује се само предметно подручје на коме су

планирани објекат самоуслугне аутоперионице и пратећих садржаја и тиме постојеће паркирање није предмет овог урбанистичког пројекта.

На предметном подручју, за потребе објекта самоуслугне аутоперионице и пратећег садржаја планирано је 10 паркинг места од којих је једно планирано за паркирање особа са инвалидитетом. Сва планирана паркинг места и њихове димензије приказане су на графичком прилогу ситуационог решења.

Коловозна површина испред свих места за паркирање је ширине 5.5м.



Број паркинг места	Димензија паркинг места
ПМ 1	5.00м x 2.50м
ПМ 2	5.00м x 2.50м
ПМ 3	5.00м x 2.50м
ПМ 4	5.00м x 2.50м
ПМ 5	5.00м x 2.50м
 ПМ6	(2.50м+1,20м) x 5.00м
ПМ 7	5.50м x 2.50м
ПМ 8	5.50м x 2.50м
ПМ 9	5.50м x 2.50м
ПМ 10	5.50м x 2.50м

2.6. Други услови

Приликом пројектовања и извођења радова придржавати се свих важећих закона и прописа из области грађевинарства.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

3.1. Површине

Површина парцеле:

○ Кат.пар. 4733/1 К.О. Панчево – 6h99a59m²

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

Катастар	БРУТО површина приземља у м ²	Спратност	Статус
4733/1			
Објекат бр.1	4733,00	Пр	Објекат преузет из земљишне књиге — објекат се задржава
Објекат бр.2	9998,00	Пр	Објекат има одобрење за употребу — објекат се задржава
Објекат бр.3	33,00	Пр	Објекат има одобрење за употребу — објекат се задржава
Објекат бр.4	33,00	Пр	Објекат има одобрење за употребу — објекат се задржава
Објекат бр.5	5452,00	Пр	Објекат има одобрење за употребу — објекат се задржава
Објекат бр.6	1853,00	Пр+1	Објекат има одобрење за употребу — објекат се задржава
Објекат бр.7	452,00	Пр	Објекат има одобрење за употребу — објекат се задржава
Објекат бр.8	1326,00	Пр+1	Објекат има одобрење за употребу — објекат се задржава
Објекат бр.9	1429,00	Пр+1	Објекат има одобрење за употребу — објекат се задржава

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

Намена	БРУТО површина приземља у м ²	Остварен индекс заузетости у %			Дозвољен индекс заузетости у %
ОБЈЕКАТ бр. 1	172,20	0,24%	36,50%	84,83%	85%
ОБЈЕКАТ бр. 2	54,00	0,08%			
Постојећи објекти на парцели	25309	36,18%			
Поплочање/манипулативне површине	33811,20	48,33%			
Зелена површина	10612,60	15,17%			15%

3.2. Урбанистички показатељи

- индекси изграђености/заузетости, спратност, број паркинг места

Зона ширег центра:

- Максимално под објектима (Пз) = 70% (85%)
- Минимално под зеленим површинама = 30% % (изузетно, на појединачним парцелама у блоку, на којима се граде трговинско - комерцијални центри = 15%)

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	6h99a59м²	
	укупна БРГП надземно:	ОБЈЕКАТ бр. 1 172,20м²	УКУПНО 226,20м²
		ОБЈЕКАТ бр. 2 54,00м²	
	укупна БРУТО изграђена површина:	ОБЈЕКАТ бр. 1 172,20м²	УКУПНО 226,20м²
		ОБЈЕКАТ бр. 2 54,00м²	
	укупна НЕТО површина:	ОБЈЕКАТ бр. 1 159,12м²	УКУПНО 209,52м²
		ОБЈЕКАТ бр. 2 50,40м²	
	Бруто површина приземља:	ОБЈЕКАТ бр. 1 172,20м²	УКУПНО 226,20м²
		ОБЈЕКАТ бр. 2 54,00м²	
	површина земљишта под објектом/заузетост:	ОБЈЕКАТ бр. 1 172,20м²	УКУПНО 226,20м²
		ОБЈЕКАТ бр. 2 54,00м²	
	спратност (надземних и подземних етажа):	ОБЈЕКАТ бр. 1 Пр	
		ОБЈЕКАТ бр. 2 Пр	
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	ОБЈЕКАТ бр. 1 Венац: +3,81м Слеме : +4,23м	
		ОБЈЕКАТ бр. 2 Венац: +3,81м Слеме : +4,23м	
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)	ОБЈЕКАТ бр. 1 Венац: 80,31 мнв Слеме : 80,73 мнв	
ОБЈЕКАТ бр. 2 Венац: 80,31 мнв Слеме : 80,73 мнв			
чиста спратна висина:	ОБЈЕКАТ бр. 1 Приземље: 3,60м		
	ОБЈЕКАТ бр. 2 Приземље : 3,60м		
број функционалних јединица/број станова:	ОБЈЕКАТ бр. 1 5 функционалних јединица – 5 боксова за прање	УКУПНО: 5 боксова за прање возила и 2 места за	

		возила	усисавање возила
		ОБЈЕКАТ бр. 2 2 функционал не јединице – 2 места за усисавање возила	
	број паркинг места:	УКУПНО: 10 ПМ на сопственој парцели од којих је једно место за особе са инвалидитетом.	
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	алубона	
	оријентација слемена:	З-И	
	нагиб крова:	2,5°	
	материјализација крова:	ТР лим	

3.3. Преглед новопроектованих површина – део предметног подручја

ОБЈЕКАТ бр. 1

Новоградња			НЕТО површина (м²)	БРУТО површина (м²)
Приземље	Рек	3,20	159,12	172,20
	Техничка просторија	12,70		
	Пристапна надстрешница	1,41		
	Пристапна надстрешница	1,41		
	Бокс за прање возила	28,08		
	Бокс за прање возила	28,08		
	Бокс за прање возила	28,08		
	Бокс за прање возила	28,08		
	Бокс за прање возила	28,08		

ОБЈЕКАТ бр. 2

Новоградња			НЕТО површина (м²)	БРУТО површина (м²)
Пр	Боксови за уписавање	50,40	50,40	54,00

УКУПНО Објекат 1 и Објекат 2

Укупна нето површина објеката	209,52 м²
Укупна бруто површина објеката	226,20 м²

- Бетонирана површина за поставку монтажано-демонтажног контејнера у функцији магацина.
Бруто површина је 23,45м²
- Паркинг места
Бруто површина је 136,00м²
- Манипулативне површине
Бруто површина је 497,81м²

4. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Минимално под зеленим површинама = 30% % (изузетно, на појединачним парцелама у блоку, на којима се граде трговинско - комерцијални центри = 15%)

Зелене површине у оквиру предметног подручја је планирана као затрављана површина.

Површина парцеле:

о Кат.пар. 4733/1 К.О. Панчево – 6h99a59m²

Зелена површина:

Минимална зелена површина на парцели – 15%
69959m²/100*15 = **10493,85m²**

- остварена зелена површина на парцели - **10612,60m²** (15,17%)

Новоизведене манипулативне површине у оквиру предметног подручја су планиране као асфалтиране површине.

5. 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 противпожарних и санитарних услова који ће се прибавити у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре. Може се одуступити 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.

5.1.Саобраћајно решење

Новопланирани објекат самоуслугне аутоперионице са пратећим садржајем је позициониран и оквиру постојећег пословног комплекса на кат.пар. 4733/1 К.О. Панчево за који су изведени саобраћајни прикључци у ул. Милоша Обреновића на кат.пар. 8057/1 К.О. Панчево којом управља ЈП “Урбанизам” Панчево.

Према Решењу о условима, издатог од стране ЈП “Урбанизам” Панчево, бр.03-888/2023 од 18.12.2023год, за постојеће саобраћајне прикључке није потребно прибављање посебних услова и сагласности од стране ЈП “Урбанизам Панчево.

Поред наведених саобраћајних прикључака, предметна парцела се повезује и на кат.пар. 8063, ул. Првوماјска за коју је надлежно ЈП “Путеви Србије”.

У оквиру постојећег пословног комплекса изведене су унутрашње саобраћајнице у складу са самом функцијом комплекса. Новопроектиовани објекти су позиционирани тако да се постојећи саобраћајни токови не ремете. Манипулативне површине самоуслугне аутоперионице су уливане у постојеће саобраћајнице и на тај начин не ремете рад самог пословног комплекса као и функционисање економски приступ постојећих објеката бр.1 и бр.2.

Објекат самоуслугне аутоперионице је сачињен од 5 боксова за прање возила које су пролазни тако да је омогућено неометано коришћење аутоперионице из два смера.

Планирана ширина саобраћајница унутар парцеле је 5,5 м, којом се одвија двосмерни саобраћај моторних возила.

На парцели је обезбеђено укупно 10 паркинг места. 6 паркинг места је планирано за управно паркирање димензија 5,0х2,5м, од којих је 1 паркинг место намењено за особе са инвалидитетом димензија 3,7х5,0м. Преостала 4 паркинг места су планирана за подужно паркирање димензија 5,5х2,5м. На местима прикључења на постојеће саобраћајнице, хоризонталном (В-1) и вертикалном сигнализацијом (ИИ-2) обезбеђено је обавезно заустављање возила. На парцели је брзина возилима ограничена на 10км/х постављањем саобраћајног знака ИИ-30

Тачна диспозиција паркинг места је приказана на графичком прилогу бр. 06 – „Приказ саобраћајне инфраструктуре“.

Пешачке површине су интегрисане.

5.2. Хидротехничка инфраструктура

Прикључење на градски водовод, градску фекалну и атмосферску канализацију предвиђају се преко постојећих прикључака изведених за пословни комплекс на кат.пар. 4733/1 К.О. Панчево. Предметна реконструкција не предвиђа измене на прикључцима водовода и канализације који су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево

Аутоперионица – са 5 услужних места има предвиђене појединачне прикључке за воду.

Прикључење на водоводну мрежу

Приликом пројектовања унутрашњих инсталација за објекат придржавати се постојећих стандарда. Пречник водоводног прикључка одредити на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. За прикључење на водовод предвидети цеви од савитљивог полиетилена за притисак од 10 бара. Хидраулички прорачун раидти за санитарну и противпожарну воду, уколико инвеститор треба да ради противпожарну воду.

Прикључење објекта за воду у правцу постојећег шахта водовода, на месту споја уградити „Т“ комад, редуцир и вентил Ø50 (2 пола), довод воде од ПЕ цеви Ø50. Испред објекта у зеленој површини предвиђена је израда новог водомерног окна са водомером Ø25 (1 цол).

Мрежа водовода у објекту је предвиђена од полипропиленских цеви и комада. За свако од 5 услужних места за прање возила предвидети прикључак од 3/4”- 5 комада. Обезбедити 5 кугласта вентила 3/4” видно на 30 цм од пода.

Мрежа је димензионисана на бази ЈО према броју и врсти точећих места.

Сва точећа места у мокром чвору опремити одговарајућим вентилима на хладној води.

Након монтаже а пре затварања плочева мрежу испитати на притисак од 12 бара, у присуству надзорног органа.

DIMENSIONISANJE VODOVODA

Deonica od priključka na spoljni vodovod do čvora 6

Deonica	JO	Q l/s	L m	Ø mm	Otpor	Ukupan
spoljni vodovod - VO	40,75	1,620	26,00	PPR 50	0,05	1,30
VO - 1	40,75	1,620	18,00	PPR 50	0,05	0,90
1 - 2	32,75	1,435	0,30	PPR 40	0,07	0,02
2 - 3	24,75	1,250	0,30	PPR 40	0,05	0,02
3 - 4	16,75	1,031	0,30	PPR 40	0,04	0,01
4 - 5	8,75	0,750	0,30	25	0,24	0,07
5 - 6	0,75	0,250	5,00	20	0,15	0,75

Linijski gubitak ; 3,07

Proračun pritiska :

Linijski gubitak :	3,07	mVS
Geodetska razlika :	2,50	mVS
Gubitak na vodomernu i priključku :	5,00	mVS
min nadpritisk :	5,00	mVS
Ukupan gubitak :	18,01	mVS

Minimalni pritisak u mreži	25,00	mVS
Ostaje slobodnog nadpritiska	6,99	mVS



Одговорни пројектант:
инж. арх. Алла Филиповић
лиценца број: 300 3559 03

Прикључење на канализациону мрежу

На фекалну канализацију није планирано прикључење планираних објеката. За кориснике самоупслужне аутопериионице планирано је услужно коришћење постојећих тоалета у оквиру пословног комплекса.

На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

Атмосферска канализација

У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).

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

Као систем одвођења атмосферских и техничких вода, која је резултат коришћења планиране самоупслужне периионице, планиран је преко олучних вертикала и тротоара, као и преко адекватне нивелације планираних саобраћајних површина, која се ће бити решена детаљним пројектом саобраћаја кроз поступак издавања грађевинске дозволе. На овај начин комплетна вода се контролисаним путем одводи до сепаратора нафтних деривата где се обавља процес прочишћавање воде и након тога, финални производ у виду чисте воде, се одводи до атмосферске канализације

Одвођење воде од канала за прање возила биће решено на постојећу атмосферску канализацију испред објекта. Испуст извести на најближи канализациони шахт како је дато на графичком прилогу.

Дубину канализације је усклађена и са постојећим електро и ТТ кабловима како би се не сметано извело укрштање.

На изласку канализације из објекта извести таложник – шахт $P = 1,0\text{м}$ продубљен за 0,5 м од улива ради прикупљања талог и отпада који ће се по потреби чистити. Сепаратор поставити у зеленом појасу.

Сепаратор нафтних деривата у пројекту је предвиђен Акуапур – ознаке СУГ 6 за $Q=6\text{л/сек}$ са коалесцентним филтером. Препорука је да се пре извођења радова набави сепаратор ради усаглашавања прикључака (може се уградити и сличан производ са истим карактеристикама)

Развод урадити од ПВЦ канализационих цеви $\varnothing 150$ и комада постављених у паду од 1%.



Одговорни пројектант:
дипл.инж.арх. Алла Филиповић
лиценца број: 300 3559 03

5.3. Електроенергетска мрежа

Новопланирани објект самоуслугне аутоперионице са пратећим садржајем ће се напојити преко индиректне мерне групе бр. 534473 (ЕД бр. 467196030, мерење на средњем напону), која се налази у ТС „Клупко 2“ (трафостаница у туђем власништву).

Предвидети коридоре за нисконапонску прежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски. Траса прикључења на постојећу трафостаницу биће дефинисана детаљним пројектом за грађевинску дозволу, у свему према издатим условима надлежног предузећа

5.4. Термоенергетска инфраструктура

На предметном подручју, у надлежности ЈП „СРБИЈА ГАС“ постоје следећи гасни објекти:

- Челични гасовод за снабдевање комплекса „КЛУПКО“ димензија ДН50 и ДН32. Гасовод је пројектован за притисак до 6бар (тренутно радни притисак је 3,5бар) – изграђен и у функцији

Постоји могућност прикључења новоизграђених објеката у Панчеву у ул. Милоша Обреновића бр.12 на кат.пар. 4733/1 К.О. Панчево, на гасоводни систем ЈП „СРБИЈА ГАС“ уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивна гасне мреже задовољава потребе објекта.

Унутрашња гасна инсталација за перионицу се изводи повезивањем на постојећу линију унутрашње гасне инсталације (ДН50) за локал у Тржном центру “БИГ” која се води

по фасади објекта и испод стрехе и која полази из постојеће мерно-регулационе станице на истој фасади објекта. Прикључење се изводи црним челичним цевима ДН25.

Мерно-контролна станица за перионицу типа Г-6 (10 Нм³/х) се изводи на фасади објекта Тржног центра “БИГ”, у близини две постојеће контролне станице, на висини 1.2-1.5 м од тла. У мерно контролну станицу уграђује се следећа опрема: славина за гас и мерач протока гаса са мехом. Опрема је смештена у метални орман који има вентилационе отворе и могућност закључавања.

Од МКС се води подземни део унутрашње гасне инсталације од ПЕ32 цеви, на просечној дубини укопавања 135 цм, пролази испод постојећег локалног пута за доставу робе, потом кроз зелену површину и на крају испод интерне саобраћајнице перионице, све до техничке просторије (контејнера) у којој се смешта гасни котао капацитета 45 KW за загревање санитарне воде и подно грејање. Техничка просторија је површине око 15 м², има четири спољашња зида, спољашња врата која се отварају у поље и која имају опругу за самостално затварање и могућност фиксирања у отвореном положају. На вратима са спољне стране је предвиђен натпис „ГАС-НЕЗАПОСЛЕНИМА УЛАЗ ЗАБРАЊЕН“. Вентилација техничке просторије је решења уградњом доњег доводног и горњег одводног отвора који се не могу затварати. Распоред отвора је такав да омогућава струјање и измену ваздуха по читавом пресеку дела где се налази гасна опрема. Димензијама отвора је обезбеђена вентилација техничке просторије са мин. 5 измена ваздуха на час чиме се просторија чини безбедном зоном и по критеријуму Правилника о гасним котларницама те електро инсталације у њој могу бити обичне изведбе.

За одвођење димних гасова предвиђен је термоизолован челични димњак, пречника Ø160 мм и висине 3 м. Електро орман је смештен у истој просторији и из њега се напаја гасни горионик. Предвиђена је и утичница напона 24В за преносну лампу, тастер за нужно искључење електричне енергије као и премешћење прирубничких спојева.

Од мобилне опреме за гашење пожара предвиђен је један апарат за гашење сувим прахом типа С-9, који се поставља на зид, на висини највише 1.5 м од пода.

Надземни део унутрашње гасне инсталације је изведен од челичних бешавних цеву ДН25. Испред потрошача поставља се славина за гас. Потрошачи су везани на разводну инсталацију савитљивим армираним металним сигурносним цревом (гасни апарати врсте Б и Ц) или чврстом везом од бакарних цеву. По изласку гасовода из земље, код контејнера, предвиђена је уградња изолирајуће прирубнице и кугласте гасне славине ДН25 са холендером која је уједно брзозатварајућа ПП славина, смештена у застакљеном ормарићу.

Челични део подземне инсталације се изолује одговарајућом траком за изолацију, а надземна темељним премазом и жутом бојом.

ПЕ подземни део гасовода одвојити изолационом прирубницама од надземног дела гасовода.

Грејање објекта

У оквиру новопланираног објекта самоуслугне аутоперионице планирано је грејање подних површина индивидуалних боксова које омогућавају функционисање објекта у зимским месецима.

Грејање објекта се остварује путем енергента - гас.

Хлађење објекта

Није предвиђено хлађење објекта

5.5. Прикључак на телекомуникациону мрежу

За планирани објекат самоуслугне аутоперационе и пратећи садржај, планирано је прикључење на телекомуникациону мрежу у свему према условима надлежног предузећа.

На предметној парцели постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад., оптички каблови.

Изграђени оптички каблови налазе се у кабловској канализацији. Планирани радови на извођењу објекта неће угрозити постојеће инсталационе трасе.

6. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Као подлога за фундарање објекта потребно је урадити Геомеханички елаборат за локацију или користити постојеће податке за предметну локацију. Геомеханичким елаборатом утврдиће се параметри за фундарање објекта. Истражно бушење – сондирање терена, дубине и број геотехничке истражних бушотина, ради се у свему према важећим прописима. На основу резултата теренских испитивања, анализом резултата лабораторијских испитивања, проценом вредности граничног напрезања и слегања тла, добија се дозвољена носивост тла у зони објекта. У елаборату се исказује и дубина подземне воде од које терена. Предмет пројектовања је изградња ОБЈЕКТА 1 - самоуслугне аутоперационе и ОБЈЕКТА 2 – надстрешница – боксови за уисавање возила, за ту зону фундарање објекта је планирано на армирано бетонским тракама са плочом на тлу. Основни носећи елементи објекта су челична конструкција са облогом од Алубонда и кровним покриваче од ртапезастог лима, који се пројектују у свему према важећим прописима за ту област.

Сеизмички прорачун се ради за осму зону сеизмичности, односно према важећим прописима.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Приликом пројектовања и изградње објекта Инвеститор-Пројектант је у обавези да се придржава свих добијених услова као и техничких норматива и правилника за ту врсту радова.

Примењени материјали су нешкодљиви са становишта заштите животне средине.

7.1. Мере хигијене

За сакупљање и евакуацију отпада користиће се канте, стандардних димензија и запремине $V=120\text{lit}$. Контејнери су позиционирани уз планирани објекат самоуслугне аутоперационе. Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера (3 комада) тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих.

7.2. Мере заштите животне средине

При изради овог пројекта треба обезбедити да свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да :

- проузрукује најмању могућу промену у животној средин;
- представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи;
- смањи оптерећење простора и потрошњу сировина и енергије у изградњи, производњи, дистрибуцији и употреби;
- укључи могућност рециклаже;
- спречи или ограничи утицај на животну средину и на самом извору загађења коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме.

Приликом пројектовања и касније фазе извођења све спроводити према обавештењу Секретаријата за заштиту животне средине града Панчева, бр. XV-07-381-72/2023 од 25.12.2023 год.

7.3. Мере заштите од пожара, удара грома и земљотреса

Заштита од пожара

МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 07.22 издало је обавештење број 217-10271/23-1 од 01.12.2023. године по коме Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара (*"Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони*) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозије за израду планских докумената.

Уколико услови Министарства унутрашњих послова – сектор за ванредне ситуације приликом пројектовања самих објеката буду инсистирали на давању сагласности све мере противпожарне заштите могу бити имплементирани у даљој разради техничке документације у складу са Условима надлежне институције. Објекат ће бити пројектован у складу са Законом о заштити од пожара (*"Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони*); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област.

Заштита од удара грома

Приликом пројектовања предвидети громобранску инсталацију за заштиту објеката од атмосферског пражњења.

Сеизмичка заштита

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

7.4. Заштита кретања лица са посебним потребама

Обавезно је поштовање Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (*"Сл. гласник РС", бр. 22/15*). Неопходно је обезбедити прилазе свим објектима и површина у нивоу без степеника.

У склопу простора предвиђеног за паркирање за потребе планираних објеката предвиђено је 1 паркинг место за паркирање возила особа са инвалидитетом димензија 500цм x 370цм од укупно 10 планираних паркинг места

Сви објекти су, због начина коришћења односно њихове функције, предвиђени са котом пода приземља у нивоу коте тротоара и на тај начин омогућава неометано кретање особа са инвалидитетом.

7.5. Мере заштите енергетске ефикасности

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*) и прибављања Сертификата о енергетским својствима зграда у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (*"Сл. гласник РС", бр. 69/2012 и 44/2018 - др. закон*) а за планиране вишеспратне стамбене објекте потребно је прорачунати енергетску ефикасност за II (другу) климатску зону.

7.6. Мере заштите културних и природних добара

Инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова.

Инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке 1.

Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања као и за чување, публиковање и излагање добара материјалне културе откритених приликом археолошког надзора земљаних радова.

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.

Након увида у стручну литературу и документацију Завода и Плана генералне регулације предметна локација се налази у близини археолошких локалитета (у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу)

Улица Милоша Обреновића – пружа се преко сарматске некрополе III-IV века, констатоване од улице Пере Сегединца ка улици Милоша Требињца, а приликом археолошког заштитног ископавања 1986. године констатовани су римско-провинцијски и рано-средњовековни културни слојеви.

Игралиште спортског клуба „Динамо“ – локалитет је откривен приликом земљаних радова на проширењу игралишта 1956 године. Том приликом радници су нашли мању посуду црвенкасте боје, рађене на витлу, ћинђуве од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима.

Од краја насеља „Тесла“ ка Стеријиној улици - констатовани су остаци насеља римско-провинцијског периода.

На основу изнетог се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

Уз Идејно решење за ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА

саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,

ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

изградњом

ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ са пратећим садржајем

Објекат: Објекат самоуслугне аутоперионице са пратећим садржајем

ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица

ОБЈЕКАТ 2 – боксови за усисавање возила - надстрешница

Инвеститор: ДОО „LUBAR“, ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд

Локација: катастарска парцела топ.бр. 4733/1 К.О.Панчево

ул.Милоша Обреновића бр.12, Панчево

Предмет Идејног решења је проширење постојећег пословног комплекса, саграђеног на кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, изградњом објекта самоуслугне аутоперионице спиртности (Пр) и пратећег садржаја који је дефинисан у оквиру функције самоуслугне аутоперионице. Главни објекат према планираној функцији је ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица. Као пратећи садржај су планирани ОБЈЕКАТ 2 – боксови за усисавање возила – надстрешница и монтажно-демонтажни контејнер у функцији магацина који се поставља на бетонској подлози са пратећим манипулативним површинама и паркирањем.

Предмет овог Идејног решења је у склопу постојећег пословног комплекса где су према евиденцији Републичког геодетског завода сви објекти легалног статуса и они нису саставни део овог Идејног решења. Обухват овог пројекта биће посматран као посебна целина у нумеричкој документацији као и у својој функцији, док ће урбанистички параметри бити приказани на нивоу комплетне парцеле, односно комплетног пословног комплекса.

Објекат самоуслугне аутоперионице је постављен као слободностојећи у издвојеном блоку који се налази у источном, средишњем, делу постојећег пословног комплекса. Пратећи садржаји су такође постављени као слободностојећи. Сви објекти су позиционирани на тај начин да не ремете постојеће саобраћајне токове пословног комплекса већ се уклапају у постојећу саобраћајну и осталу инфраструктуру.

Пројекат изградње објекта самоуслугне аутоперионице је урађен на основу пројектног задатка, добијеног од стране инвеститора при чему су испоштовани сви параметри важећег плана као и функционална и организациона структура постојећег пословног комплекса.

Планирани ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица - чине 5 (пет) надкривених боксова за прање моторних возила техничком просторијом која је у функцији аутоперионице. Манипулативни простор око објекта самоуслугне перионице је минималне ширине од 5.5м и организована је тако да не нарушава постојеће саобраћајне токове пословног комплекса већ се неометано уклапа у исти.

Планирани ОБЈЕКАТ 2 – надстрешница, простор за усисавање - чине 2 бокса за усисавање возила и усисивач за аутомобиле. Приступ местима је са манипулативне површине која такође обезбеђује приступ објекту самоуслугној аутоперионици.

Монтажно-демонтажни контејнер који је у функцији магацина биће обезбеђен од овлашћених произвођача са мерама које се уклапају у планирану бетонирану површину која је утврђена овим Идејним решењем и која својом површином улази у коначан обрачун заузећа планиране градње.

За потребе паркирања обезбеђено је укупно 10 паркинг места на сопственој парцели од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом.

Објекти су лоцирани у Панчеву, на катастарској парцели 4733/1 К.О. Панчево. Саобраћајни и пешачки прилаз обезбеђени су путем постојећих саобраћајних токова пословног комплекса. Овим пројектом постојеће унутрашње саобраћајнице не трпе измене већ се планирани садржај својом организацијом прилагођава неометаном функционисању околних објеката. Увођењем новопроектване манипулативне површине нема измена у погледу диспозиције самих саобраћајница као и у погледу фреквентности саобраћајних токова који су у функцији економског обезбеђивања постојећих објеката.

Планирани објекат самоуслугне аутоперионице биће прикључен на постојећу инфраструктуру пословног комплекса у оквиру дозвољених капацитета што ће детаљно бити дефинисано кроз поштовање издатих услова надлежних јавних предузећа и израду одговарајуће пројектне документације кроз фазу издавања грађевинске дозволе.

Околно зеленило у подручју планиране самоуслугне аутоперионице планирана је као равна затрављена површина без високих растиња.

Приликом пројектовања предметног садржаја, поштоване су жеље и услови инвеститора, који је дефинисао диспозицију простора и притом уклађени са важећим Планом

Задатак пројектанта био је да се просторно уобличи и постави у законски прописан оквир.

1. КОНЦЕПЦИЈА И САДРЖАЈ

Предмет Идејног решења је проширење постојећег пословног комплекса, саграђеног на кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, изградњом објекта самоуслугне аутоперионице спртности (Пр) и пратећег садржаја који је дефинисан у оквиру функције самоуслугне аутоперионице

ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица

Објекат је постављен као слободностојећи у оквиру издвојеног блока дефинисаног постојећим унутрашњим саобраћајницама унутар постојећег пословног комплекса.

Габарит објекта је правоугаоне основе, димензија 28,70mx6,00m.

За објекат је усвојена таква концепција која на основу дефинисаних параметара расположиве локације и функционалних захтева Инвеститора омогућава остварење једне пословне јединице – самоуслугне аутоперионице, са пет надкривених боксова за прање возила, односно места за самоуслужно прање возила и техничком просторијом.

У току рада самоуслугне аутоперионице, нема испуштања отровних материја у подземне воде, тло нити испарења у ваздух, нити се стварају вибрације или недозвољена бука. Хемикалије које се користе поседују све потребне атесте и потврде да нису отровне, да су биоразградиве и на нивоу су детерџента који се користи за прање сућа, у кућној употреби.

Предвиђено је грејање воде за прање аутомобила и подно грејање од 150Ц, како се у зимском периоду не би стварао слој леда у боксовима за прање.

У сваком боксу предвидети корито затворено металном решетком за сакупљање воде и одводњавање.

У склопу аутоперионице је монтажно-демонтажни контејнерски објекат са машинском просторијом (техничка просторија).

Приступ објекту је омогућен преко пројектоване манипулативне ширине, минималне ширине од 5,5м, преко које се повезује на постојеће токове унутрашњих саобраћајница постојећег пословног комплекса.

Диспозиција објекта и његов положај у односу на суседне објекте и границе парцеле дат је у ситуационом плану.

Висинска кота пода приземља је $\pm 0.00\text{м}$ у односу на околну коту терена са унутрашњим падом, у оквиру сваког индивидуалног бокса, од 1,5% до 2,01% који води до колекторске јаме за одвођење отпадних вода приликом самоуслужног прања возила. Ове висинске коте и падови омогућавају неометану пролазност кроз бокс.

ОБЈЕКАТ 2 - надстрешница, простор за усисавање

Објекат је постављен као слободностојећи у оквиру издвојеног блока дефинисаног постојећим унутрашњим саобраћајницама унутар постојећег пословног комплекса.

Габарит објекта је правоугаоне основе, димензија 9,00mх6,00m.

У оквиру објекта, планиране надстрешнице, планирана су 2 (два) места за самоуслужно усисавање моторних возила.

Пристап објекту је омогућен преко пројектоване манипулативне ширине, минималне ширине од 5,5м, преко које се повезује на постојеће токове унутрашњих саобраћајница постојећег пословног комплекса.

Диспозиција објекта и његов положај у односу на суседне објекте и границе парцеле дат је у ситуационом плану.

Висинска кота пода приземља је $\pm 0.00\text{м}$ у односу на околну коту терена.

У оквиру постојећег пословног комплекса изведене су унутрашње саобраћајнице у складу са самом функцијом комплекса. Новопројектовани објекти су позиционирани тако да се постојећи саобраћајни токови не ремете. Манипулативне површине самоуслугне аутоперионице су уливане у постојеће саобраћајнице и на тај начин не ремете рад самог пословног комплекса као и функционисање економски пристап постојећих објеката бр.1 и бр.2. Прикључење на јавне саобраћајнице је планирано преко постојећих саобраћајних прикључака који су реализовани за потребе постојећег пословног комплекса.

Пешачки пристап је омогућен директно са јавне површине, преко унутрашње постојеће саобраћајне структуре.

У оквиру предметног подручја терен је претежно раван. Нема потребе за додатном нивелацијом терена осим оне која ће бити постигнута реализацијом пројекта.

ФУНКЦИОНАЛАН ОРГАНИЗАЦИЈА И ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ

ОБЈЕКАТ 1 – самоуслужна аутоперионица

Планирани објекат је спратности Пр. Изградњом објекта предвиђа се:

- 5 боксова за самоуслужно прање возила
- Техничка просторија у функцији аутоперионице

Укупна нето површина ОБЈЕКТА 1 (Пр)	159,12м ²
Укупна бруто површина ОБЈЕКТА 1 (Пр)	172,20м ²

ПРИЗЕМЉЕ

Планирани ОБЈЕКАТ 1 у приземљу садржи:

- 5 боксова за прање возила
- Техничка просторија са приступним надстрешницама

Подно грејање објекта је планирано на гас.

Тачна организација паркинг места и димензије истих су приказане у графичкој документацији.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Увидом у званичну базу података катастра непокретности, као и на основу катастарско-топографског плана парцеле који је представљао подлогу за графички прилог бр.1 - ситуациони план, на предметној кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево су евидентирани:

POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 4733/1 K.O. Pančevo - 6h 99a 59m ²		
Objekat 1 - Zgrada trgovine	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Bruto površina prizemlja - 4733m ² Spratnost - Pr
Objekat 2 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 9998m ² Spratnost - Pr
Objekat 3 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 4 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 5 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 5452m ² Spratnost - Pr
Objekat 6 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1853m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 7 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 452m ² Spratnost - Pr
Objekat 8 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1328m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 9 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1429m ² Spratnost - Pr+1

Површина катастарске парцеле 4733/1 К.О. Панчево је 6h99a59m². Парцела је статуса – градско грађевинско земљиште, имаоц права на парцели – „КЛУПКО“ ДОО, статус приватне својине.

3. КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

ОБЈЕКАТ 1 и ОБЈЕКАТ 2

Подна конструкција боксова

Према растеру датом на графичким прилозима на тампон слоју носивог дробљеног камена $d=20\text{cm}$ формирати темеље надстрешнице према статичком прорачуну и финалном пројекту конструкције који ће бити рађен у оквиру поступка добијања грађевинске дозволе. Између темеља подна конструкција биће дефинисана кроз пројекат конструкције и одговарајући статички прорачун. Завршни слој АБ плоче урадити у феровбетону 4мм. У сваком боксу ОБЈЕКТА 1 предвидети корито затворено металном решетком за сакупљање воде и одводњавање. У подној конструкцији централног бокса предвидети инсталационе отворе.

Конструкција објекта перионице

Конструктивни стубови постављени у растеру према графичком прилогу су челични профили који носе кровну конструкцију. Између стубова, тј. боксова планира се постављање преградних панела од плексигласа, на завршној висини од $h=220\text{cm}$ од коте $\pm 0.00\text{m}$.

Кровна конструкција

Кров је раван са једностраним нагибом који прикупља атмосферску воду у крајњем хоризонталном олуку. На крову је заштита од атмосферских утицаја обезбеђена кровним покривачем (ГР лим) који штити од спољних утицаја. Кровна конструкција перионице носи канал за инсталације и окретну руку у сваком боксу. Кровна конструкција перионице је скривена атиком која се сопственом конструкцијом качи на носећу конструкцију објекта.

Опрема

Сваки бокс је опремљен жетоњером постављеном са леве стране на уласку у бокс и држачем воденог пиштоља са исте стране постављеним уз средњи стуб. У централном делу планиране надстрешнице предвиђен је за постављање контејнерског објекта машинске просторије који није предмет овог пројекта већ се ради према технологији произвођача опреме.

Сви конструктивни елементи биће прецизно дефинисани статичким прорачуном и Пројектом конструкције те могу одступити од горенаведеног описа.

4. ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

прикључак на водоводну мрежу:	Планирао је прикључење преко постојећег прикључка. Диспозиција и место прикључења према условима надлежног органа
прикључак на канализациону мрежу:	Није предвиђено прикључење на канализациону мрежу
Прикључак на електродистрибутивну мрежу	Планирао је прикључење на постојећу ТС. Диспозиција и место прикључења према условима надлежног органа
Саобраћајни прикључак:	Планиран прикључење на кат.пар 8057 КО Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.52 преко постојећих саобраћајних прикључака
прикључак на гас	Планирао је прикључење преко постојећег прикључка. Диспозиција и место прикључења према условима надлежног органа

Одговорни пројектант:
дипл.инж.арх. Алла Филиповић
лиценца број: 300 3559 03



Представљени урбанистички пројект је реализован у складу са Законом предвиђеном процедуром као први корак у низу докумената за добијање дозвола за реализацију инвестиционог програма будућих корисника простора.

Као основа за урбанистичку поставку послужило је Идејно решење (ИДР) за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево **изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ** са пратећим садржајем, израђено од стране ДОО „Панурбис“, ул. Генерала Петра Арачића бр. 2, Панчево, бр.тех.днев. 26.23, децембар 2023год.

С обзиром на интегрисаност рада стручни тим ДОО „Панурбис“ овим документом врши проверу датог идејног решења са параметрима датим у планском документу и оверава дату синтезну анализу.

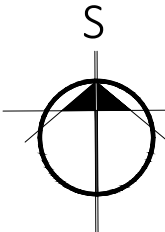
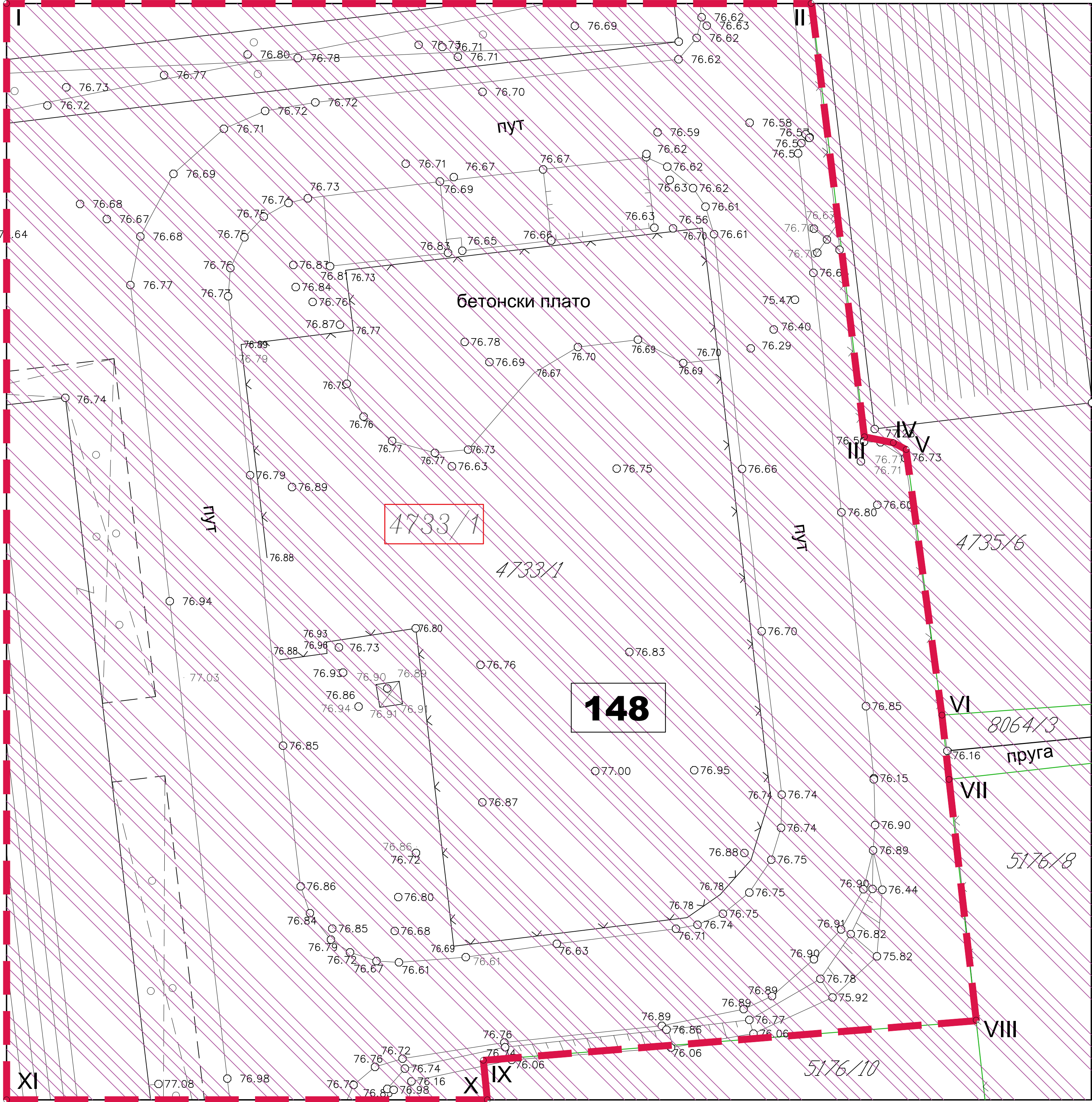


ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Алла Филиповић, д.и.а

бр.лиц. 200 0381 03

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ /ГРАФИЧКИ ДЕО



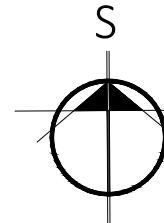
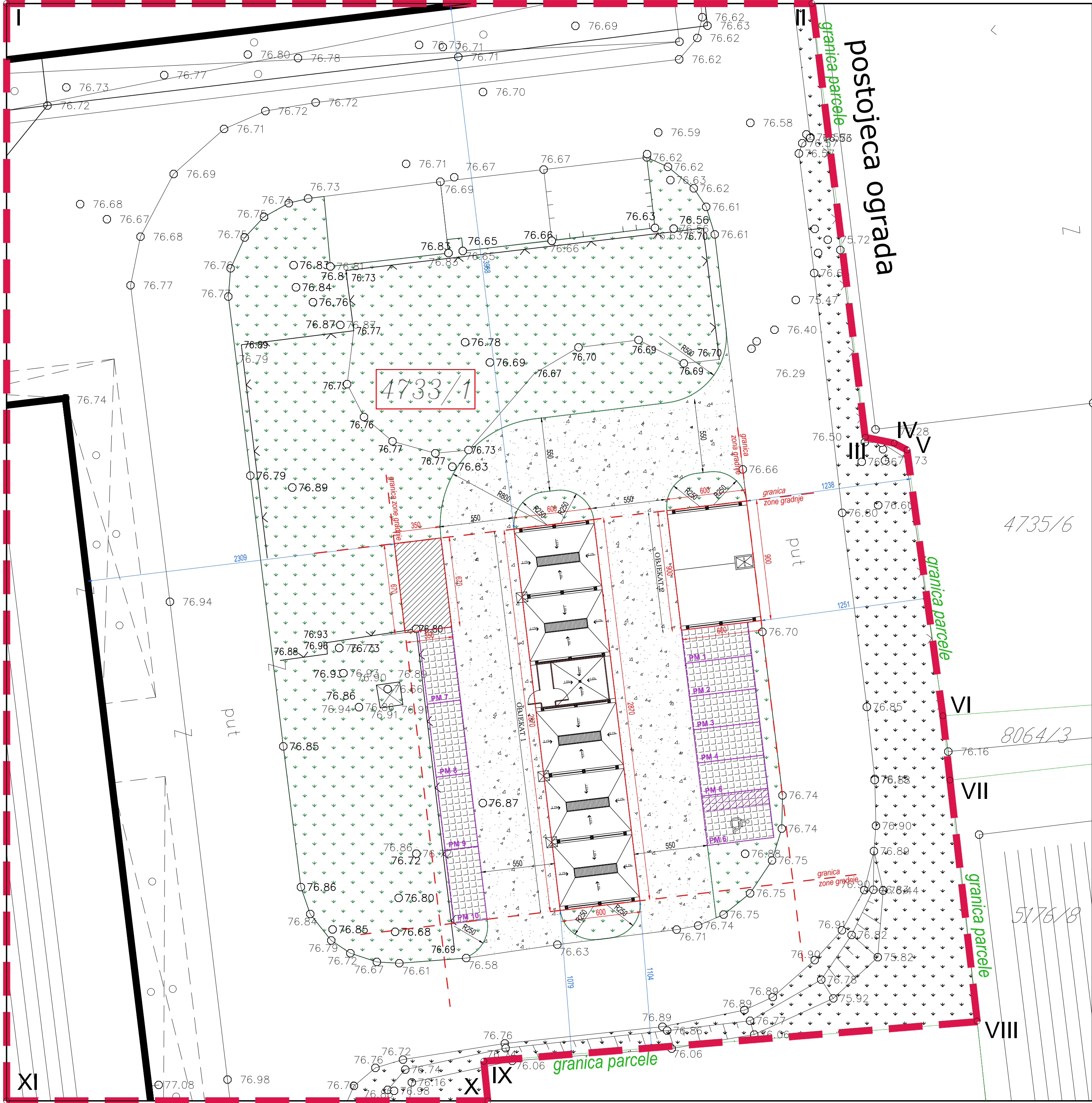
LEGENDA - izvod iz Plana
Plaa generalne regulacije Celine 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo („Sl. list grada Pančeva“ br. 19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka, 06/19-ispravka i izmena i dopuna 23/2022)

	Poslovanje sa kompatibilnim namenama
	Saobraćajne površine
01-167	Brojevi blokova

LEGENDA - Urbanistički projekat

	Granica parcele
	Broj predmetne parcele
	Granica obuhvata predmetnog područja
	Koordinatna tačka obuhvata Urbanističkog projekta

PANURBIS projekttni biro	Znak : U	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.	
		Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf: 	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo	
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 200 0381 03		Projekat: Urbanistički projekat proširenje postojećeg poslovnog kompleksa izgradnjom objekta samouslužne autoputerionice	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtič: vod iz Plana sa granicom obuhvata Urbanističkog projekta	Razmera : 1 : 200
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović			Br. lista : 02

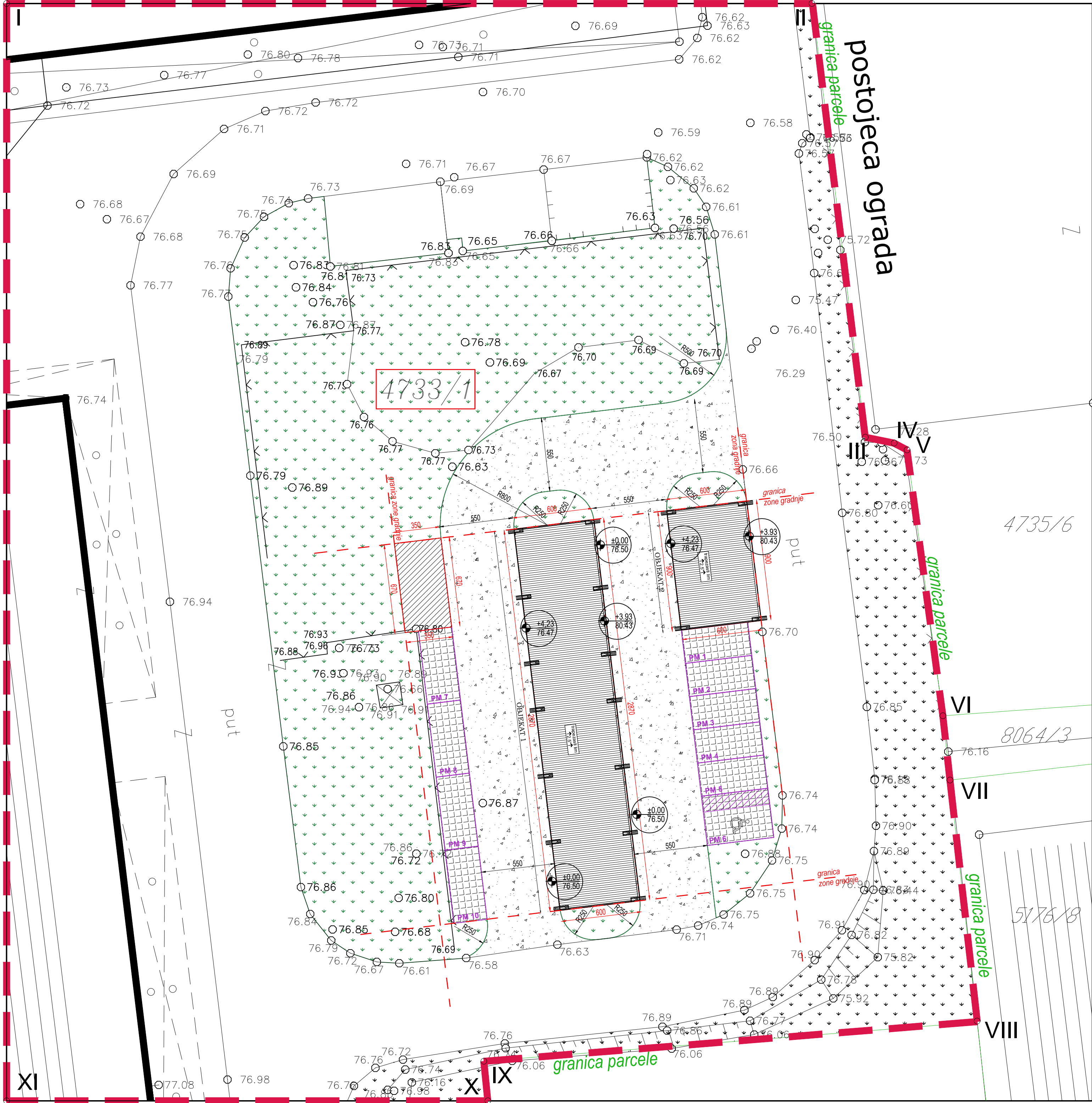


LEGENDA-Urbanistički projekat

	Granica obuhvata predmetnog područja
	Postojeći objekti
	Parking mesto
	Integrisana kolsko pešačka saobraćajnica
	Zona postavke montažno-demontažnog kontejnera
	Broj predmetne parcele
	Koordinatna tačka obuhvata predmetnog područja
	Granica parcele
	Granica zone gradnje
	Gabarit
	Zelenilo
	Kanta za otpad

	Kotiranje - gabarit
	Kotiranje - udaljenja
	Kotiranje - parter

PANURBIS projektni biro	Znak : U	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.	
		Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.		Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo	
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 200 0381 03		Projekat: Urbanistički projekat proširenje postojećeg poslovnog kompleksa izgradnjom objekta samouslužne autoparionice	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtič: Iluaciono rešenje sa namenom površina	Razmera : 1 : 200
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović			Br. lista : 04



Koordinatne tačke obuhvata predmetnog područja

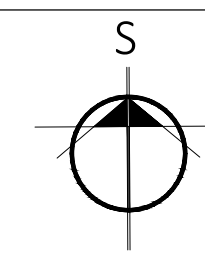
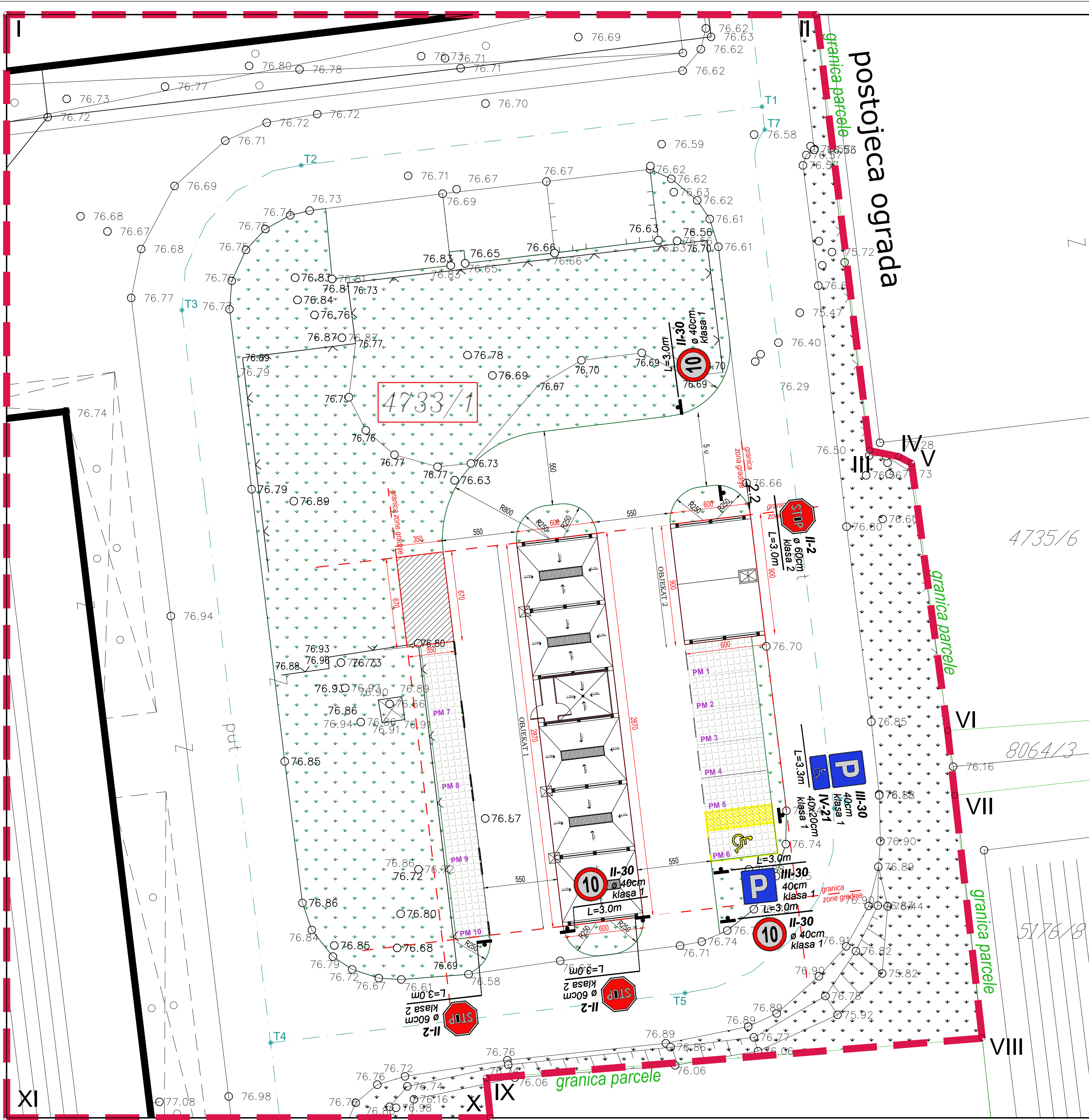
I	7473666.4200	4969439.6191
II	7473726.5732	4969439.6191
III	7473730.5600	4969407.2100
IV	7473732.7209	4969406.7695
V	7473733.6798	4969406.2601
VI	7473736.3598	4969386.3900
VII	7473736.8900	4969381.5900
VIII	7473738.9117	4969363.5738
IX	7473702.0705	4969360.5654
X	7473702.3651	4969357.6191
XI	7473666.4200	4969357.6191

LEGENDA-Urbanistički projekat

	Granica obuhvata predmetnog područja
	Postojeći objekti
	Parking mesto
	Integrisana kolsko pešačka saobraćajnica
	Zona postavke montažno-demontažnog kontejnera
	Broj predmetne parcele
	Koordinatna tačka obuhvata predmetnog područja
	Granica parcele
	Granica zone gradnje
	Gabarit
	Zelenilo
	Relativna kota
	Apsolutna kota

	Kotiranje - gabarit
	Kotiranje - udaljenja
	Kotiranje - parter

PANURBIS projektni biro	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.
	Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf: Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 200 0381 03	Projekat: Urbanistički projekat proširenje postojećeg poslovnog kompleksa izgradnjom objekta samouslužne autoparionice
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Oček: regulaciono-nivelaciono rešenje lokacije
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Razmera: 1 : 200 Br. lista : 05

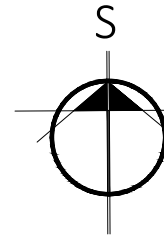
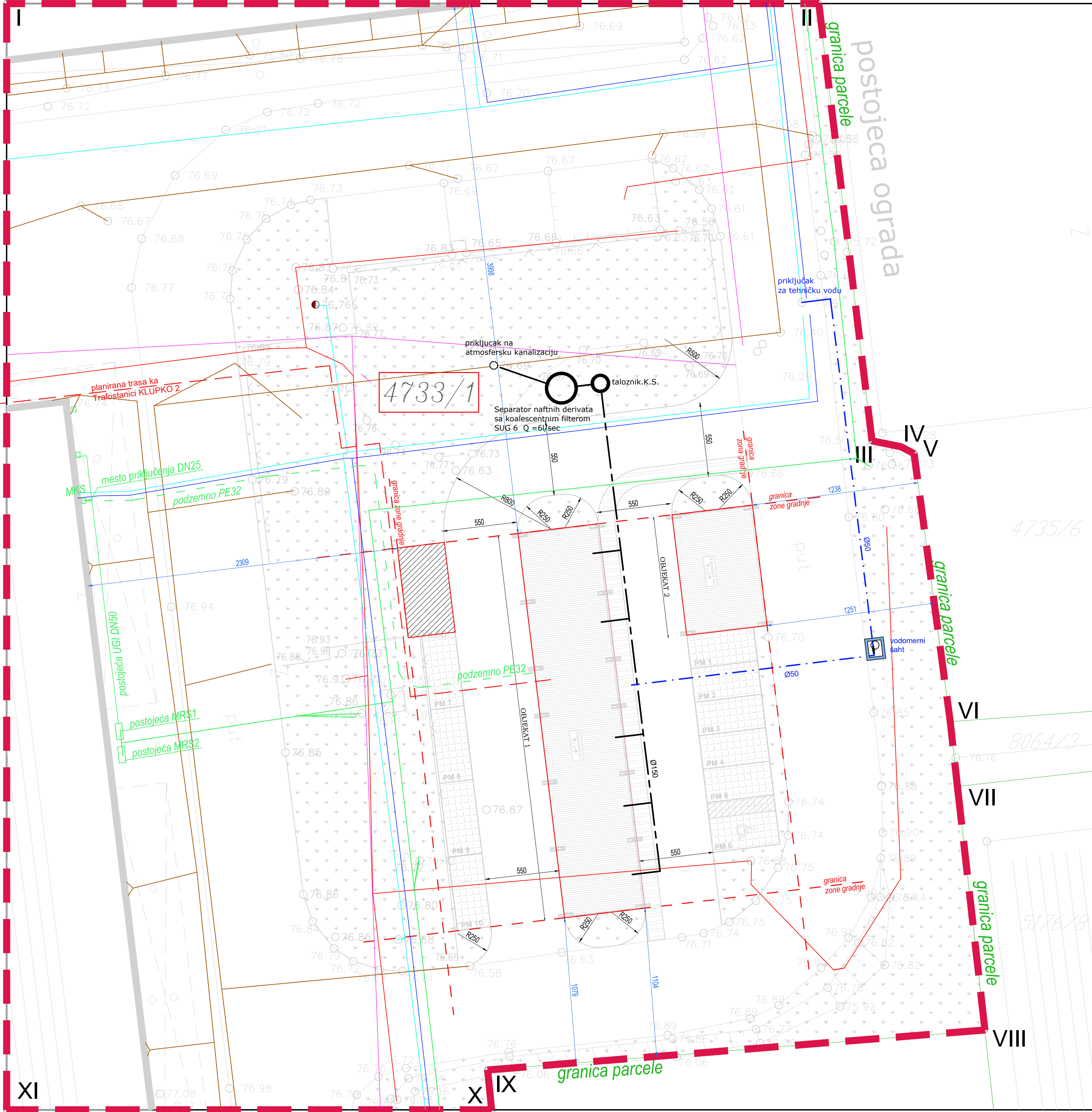


LEGENDA-Urbanistički projekat

	Granica obuhvata predmetnog područja
	Postojeći objekti
	Granica parcele
	Broj predmetne parcele
	Granica zone gradnje
	Gabarit
	Zona postavlke montažno-demontažnog kontejnera
	Parking mesto
	Integrirana kolsko pešačka saobraćajnica
	Osovine postojećih saobraćajnica
	Koordinatna tačka postojeće saobraćajnice
	Saobraćajna signalizacija
	Koordinatna tačka obuhvata predmetnog područja
	Zelenilo
	Kanta za otpad

	Kotiranje - gabarit
	Kotiranje - udaljenja
	Kotiranje - parter

PANURBIS projektni biro	Znak : U	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.
	Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf : 	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 200 0381 03	Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Projekat : Urbanistički projekat proširenje postojećeg poslovnog kompleksa izgradnjom objekta samouslužne autoparionice
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Crtič : rikaz saobraćajne infrastrukture
		Razmera : 1 : 200 Br. lista : 06



LEGENDA - INFRASTRUKTURA

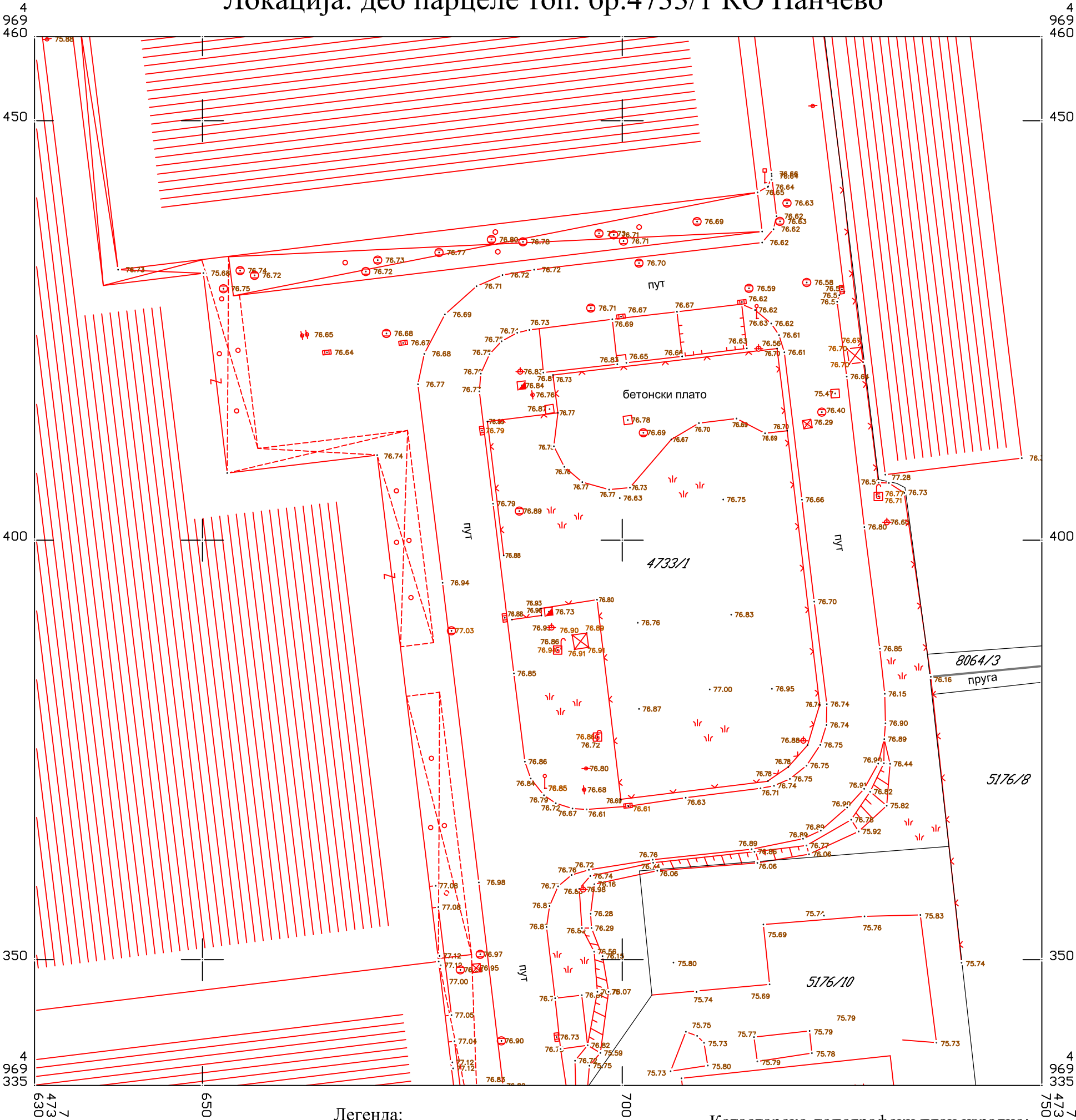
	elektro - postojeće
	elektro - planirano
	Postojeća trafo stanica
	VODOVOD - postojeći
	VODOVOD - planirani
	Vodomerni šaht
	ATMOSFERSKA kanalizacija - postojeća
	ATMOSFERSKA kanalizacija - planirana
	GASOVOD - postojeći
	GASOVOD - planirani
	HIDRANTSKA MREŽA
	Hidrant
	Telekom- postojeće

PANURBIS projektirni biro	Znak : U	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.	
		Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf : 	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo	
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 200 0381 03		Projekat : Urbanistički projekat proširenje postojećeg poslovnog kompleksa izgradnjom objekta samouslužne autopionice	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtič : rikaz komunalne infrastrukture i planiranih priključaka	Razmera : 1 : 200
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović			Br. lista : 07

**ДОКУМЕНТАЦИЈА
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Локација: део парцеле топ. бр.4733/1 КО Панчево



Датум: 27. 07. 2023.

Легенда:
— фактичко стање
— граница парцеле

РАЗМЕРА 1:500

Катастарско-топографски план изradio:
ДОО ГЕОРАД Панчево

Miodrag
Karić
200037332



Digitally signed by Miodrag Karić 200037332
DN: C=RS, O=D.O.O. GEORAD PANČEVO, SERIALNUMBER=CA:RS-200037332,
SERIALNUMBER=PNORS-2101966860055,
SN=Karić, G=Miodrag, CN=Miodrag Karić
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2024-01-25 12:03:47
Foxit Reader Version: 10.0.1

Панчево
(седиште)

Број: 953-111-35103/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

К0 Панчево

Катастарска парцела број 4733/1

Размера штампе 1: 2500



Напомена:

Датум и време издавања:

27.07.2022.

Овлашћено лице:

М.П.

Датум и време издавања:
27.07.2023. 14:01:23

А

А

А

А





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

МИОДРАГ КАРИЋ
010989587 Sign

Digitally signed by МИОДРАГ
КАРИЋ 010989587 Sign
Date: 2023.11.14 14:42:08
+01'00'

* Број листа непокретности: 11835

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 14.11.2023. 14:39:41

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	12cb4652-2ad8-4825-9bbe-70ae3518b3ae
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	13.11.2023. 14:28
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МИЛОША ОБРЕНОВИЋА
Број парцеле:	4733/1
Површина m ² :	69959
Број листа непокретности:	11835
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	10
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	44650
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	КЛУПКО ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МИЛОША ОБРЕНОВИЋА 12
Матични број лица:	0000008057427
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	04.08.2010.
Трајање терета:	
Опис терета:	-ПРИМЉ.04.08.2010. ДН.1930/10 НА ОСНОВУ СПОРАЗУМА ОВ. БР.ІІ 459/08 ОД 12.03.2008. ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ПРАВО ПРОЛАЗА ПРЕКО ПАРЦЕЛЕ 4733/1 (4733) У КОРИСТ БРКИЋ ЖИКИЦЕ,ДУЖ ГРАНИЦЕ ОВЕ ПАРЦЕЛЕ СА ПАРЦЕЛОМ БР.5176/6 У ШИРИНИ ОД 6 МЕТАРА У СВЕМУ ПРЕМА СКИЦИ БРОЈ 20080312 У ПРИЛОГУ,КОЈА ЧИНИ САСТАВНИ ДЕО ОВОГ СПОРАЗУМА
Врста терета:	ПРАВО ПРОЛАЗА
Датум уписа:	04.08.2010.
Трајање терета:	

Опис терета:	ПРЕУЗИМА СЕ ИЗ ЗКЊ УЛ БР 11906 КО ПАНЧЕВО ПРИМЉ.04.08.2010,ДН.1929/10 НА ОСНОВУ СПОРАЗУМА ОВ.ІІ458/08 ОД 12.03.2008.ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ПРАВО ПРОЛАЗА ПРЕКО ПАРЦЕЛЕ 4733/1 (4733)НА ШИРИНИ ШЕСТ МЕТАРА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ БР.5176/10 ЗАВРШНО СА ТЕМЕНОМ ОБЈЕКТА СУПРОТНО ОД ПРВОМАЈСКЕ УЛИЦЕ,У СВЕМУ КАО НА СКИЦИ БРОЈ 20080312 У ПРИЛОГУ КОЈА ЧИНИ САСТАВНИ ДЕО СПОРАЗУМА У КОРИСТ КРЧАДИНАЦ ВЛАДАНА
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ
Датум уписа:	09.03.2018.
Трајање терета:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ОПУ:151-2018 ОД 21.02.2018. КОЈИ ЈЕ ОВЕРИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК ЗОРАН НЕДИН ИЗ БЕОГРАДА, ЗАБЕЛЕЖУЈЕ СЕ ДА СЕ ВЛАСНИК НЕПОКРЕТНОСТИ/КОРИСНИК КРЕДИТА/ЗАЛОЖНИ ДУЖНИК ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ КЛУПКО, ПАНЧЕВО, УЛ.МИЛОША ОБРЕНОВИЋА БР.12,ПАНЧЕВО,МБ:08057427 ОДРИЧЕ ПРАВА НА РАСПОЛАГАЊЕ НЕИСПИСАНИМ ХИПОТЕКАМА ПРЕНОСОМ У КОРИСТ ДРУГИХ ПОВЕРИЛАЦА КАДА ПОТРАЖИВАЊА ОБЕЗБЕЂЕНА ХИПОТЕКАМА ПРЕДХОДНИХ РЕДОВА ПРЕСТАНУ, И ОБАВЕЗУЈЕ СЕ ДА ЋЕ У КОРИСТ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, УЛ.БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА БР.5,МБ:08063818, КАО ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА СА ДОЦНИЈИМ РЕДОМ ПРВЕНСТВА У ОВОМ ТРЕНУТКУ, ЗАХТЕВАТИ ИСПИС ХИПОТЕКА ПРЕДХОДНИХ РЕДОВА, КАДА ПОТРАЖИВАЊА ОБЕЗБЕЂЕНА ХИПОТЕКАМА ПРЕДХОДНИХ РЕДОВА ПРЕСТАНУ, СХОДНО ОДРЕДБАМА ЧЛАНА 53.И 54.ЗАКОНА О ХИПОТЕЦИ У КОРИСТ ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, УЛ.БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА БР.5,МБ:08063818. ЕРСТЕ БАНК А.Д. НОВИ САД, НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 5
Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	09.03.2018.
Трајање терета:	
Опис терета:	НА ОСНОВУ УГОВОРА О ХИПОТЕЦИ ОПУ:151-2018 ОД 21.02.2018. КОЈИ ЈЕ ОВЕРИО ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК ЗОРАН НЕДИН ИЗ БЕОГРАДА, УПИСУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ИЗВРШНА ВАНСУДСКА ХИПОТЕКА У КОРИСТ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА/ЗАЛОЖНОГ ПОВЕРИОЦА-ЕРСТЕ БАНК АД НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА БР.5,МБ:08063818, ПРЕМА ДРУШТВУ СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ КЛУПКО,ПАНЧЕВО,УЛ.МИЛОША ОБРЕНОВИЋА БР.12,ПАНЧЕВО,МБ:08057427, КАО ВЛАСНИКУ НЕПОКРЕТНОСТИ/КОРИСНИКА КРЕДИТА/ЗАЛОЖНОМ ДУЖНИКУ, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НАМИРЕЊА СВИХ ПОСТОЈЕЋИХ И БУДУЋИХ ПОТРАЖИВАЊА ПО ОСНОВУ: УГОВОРА О КРЕДИТУ БР.5102726992/5102727008 ОД 14.02.2018.ГОДИНЕ ЗАКЉУЧЕНОГ ИЗМЕЂУ БАНКЕ КАО ДАВАОЦА КРЕДИТА,ОВДЕ ХИПОТЕКАРНОГ ПОВЕРИОЦА И КОРИСНИКА КРЕДИТА, ОВДЕ ВЛАСНИКА НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈИМ ЈЕ БАНКА ОДОБРИЛА И СТАВИЛА НА РАСПОЛАГАЊЕ КОРИСНИКУ КРЕДИТА ОВДЕ ВЛАСНИКУ НЕПОКРЕТНОСТИ ДУГОРОЧНИ КРЕДИТ У ИНДЕКСИРАНОМ МАКСИМАЛНОМ ИЗНОСУ ОД ЕУР 21.250.000,00 ЕВРА У ДИНАРСКОЈ ПРОТИВВРЕДНОСТИ ПО СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПУШТАЊА СРЕДСТАВА У ТЕЧАЈ, СА КРАЈЊИМ ДАТУМОМ ДОСПЕЋА КРЕДИТА 31.12.2025.ГОД.,УВЕЋАНО ЗА ИЗНОС НОМИНАЛНЕ КАМАТНЕ СТОПЕ НА НИВОУ 3М ЕУРИБОРА(РЕУТЕРС СТРАНА ЗА ЕУРИБОР), А ЧИЈА ВИСИНА ЋЕ СЕ УСКЛАЂИВАТИ КВАРТАЛНО, ДВА РАДНА ДАНА ПРЕ ПОЧЕТКА СВАКОГ КВАРТАЛА, УВЕЋАНОГ ЗА ИЗНОС МАРГИНЕ КОЈА ЋЕ СЕ УСКЛАЂИВАТИ ПОЛУГОДИШЊЕ У ЗАВИСНОСТИ ОД ВИСИНЕ РАЦИЈА ЗАДУЖЕНОСТИ (ОНАКО КАКО ЈЕ ДЕФИНИСАН УГОВОРОМ О КРЕДИТУ) КАКО СЛЕДИ: -3.60% ГОДИШЊЕ УКОЛИКО СУ И ИСТОРИЈСКИ И ПРОЈЕКТОВАНИ РАЦИО ПОКРИВЕНОСТИ ЗАДУЖЕЊА (ОНАКО КАКО СУ ДЕФИНИСАНИ УГОВОРОМ О КРЕДИТУ) ВИШИ ОД 1,4, -3,75% ГОДИШЊЕ УКОЛИКО ЈЕ НИЖА ОД ВРЕДНОСТИ ИСТОРИЈСКОГ И ПРОЈЕКТОВАНОГ РАЦИО ПОКРИВЕНОСТИ ЗАДУЖЕЊА МАЊА ИЛИ ЈЕДНАКА ОД 1,4,А ВЕЋА ИЛИ ЈЕДНАКА ОД 1,3 И -4,00% ГОДИШЊЕ УКОЛИКО ЈЕ НИЖА ОД ВРЕДНОСТИ ИСТОРИЈСКОГ И ПРОЈЕКТОВАНОГ РАЦИО ПОКРИВЕНОСТИ ЗАДУЖЕЊА МАЊА ОД 1,3, КОЈА КАМАТА ЋЕ СЕ ПЛАЋАТИ

КВАРТАЛНО ,НА РАЧУН БАНКЕ НА УГОВОРЕНИ НАЧИН И
ТО:31.03.,30.06.,30.09. И 31.12. СВАКЕ ГОДИНЕ ОТПЛАТЕ ПА ДО
КРАЈЊЕГ ДАТУМА ДОСПЕЋА КРЕДИТА ,ТЈ.31.12.2025.ГОД.,
ГЛАВНИЦА КРЕДИТА СЕ ОТПЛАЋУЈЕ У КВАРТАЛНИМ РАТАМА ПО
СРЕДЊЕМ КУРСУ НБС НА ДАН ПЛАЋАЊА УВЕЋАНО ЗА 0,65%, КОЈЕ
РАТЕ ДОСПЕВАЈУ НА КРАЈУ СВАКОГ КАМАТНОГ ПЕРИОДА (КАКО ЈЕ
ДИФИНИСАНО УГОВОР О КРЕДИТУ) СА ПЛАЋАЊЕМ НА РАЧУН
БАНКЕ НА УГОВОРЕНИ НАЧИН ,А СВЕ У СКЛАДУ СА ПЛАНОМ
ОТПЛАТЕ КОЈИ БАНКА САЧИЊАВА И КОЈИ ЧИНИ САСТАВНИ ДЕО
УГОВОРА О КРЕДИТУ, СВЕ УВЕЋАНО ЗА ЗАКОНСКУ ЗАТЕЗНУ КАМАТУ
ОДНОСНО УГОВОРЕНУ КАМАТУ УКОЛИКО ЈЕ ВЕЋА ОД ЗАКОНСКЕ НА
ДОСПЕЛЕ, А НЕПЛАЋЕНЕ ИЗНОСЕ И У СКЛАДУ СА СВИМ ОСТАЛИМ
ОДРЕДБАМА УГОВОРА О КРЕДИТУ,КАО И СВИМ БУДУЋИМ,
ЕВЕНТУАЛНО ЗАКЉУЧЕНИМ АНЕКСИМА У КОРИСТ ЕРСТЕ БАНК АД
НОВИ САД, УЛ.БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА БР.5,МБ:08063818.

ЕРСТЕ БАНК А.Д. НОВИ САД, НОВИ САД, БУЛЕВАР ОСЛОБОЂЕЊА 5

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

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



Наш број: БС.1.1.0-D.07 15-530394-23

LUBAR DOO

Ваш број:

КНЕЗА МИХАЈЛА бр. 18

Панчево, 06.12.2023

11000 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за објекат САМОУСЛУЖНА ПЕРИОНИЦА, на грађевинској парцели (парцела бр. 4733/1 на К.О. ПАНЧЕВО,), ПАНЧЕВО, МИЛОША ОБРЕНОВИЋА 12

Поводом Вашег захтева, наш број БС.1.1.0-D.07 15-530394-23, у којем тражите претходне Услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за објекат САМОУСЛУЖНА ПЕРИОНИЦА, на грађевинској парцели (парцела бр. 4733/1 на К.О. ПАНЧЕВО,), ПАНЧЕВО, МИЛОША ОБРЕНОВИЋА 12, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

Будући предметни објекат ће се напојити преко индиректне мачне групе бр. 534473 (ЕД бр. 467199030, мерење на средњем напону), која се налази у ТС"Крушко 2" (трансформатора у туђем власништву)

1. Предвидети коридоре за нисконапонску мрежу (вод у власништву Странке). Нисконапонску мрежу извести кабловски

Приликом израде урбанистичког пројекта неопходно је уважити све законе и прописе а посебно прописе везане за паралелно вођење и укрштање електроенергетских водова са осталом инфраструктуром и прописе везане за међусобна растојања објеката.

Ови услови не садрже све потребне елементе за пројектовање и прикључење појединачних објеката. У складу са наведеним, локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходити посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи, Према Закону о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења,

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

- израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу САМОУСЛУЖНЕ ПЕРИОНИЦЕ, за грађевинску парцелу (парцела бр. 4733/1 на К.О. ПАНЧЕВО,), ПАНЧЕВО, МИЛОША ОБРЕНОВИЋА 12

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
дипл.инж.орг.наука

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације Србије

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/501997/2-2023

ДАТУМ: 28.11.2023

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

„ПАНУРБИС“ ДОО

Генерала Петра Арачића бр. 2ц
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта

Веза број: 501997/1 од 21.11.2023

Поштовани,

У вези са вашим захтевом од 21.11.2023. за услове за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за Проширење постојећег пословног комплекса саграђеног на парцели 4733/1 КО Панчево, у ул. Милоша Обреновића бр. 12, изградњом објекта услужне перионице и издавања локацијских услова, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д. за инвеститора: ДОО „ЛУВАР“ из Београда.

Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д., оптички каблови.

Изграђени оптички каблови налазе се у кабловској канализацији која је у власништву Биг-а.

Сасредавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објеката, утврђено је да планираним радовима неће доћи до утражавања истих.

У случају евентуалног оштећења ТК објеката или прекида ТК саобраћаја услед непажљивог и нестручног извођења радова инвеститор, односно извођач радова је обавезан да овом Предузећу надокнади сву материјалну штету по свим основама и сноси законске последице које из овога произилазе

НАПОМЕНА. Обавеза инвеститора ових радова је да, ради боље заштите постојећих ТК објеката, извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију ових услова (текст и ситуацију).

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

С поштовањем,

Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Dejan
Grujić
20002813
0

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2023.11.28
17:36:02 +01'00'



ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д-11794/1

Панчево, 16.1. 2023. год.

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО, ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ
И СТАМБЕНО КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
ПАНЧЕВО, Трг Краља Петра I

Инвеститор: ДОО КЛУПКО из Панчева, Ул. Милоша Обреновића број 12 Путем пуномоћника: ДОО „Ралићис“ ДОО, Генерала Петра Арачића 2ц, Алла Филиповић, дипл.инж.арх Место градње: Улица Милоша Обреновића, Панчево, кат. лист. 4733/1 к.о. Панчево
--

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта самоуслугне перioniце у склопу постојећег пословног комплекса, у Панчеву, ул. Милоша Обреновића бр. 12, на кат. парцели број 4733/1 к.о. Панчево

На основу вашег захтева достављеног електронским путем у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр. Д-11794 од 18.12.2023. године и допуне захтева од 27.12.2023. године, који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта самоуслугне перioniце у склопу постојећег пословног комплекса, у Панчеву, ул. Милоша Обреновића бр. 12, на кат. парцели број 4733/1 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- Постојећи пословни комплекс на кат. парцели бр. 4733/1 КО Панчево у Панчеву (у чијем саставу је локација изградње прикључен је на градски водовод, градску фекалну и атмосферску канализацију и регистрован је као потрошач у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Сви водомери који се налазе у оквиру комплекса, односно иза главног водомера нису у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Идејно решење бр. 26/23 урађено је од стране ДОО „Ралићис“ ДОО, Генерала Петра Арачића 2ц, Алла Филиповић, дипл.инж.арх
- У складу са захтевом из Идејног решења и решењем пројектанта надлежног за ове радове, прикључење на градски водовод, градску фекалну и атмосферску канализацију превидети преко постојећих прикључака изведених за пословни комплекс По изјави главног и одговорног пројектанта предметна реконструкција не предвиђа измене на прикључцима водовода и канализације који су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Отпадне воде морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. лист општина Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94, 4/94 и 11/96).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи)
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата

• Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде („Сл. гласник РС“ бр. 129/07, 83/14-др., Закон, 101/16-др. Закон и 47/18), чланова 3. тачка 1., 4., 9. и 13. Закона о комуналним делатностима („Сл. гласник РС“ бр. 88/11 и 104/16) и чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчева („Сл. гласник РС“ бр. 25/13 – пречишћен текст и 12/16), Скупштина града Панчева од 8.10.2018. године и Важећим правилницима и техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова, важећим Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), важећим Законом о издавању „Службени гласник РС“, број 96 од 26. новембра 2015, 83 од 29. октобра 2018. и др.

Приликом пројектовања унутрашњих инсталација за објекат придржавати се постојећих стандарда. Пречник водоводног прикључка одредити на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. За прикључење на водовод предвидети цев од савитљивог полиетилена, за притисак од 10 бара. Хидраулички прорачун радити за санитарну и противпожарну воду, уколико инвеститор треба да ради противпожарну воду.

Услов за хидрантску мрежу противпожарне заштите одређује одсек за заштиту и спасавање у Панчеву МУПА Србије. Пројекат мора урадити фирма која овлашћена за пројектовање инсталација водовода и канализације. Хидраулички прорачун мора да обухвати све потрошаче (постојеће и будуће).

• Гарантовани притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара, максимална количина воде коју испоручује ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је 5 l/s.

• Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити благовремено пријављени у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.

• Издасти услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на водоводну мрежу.

• Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.

• Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне мреже. Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за употребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта самоуправне персонике у склопу постојећег пословног комплекса, у Панчеву, ул. Милоша Обреновића бр. 12, на кат. парцели број 4733/1 к.о. Панчево је 0,00 динара (без ПДВ-а).

С поштовањем,

ВД Директор:
Александар Радловић, дипл. инж. инж.

2 5 3





Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број 03-888/2023
Панчево, 18. децембар 2023. год.

ДОСТАВИТИ:

ДОО "LUBAR"
Београд, Ул. Кнеза Михајла бр. 18

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву ДОО "LUBAR" Београд, Ул. Кнеза Михајла бр. 18. (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе изградње урбанистичког пројекта и покацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020 и 22/2022), чл. 136 Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 84/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), доноси

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи самоускључно парковице у Панчеву, у оквиру Пословног центра "БИГ" у Панчеву на кат. парцели 4733/1 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

Приступ кат. парцели топ. бр. 4733/1 К.О. Панчево остварен је постојећим саобраћајним прикључцима изграђеним у Ул. Милоша Обреновића на кат. парцели 8057/1 К.О. Панчево, којим управља ЈП "Урбанизам" Панчево.

За постојеће саобраћајне прикључке није потребно прибављање посебних услова и сагласности од стране ЈП "Урбанизам" Панчево.

Забрањује се извођење било каквих радова на јавној површини без претходне сагласности ЈП "Урбанизам" Панчево.

VII. Ово решење не ослобађа подносиоца захтева обавезе прибављања услова од свих имаоца јавних овлашћења - власника објеката или инсталација које се налазе на траси саобраћајног прикључка - са којима се предметни саобраћајни прикључак укршта или паралелно води, односно уколико изградња оваког саобраћајног прикључка захтева њихово померање / измештање или уклањање.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Кодификација: 2190/Панчево, ПИБ: 101061196, Адаминистратор: 08484015
Телефон: центар (+381 01 1) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 326
www.urbanizam-pancevo.rs



Пројектант-инвеститор, приликом пројектовања и извођења радова, дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, правилника, норматива, правила струке и других прописа који се односе на ову врсту објеката.

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву ДОО "LUBAR" Београд, Ул. Кнеза Михаила бр 18, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима ("Сл. гласник Р Србије", бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020 и 22/2022), чл. 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву

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

Обрађивач:

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Шеф службе за управљање и безбедност саобраћаја
на улицама, општинским и некатегорисаним путевима:

Данир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

Директор



Славе Бојановски, дипл. инж. арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Корисностава 4, 26000 Панчево, Реп. Србија, Пош. 104051306, Магичин Бео 08464075
Телефон: централа 14381 (0) 13 2196 300, директор 2190 313, телефакс 143 754, урбанизам 2193 020
www.urbanizam-pancevo.rs

Наш број: 352-2087-2/2023-0103
23.11.2023.год
Панчево

DOO LUBAR
УЛИЦА КНЕЗА МИХАЈЛА бр.18
БЕОГРАД

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010-одлука УС 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) став 2. и чланова 44, 45 и 46 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС" број: 64/2015, број 32/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 35/2015, 145/2015, 117/2017 и 87/2023), Одлуке о одржавању чистоће и управљању отпадом (Службени лист града Панчева, број 6/2014, 38/2016 и 29/2017) и достављених података:

Подаци о локацији и објектима:

Локација објеката: Милоша Обреновића бр 12, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 4733/1 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупна}} = 69959.00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{бруто}} = 200.00\text{m}^2$

Врста радова: Изградња новог објекта. Самоуслугна аутопермионица спратности П+0 са пет надкривених боксева за прање, два надкривена бокса са усусивачем, технички блок са аутоматом за продају жетона и помоћни контејнер у функцији магацина, паркингом на парцели са 10 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

Намена објеката: Пословни објекат

Класификација објекта и делова објекта

1. Самоуслугна пермионица, Б-123001- Сервисне станице за моторна возила од 100-400m²
2. Паркинг на парцели са 10 ПМ, В-124210 – Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта
3. Сепаратор нафтних деривата, Г-222330 - Сепаратор за прикупљање и пречишћ. отпадних вода
4. Саобраћајни прикључак на улици М.Обреновића ширине 5,50m ;Г- 2*1201-Остали путевн и улице

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: DOO LUBAR, Улица Кнеза Михајла бр.18, Београд за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу самоуслугне аутопермионице спратности П+0 са пет надкривених боксева за прање, два надкривена бокса са усусивачем, техничким блоком са аутоматом за продају жетона и помоћним контејнером у функцији магацина, паркингом на парцели са 10 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1 МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

Судови за привремено складиштење отпада до транспорта могу се налазити у одговарајућим специјалним просторима у оквиру објекта, на парцели / комплексу или на површини јавне намене посебно одређеној за ту намену. Треба одредити хигијенски безбедно место за постављање контејнера, недоступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања а уз поштовање свих хигијенских услова у погледу чишћења, одржавања, дезинфекције.

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

Корисници услуге са индивидуалним становањем и пословни корисници који на недељном нивоу имају количине комуналног отпада као индивидуално домаћинство, у обавези су да затворене кућне канте и заезане пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возипу Јавног комуналног предузећа (до метар од ивице пута) и у време које је одређено Планом Јавног комуналног предузећа. Места предвиђена за постављање посуда за отпад у изузетним случајевима могу бити ложирана на површинама од јавног значаја уколико инвеститор прибави сагласности надлежних органа у складу са чл. 11 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („СЛ Панчева“ бр. 6/2014). У зградама које имају изграђене посебне просторе за комунални отпад и контејнере, отпад се до одвоза држи на начин који је прилагођен процесу рада Јавног комуналног предузећа а о чистоћи тих простора, односно просторија стара се Скупштина станара зграде.

2.1. ПРИЛАЗНИ ПУТ За зграде до 6 и преко 6 станова/посл. јединица и комплексе различитих намена унутар којих улазе возила ЈКП „Хигијена“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, за возила следећих карактеристика – дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; међусовинско растојање 5,7 m, укупна маса (сопствена маса + корисна носивост) 26 t.

Није могуће издавање техничких услова из плана за улице које се налазе у пешачким зонама. За улице које не испуњавају техничке карактеристике не врши се одвожење отпада и до стицања услова се не издају технички услови.

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

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

Ч И С Т И Ј Е. И П А К М О Ж Е !

2.4. ОСНОВНЕ ВРЕДНОСТИ БРОЈА И КАПАЦИТЕТА ПОСУДА ЗА ОТПАДА за зграде за које се најчешће издају локациони услови преузети су из Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („Службени лист града Панчева“ број 6/2014) и базирају се на следећим изводима из чланова: - „Комунални отпад корисници складиште у контејнере, канте за отпад или у пластичне вреће“ (чл.11 став 1);

„Код колективног начина становања у стамбеним зградама, у стамбеним, односно пословним објектима, са укупно највише шест станова, односно највише шест пословних локала - простора, комунални отпад се до одвожења мора држати у посудама за отпад – кућним кантама и врећама“ (чл.12 став 1); - „Код колективног начина становања, кућни отпад из стамбених односно пословних објеката који имају више од шест стамбених, односно пословних јединица, до одвожења држи се у контејнерима“ (чл.13 став 1).- У стамбеним и пословним зградама са највише шест станова или пословних простора, комунални отпад се до одношења одлаже у канте $V=120 \text{ lit}$.

- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета $V=1100 \text{ lit}$. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер $V=1100 \text{ lit}$. - За пословни простор чија укупна површина износи $P=1\,000 - 3\,000 \text{ m}^2$ потребно је обезбедити један контејнер капацитета $V=1100 \text{ lit}$, односно на сваких додатних $3\,000 \text{ m}^2$ обезбедити по један контејнер капацитета $V=1100 \text{ lit}$.

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

За предметни објекат из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, укупно 2 (две) канте запремине $V=120 \text{ lit}$ за привремено складиштење комуналног чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево

Вукосављевић 2
Драган Вукосављевић инж.маш



в.д. директор ЈКП „Хигијена“ Панчево

Михо Марковић
Михо Марковић, дипл. инж. орг. наука

ЧИСТИЈЕ. ИПАК МОЖЕ!

РЈ «Дистрибуција» Панчево

ЛУБАР ДОО

ул. Кнеза Михајла 18
26000 Панчево

Ваш број

05-02-4/4/2368-1

Наш број

Датум

29.11.2023.

Предмет: Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за проширење постојећег пословног комплекса, изградњом објекта самоуслугне аутоперсионнице у Панчеву у улици Милоша Обреновића 12 на кат. парц. бр. 4733/1 К.О. Панчево

Поштована господо,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 21.11.2023.год., наш број 05-02-4/4/2368 од 22.11.2023.год. за издавање техничких услова за потребе израде урбанистичког пројекта за проширење постојећег пословног комплекса, изградњом објекта самоуслугне аутоперсионнице у Панчеву у улици Милоша Обреновића 12 на кат. парц. бр. 4733/1 К.О. Панчево, обавештавамо Вас следећим:

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - Челични гасовод за снабдевање комплекса „КЛУПКО“ димензија ДН50 И ДН32. Гасовод је пројектован за притисак до 6бар (тренутни радни притисак је 3,5бар) – изграђен и у функцији,
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај документ.

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

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

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 6бар ("Сл. гласник РС" бр. 86/2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијасгас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),
- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација

тел. (централа): +381 13 215-5350; e-mail: distribucija.pancevo@srbijagas.com
Милоша Обреновића 8, 26000 Панчево, Србија

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Челични гасоводи средњег притиска

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (ч)
Гасовод	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Брезовод или топловод	0,5	0,3
Природни кинати ореловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,5	0,3
Висконапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шестови	0,3	Не
Текмел	2,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	Не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погон, одржавања као и од спољних утицаја који износи 2м од осе гасовода на обе стране.
- Пролази челичног гасовода испод пута изводе се у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеву морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеву већа од 20м) заштитне цеву, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеву је 2м. На одушној цеву се поставља табла упозорења.
- Растојање горње ивице цеву гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 m.
- Заштитивање челичног гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите челичних гасовода.
- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштитивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз сагласност дистрибутера гаса. Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
- Гасовод испод канала штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Миним. удаљеност гасовода од стубови нисконапонске и ПГТ мреже износи 1м.
- Најближа тачка уземљивача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10м, односно сме се смањити до 0,5м (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.
- Челични гасовод средњег притиска је пасивно и активно заштићен.

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП „Србијагас“:

Постоји могућност прикључења новоизграђених објеката у Панчеву у ул. Малоша Обреновића 12 на кат. парц. бр. 4733/1 К.О. Панчево, на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одређби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта. Могућност и начин прикључења одређиће се након одређивања потребног капацитета за рад самоуправне аутопермисије.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним исопима ("шпицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобрн представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуални прекида дистрибуције гаса.
4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
5. Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода
6. Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
7. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
8. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, одложено примена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
9. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати ватрицу, коришћење возила који при раду могу изазвати ватрицу, коришћење електричних уређаја који илеу у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаливих материја и држање материја које су подложне самозапалењу
10. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о ценоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној

формат, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

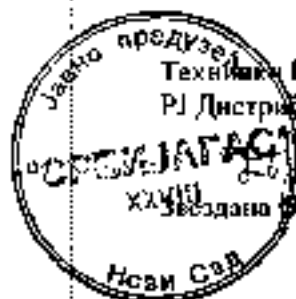
11. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
12. Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Стручни сарадник

Rudić

Зоранко Радич, дипл. инж. маш.

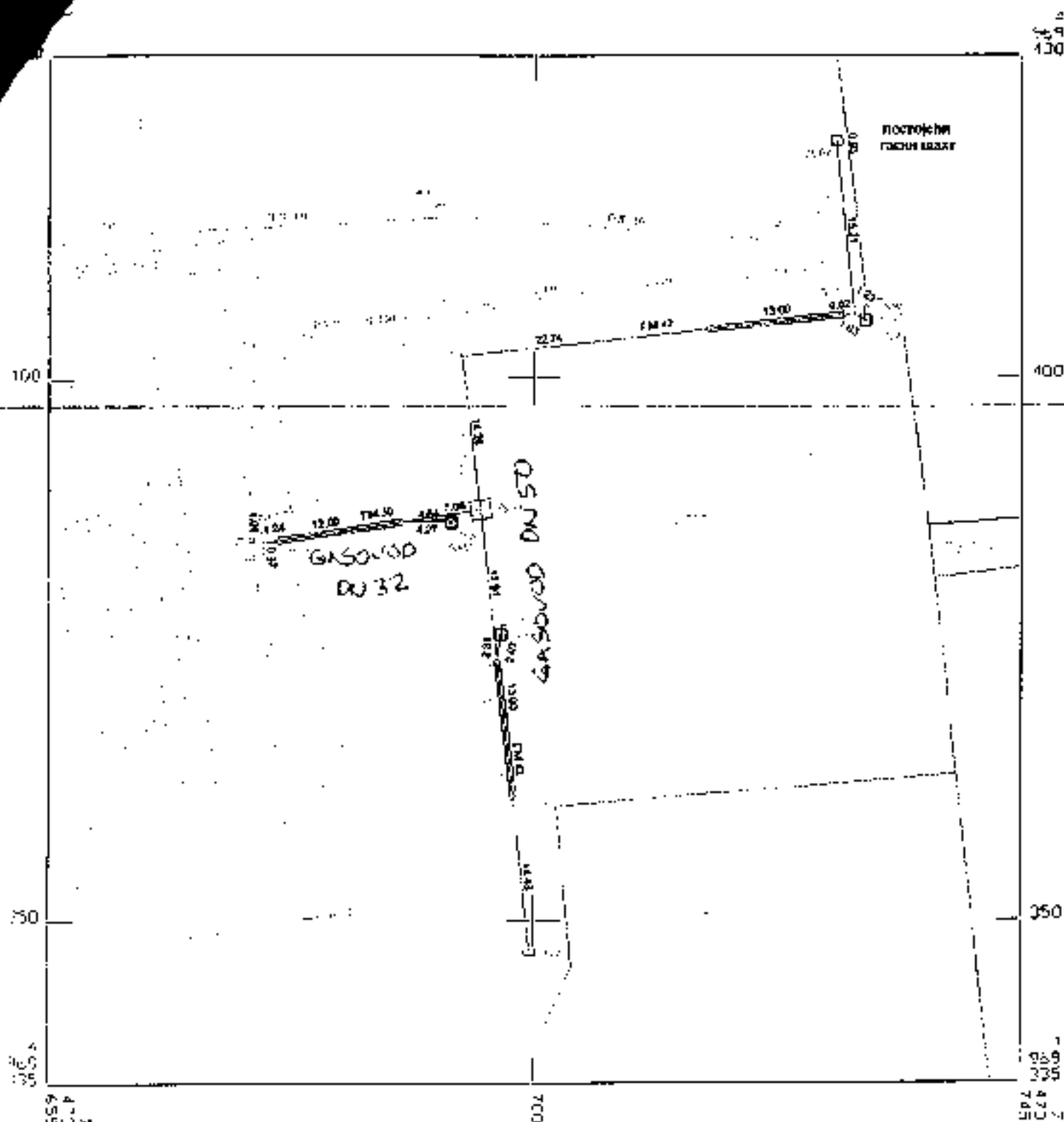


Технички Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

Зорана Шпалкић, дипл. инж. маш.

Достављено
1 Начелнику
2 Служби ДПГ
3 Архиви

ТЕМ УСЛОВИ 05-02-4-14/2368-1 од 29.11.2023.



РАЗМЕРА 1:500

Rad. 62

mk

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217-10271/23-1
Датум: 01.12.2023. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

„Панурбис“ д.о.о.,
ул. Генерала Петра Арачића бр. 2ц,
град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за проширење постојећег пословног комплекса, саграђеног на парцели бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, изградњом самоуслугне аутоперифернице.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 27.11.2023. године, поднет од стране „Панурбис“ д.о.о., ул. Генерала Петра Арачића бр. 2ц, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 28.11.2023. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за проширење постојећег пословног комплекса, саграђеног на парцели бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, изградњом самоуслугне аутоперифернице.

У вези захтева бр. 66 од 27.11.2023. године, поднет од стране „Панурбис“ д.о.о., ул. Генерала Петра Арачића бр. 2ц, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 28.11.2023. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за проширење постојећег пословног комплекса, саграђеног на парцели бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, изградњом самоуслугне аутоперифернице, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисано чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 380.00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр. и 98/2020- усклађени дин. изн., 144/2020 и 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн., 54/2023 - усклађени дин. изн. и 92/2023).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције

Милош Ђекић



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАМИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ: 013/351-472, 348-487, ФАКС: 013/351-451

Број: 1239/2

Дана: 08.12.2023.

Панчево

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37 и члана 137 Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2121) чланова 107. став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закон и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 1191 од 09.11.2023. године) подносиоца захтева „ПАНУРБИС“ ДОО Панчево, Генерала Петра Арачића бр. 2ц, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за проширење постојећег пословног комплекса на кат. парцели бр. 4733/1 КО Панчево, ул. Милоша Обреновића бр. 12, изградњом објекта самоуслугне перонице

I Са становништа заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за проширење постојећег пословног комплекса на кат. парцели бр. 4733/1 КО Панчево, ул. Милоша Обреновића бр. 12, изградњом објекта самоуслугне перонице, може се изградити на основу следећих услова:

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих 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 I;
- 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;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публиковање и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода и План генералне регулације предметна локација налази се у близини археолошких локалитета (у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу)

1. Улица Милоша Обреновића пружа се преко сарматске некрополе III - IV века, констатоване од Улице Пере Сегединца ка Улици Милоша Требињца, а приликом археолошког заштитног ископавања 1986. године констатовани су римско-провинцијски и рано-средњовековни културни слојеви;
2. Игралиште спортског клуба „Динамо“ - Локалитет је откривен приликом земљаних радова на проширењу игралишта 1956. године. Том приликом радници су нашли једну мању посуду црвенкасте боје, рађену на витлу, фињуне од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима.
3. од краја насеља „Тесла“ ка Стеријиној улици констатовани су остаци насеља римско-провинцијског периода.

На основу изнетог се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за проширење постојећег пословног комплекса на кат. парцели бр. 4733/1 КО Панчево, ул. Милоша Обреновића бр. 12, изградњом објекта самоуслугне перioniце, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за проширење постојећег пословног комплекса на кат. парцели бр. 4733/1 КО Панчево, ул. Милоша Обреновића бр. 12, изградњом објекта самоуслугне перioniце, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Јаковљева

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: XV-07-381-72/2023
Панчево, 25.12.2023.

„Панурбис“ ДОО
Генерала Петра Арачића 2а
Панчево

Секретаријат за заштиту животне средине града Панчева по Захтеву „Панурбис“ ДОО Панчево и допуни истог доставља услове од 13. 09.2023. год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за проширење постојећег пословног комплекса изградњом објекта самоуслугне перионице к.л. 4733/1 к.о. Панчево у насељеном месту Панчево. Обзиром да достављене употребне дозволе нису садржале посебне услове ЗЖС, Секретаријат за заштиту животне средине Вас обавештава да је потребно:

- При изради овог пројекта треба обезбедити да свака активност мора бити планирана и сprovedена на начин да: проузрокује најмању могућу промену у животној средини; представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи; смањи оптерећење простора и потрошњу сировина и енергије у изградњи, производњи, дистрибуцији и употреби; укључи могућност рециклаже; спречи или ограничи утицај на животну средину на самом извору загађења коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме, у складу чланом 9. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – Одлука УС РС, 14/16, 76/18 и 95/18 – др. закон).
- Управљање отпадом спроводи се по прописаним условима и мерама поступања са отпадом у оквиру сакупљања, транспорта, складиштења, третмана, односно поновног искоришћења и одлагања отпада, укључујући и надзор над тим активностима у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС” бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. Закон и 35/2023).
- Са отпадним материјама и материјалима насталим у току изградње, реконструкције и редовног рада и коришћења објеката поступати у складу са одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС” бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. Закон и 35/2023) и другим важећим прописима који се односе на поједине врсте отпада.
- Носилац пројекта је у обавези да отпадни материјал који настаје у току припреме терена и изградње (грађевински материјал и сл.) прописно сакупља, разврстава и одлаже на за то предвиђену локацију у складу са Одлуком о одређивању локација за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објеката на територији града Панчева („Службени лист града Панчева” бр.21/10, 6/14 и 38/16).
- Планирати одговарајуће просторе за савремени начин селективног прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад и др).
- Уколико при извођењу радова или рада предметног пројекта дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине у складу са чл. 22. Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС” бр. 112/15).

- Чланом 12. Закона о заштити од буке у животној средини ("Сл. гласник РС" бр. 96/21) прописано је да се у просторним и урбанистичким плановима обезбеђују мере и услови заштите од буке, а нарочито:
 - 1) међусобни просторни распоред инфраструктуре, индустријских, стамбених, рекреационих и других зона и објеката;
 - 2) пројектовање система саобраћаја, планирање саобраћаја, смањивање буке мере звучне заштите и контролу извора буке;
 - 3) акустичко зонирање.
- Уколико се у оквиру пословног простора предвиђа коришћење уређаја који могу бити извор буке, потребно је пројектовати и извести одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из објекта при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује граничне вредности прописане Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС" бр.75/10) и Одлуком о одређивању акустичких зона и заштити од буке на територији града Панчева ("Службени лист града Панчева" бр. 21/17).
Напомена: Карте – Акустичке зоне налазе се на сајту града Панчева, www.pancevo.rs у делу документи/екологија/заштита од буке.
- При изградњи и коришћењу извора нејонизујућих зрачења придржавати се одредби Закона о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09) и Правилника о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", бр. 104/09).
- Планирати изградњу манипулативних површина и површина паркинга од водонепропусних материјала отпорних на смрзавање, соли и утицаје нафте и нафтних деривата.
- Планом обезбедити контролисано одвођење атмосферских вода са свих саобраћајница и паркинга и њихово упуштање у канализациони систем у складу са условима ЈКП "Водовод и канализација". Планирати опремање подручја предметног плана канализационом инфраструктуром са сепарационим системима одвођења атмосферских и санитарних отпадних вода.
- У складу са чл. 56. Закона о заштити ваздуха ("Сл. гласник РС" бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон), за новоизграђени или реконструисани стационарни извор загађивања за који није прописана обавеза израде студије о процени утицаја на животну средину, носилац пројекта је у обавези да надлежном органу поднесе захтев за издавање дозволе за рад стационарног извора загађивања.
- Уколико се планира изградња котларница, применити важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање термоенергетских постројења; предвидети одговарајуће мере заштите, односно техничка и технолошка решења којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити ваздуха ("Сл. гласник РС" бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон) и подзаконским актима донетим на основу овог закона.
- У обухвату плана на неизграђеном земљишту треба предвидети планско озелењавање подручја (дрворедне саднице дуж саобраћајница, заштитно зеленило, блоково зелено и сл.).
- Уколико предметни комплекс који је предмет проширења, има укупну корисну површину већу од 60.000 m² утврдити обавезу инвеститора да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, за објекте који подлежу процени утицаја на животну средину, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради

одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 36/09).

- Сви подaci o merenjima i ispitivanjima činilaca životne sredine, kao i druge aktivnosti koje se sprovode u cilju zaštite i unapređenja životne sredine na teritoriji grada Pančeva date su kroz Izveštaje o stanju životne sredine koji su objavljeni na sajtu grada Pančeva.
- Konkretnе мере у току изградње биће date кроз услове Секретаријата ЗЖС у току издавања локацијских услова кроз ЦЕОП.



Доставити:

1. Наслову
2. Архиви

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

ПАНУРБИС

Генерала Петра Арачића бр. 2ц, Панчево,
тел: 063/386-354

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ИДР

за ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ
КОМПЛЕКСА

саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

изградњом

ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ
са пратећим садржајем

Бр.техн.днев. 26.23.

Локација: катастарска парцела топ.бр. 4733/1К.О. Панчево,
Ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

Инвеститор: ДОО „LUBAR“, ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд

За ДОО „Панурбис“
Директор:



Алла Филиповић

Панчево, децембар 2023. године

Идејно решење
за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА**
саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
изградњом
ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ
са пратећим садржајем

ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Идејно решење
за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА**
саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
изградњом
ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ
са пратећим садржајем

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА ДЕЛА ПРОЈЕКТА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: **ДОО „LUBAR“**,
ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд

Објект: **Изградња –
ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ
КОМПЛЕКСА**
саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
**изградњом
ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ**
са пратећим садржајем

Врста техничке документације: ИДР – Идејно решење

Ознака и назив дела пројекта: 1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Врста радова: Нова градња

Пројектант: Пројектант:
ДОО „ПАНУРБИС“,
Ул.Генерала Петра Арачића бр 2ц, Панчево

Одговорно лице пројектанта: Директор, Алла Филиповић
Потпис 

Одговорни пројектант: Алла Филиповић, дипл.инж.арх.
Број лиценце: Лиценца бр. 300 3559 03
Потпис 

Број дела пројекта: 26.23.
Место и датум: Панчево, децембар 2023. године

1.2. САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна дела пројекта
1.2.	Садржај дела пројекта
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта дела пројекта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта дела пројекта
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Сл. гласник РС”, бр. 96/2023), као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду Пројекта архитектуре који је део Идејног решења за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево **изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ** са пратећим садржајем на кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О.Панчево одређује се:

Алла Филиповић, дипл.инж.арх лиценца бр. 300 3559 03

Пројектант:

ДОО „ПАНУРБИС“,
Ул. Генерала Петра Арачића бр. 2ц, Панчево

Одговорно лице/заступник:

Алла Филиповић, директор

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

26.23.
Панчево, децембар 2023. Године

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант Пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА** саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево **изградњом ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ** са пратећим садржајем на кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О.Панчево.

Алла Филиповић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;

Одговорни пројектант :

Алла Филиповић, дипл.инж.арх

Број лиценце:

лиценца бр. 300 3559 03

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

26.23.
Панчево, децембар 2023. Године

Идејно решење
за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА**
саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
изградњом
ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ
са пратећим садржајем

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

Уз Идејно решење за ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА

саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

изградњом

ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ са пратећим садржајем

Објекат: Објекат самоуслугне аутоперионице са пратећим садржајем
ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица
ОБЈЕКАТ 2 – боксови за усисавање возила - надстрешница

Инвеститор: ДОО „LUBAR“, ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд

Локација: катастарска парцелама топ.бр. 4733/1 К.О.Панчево
ул.Милоша Обреновића бр.12, Панчево

Предмет Идејног решења је проширење постојећег пословног комплекса, саграђеног на кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, изградњом објекта самоуслугне аутоперионице спртности (Пр) и пратећег садржаја који је дефинисан у оквиру функције самоуслугне аутоперионице. Главни објекат према планираној функцији је ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица. Као пратећи садржај су планирани ОБЈЕКАТ 2 – боксови за усисавање возила – надстрешница и монтажно-демонтажни контејнер у функцији магацина који се поставља на бетонској подлози са пратећим манипулативним површинама и паркирањем.

Предмет овог Идејног решења је у склопу постојећег пословног комплекса где су према евиденцији Републичког геодетског завода сви објекти легалног статуса и они нису саставни део овог Идејног решења. Обухват овог пројекта биће посматран као посебна целина у нумеричкој документацији као и у својој функцији, док ће урбанистички параметри бити приказани на нивоу комплетне парцеле, односно комплетног пословног комплекса.

Објекат самоуслугне аутоперионице је постављен као слободностojeћи у издвојеном блоку који се налази у источном, средишњем, делу постојећег пословног комплекса. Пратећи садржаји су такође постављени као слободностojeћи. Сви објекти су позиционирани на тај начин да не ремете постојеће саобраћајне токове пословног комплекса већ се уклапају у постојећу саобраћајну и осталу инфраструктуру.

Пројекат изградње објекта самоуслугне аутоперионице је урађен на основу пројектног задатка, добијеног од стране инвеститора при чему су испоштовани сви параметри важећег плана као и функционална и организациона структура постојећег пословног комплекса.

Планирани ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица - чине 5 (пет) надкривених боксова за прање моторних возила техничком просторијом која је у функцији аутоперионице. Манипулативни простор око објекта самоуслугне перионице је минималне ширине од 5.5м и организована је тако да не нарушава постојеће саобраћајне токове пословног комплекса већ се неометано уклапа у исти.

Планирани ОБЈЕКАТ 2 – надстрешница, простор за усисавање - чине 2 бокса за усисавање возила и усисивач за аутомобиле. Приступ местима је са манипулативне површине која такође обезбеђује приступ објекту самоуслугној аутоперионици.

Монтажно-демонтажни контејнер који је у функцији магацина биће обезбеђен од овлашћених произвођача са мерама које се уклапају у планирану бетонiranу површину која је утврђена овим Идејним решењем и која својом површином улази у коначан обрачун заузећа планиране градње.

За потребе паркирања обезбеђено је укупно 10 паркинг места на сопственој парцели од којих је једно предвиђено за особе са инвалидитетом.

Објекти су лоцирани у Панчеву, на катастарској парцели 4733/1 К.О. Панчево. Саобраћајни и пешачки прилаз обезбеђени су путем постојећих саобраћајних токова пословног комплекса. Овим пројектом постојеће унутрашње саобраћајнице не трпе измене већ се планирани садржај својом организацијом прилагођава неометаном функционисању околних објеката. Увођењем новопроектване манипулативне површине нема измена у погледу диспозиције самих саобраћајница као и у погледу фреквентности саобраћајних токова који су у функцији економског обезбеђивања постојећих објеката.

Планирани објекат самоуслугне аутоперионице биће прикључен на постојећу инфраструктуру пословног комплекса у оквиру дозвољених капацитета што ће детаљно бити дефинисано кроз поштовање издатих услова надлежних јавних предузећа и израду одговарајуће пројектне документације кроз фазу издавања грађевинске дозволе.

Околно зеленило у подручју планиране самоуслугне аутоперионице планирана је као равна затрављена површина без високих растиња.

Приликом пројектовања предметног садржаја, поштоване су жеље и услови инвеститора, који је дефинисао диспозицију простора и притом усклађени са важећим Планом

Задатак пројектанта био је да се просторно уобличи и постави у законски прописан оквир.

1. КОНЦЕПЦИЈА И САДРЖАЈ

Предмет Идејног решења је проширење постојећег пословног комплекса, саграђеног на кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево, изградњом објекта самоуслугне аутоперионице спртности (Пр) и пратећег садржаја који је дефинисан у оквиру функције самоуслугне аутоперионице

ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица

Објекат је постављен као слободностојећи у оквиру издвојеног блока дефинисаног постојећим унутрашњим саобраћајницама унутар постојећег пословног комплекса.

Габарит објекта је правоугаоне основе, димензија 28,70mх6,00m.

За објекат је усвојена таква концепција која на основу дефинисаних параметара расположиве локације и функционалних захтева Инвеститора омогућава остварење једне пословне јединице – самоуслугне аутоперионице, са пет надкривених боксова за прање возила, односно места за самоуслужно прање возила и техничком просторијом.

У току рада самоуслугне аутоперионице, нема испуштања отровних материја у подземне воде, тло нити испарења у ваздух, нити се стварају вибрације или недозвољена бука. Хемикалије које се користе поседују све потребне атесте и потврде да нису отровне, да су биоразградиве и на нивоу су детерцента који се користи за прање сућа, у кућној употреби.

Предвиђено је грејање воде за прање аутомобила и подно грејање од 150Ц, како се у зимском периоду не би стварао слој леда у боксовима за прање.

У сваком боксу предвидети корито затворено металном решетком за сакупљање воде и одводњавање.

У склопу аутоперионице је монтажано-демонтажни контејнерски објекат са машинском просторијом (техничка просторија).

Приступ објекту је омогућен преко пројектоване манипулативне ширине, минималне ширине од 5,5м, преко које се повезује на постојеће токове унутрашњих саобраћајница постојећег пословног комплекса.

Диспозиција објекта и његов положај у односу на суседне објекте и границе парцеле дат је у ситуационом плану.

Висинска кота пода приземља је $\pm 0.00\text{м}$ у односу на околну коту терена са унутрашњим падом, у оквиру сваког индивидуалног бокса, од 1,5% до 2,01% који води до колекторске јаме за одвођење отпадних вода приликом самоуслужног прања возила. Ове висинске коте и падови омогућавају неометану пролазност кроз бокс.

ОБЈЕКАТ 2 - надстрешница, простор за усисавање

Објекат је постављен као слободностojeћи у оквиру издвојеног блока дефинисаног постојећим унутрашњим саобраћајницама унутар постојећег пословног комплекса.

Габарит објекта је правоугаоне основе, димензија $9,00\text{м} \times 6,00\text{м}$.

У оквиру објекта, планиране надстрешнице, планирана су 2 (два) места за самоуслужно усисавање моторних возила.

Пристап објекту је омогућен преко пројектоване манипулативне ширине, минималне ширине од 5,5м, преко које се повезује на постојеће токове унутрашњих саобраћајница постојећег пословног комплекса.

Диспозиција објекта и његов положај у односу на суседне објекте и границе парцеле дат је у ситуационом плану.

Висинска кота пода приземља је $\pm 0.00\text{м}$ у односу на околну коту терена.

У оквиру постојећег пословног комплекса изведене су унутрашње саобраћајнице у складу са самом функцијом комплекса. Новопроектовани објекти су позиционирани тако да се постојећи саобраћајни токови не ремете. Манипулативне површине самоуслугне аутоперионице су уливане у постојеће саобраћајнице и на тај начин не ремете рад самог пословног комплекса као и функционисање економски пристап постојећих објеката бр.1 и бр.2. Прикључење на јавне саобраћајнице је планирано преко постојећих саобраћајних прикључака који су реализовани за потребе постојећег пословног комплекса.

Пешачки пристап је омогућен директно са јавне површине, преко унутрашње постојеће саобраћајне структуре.

У оквиру предметног подручја терен је претежно раван. Нема потребе за додатном нивелацијом терена осим оне која ће бити постигнута реализацијом пројекта.

ФУНКЦИОНАЛАН ОРГАНИЗАЦИЈА И ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ

ОБЈЕКАТ 1 – самоуслужна аутоперионица

Планирани објекат је спратности Пр. Изградњом објекта предвиђа се:

- 5 боксова за самоуслужно прање возила
- Техничка просторија у функцији аутоперионице

Укупна нето површина ОБЈЕКТА 1 (Пр)	159,12м ²
Укупна бруто површина ОБЈЕКТА 1 (Пр)	172,20м ²

ПРИЗЕМЉЕ

Планирани ОБЈЕКАТ 1 у приземљу садржи:

- 5 боксова за прање возила
- Техничка просторија са приступним надстрешницама

Подно грејање објекта је планирано на гас.

ОБЈЕКАТ 2 – простор за усисавање возила - надстрешница

Планирани објекат је спратности Пр. Изградњом објекта предвиђа се:

- 2 бокса за самоуслужно усисавање возила

Укупна нето површина ОБЈЕКТА 2 (Пр)	50,40м ²
Укупна бруто површина ОБЈЕКТА 2 (Пр)	54,00м ²

ПРИЗЕМЉЕ

Планирани ОБЈЕКАТ 2 у приземљу садржи:

- 2 бокса за прање возила
- Услужни усисивач

Грејање објекта је планирано на гас.

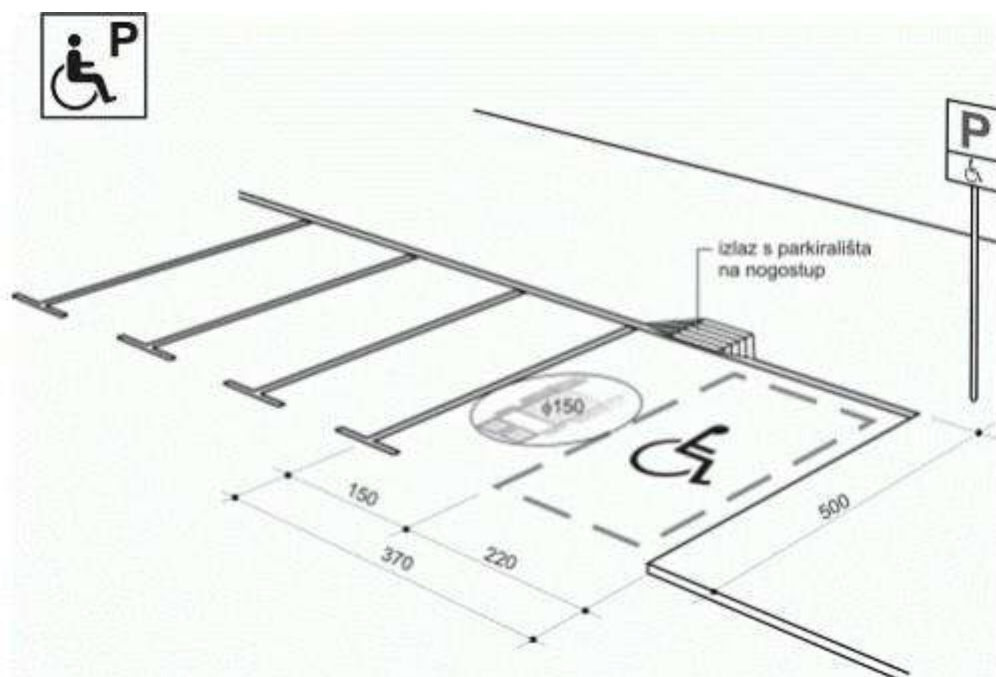
Укупна нето површина ОБЈЕКАТА	209,52м ²
Укупна бруто површина ОБЈЕКАТА	226,20м ²

- Бетонирана површина за поставку монтажано-демонтажног контејнера у функцији магацина.

Бруто површина је 23,45м²

Паркирање на парцели:

За потребе самоуслужне аутоперионице, у оквиру посматраног предметног подручја, обезбеђено је **10 паркинг места, од којих је једно за особе са инвалидитетом.**



Укупна површина паркирања	136,00м ²
Укупна површина новопланираних манипулативних површина	497,81м ²

Тачна организација паркинг места и димензије истих су приказане у графичкој документацији.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Увидом у званичну базу података катастра непокретности, као и на основу катастарско-топографског плана парцеле који је представљао подлогу за графички прилог бр.1 - ситуациони план, на предметној кат.пар.топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево су евидентирани:

POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 4733/1 K.O. Pančevo - 6h 99a 59m ²		
Objekat 1 - Zgrada trgovine	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Bruto površina prizemlja - 4733m ² Spratnost - Pr
Objekat 2 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 9998m ² Spratnost - Pr
Objekat 3 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 4 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 5 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 5452m ² Spratnost - Pr
Objekat 6 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1853m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 7 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 452m ² Spratnost - Pr
Objekat 8 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1328m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 9 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1429m ² Spratnost - Pr+1

Површина катастарске парцеле 4733/1 К.О. Панчево је 6h99a59m². Парцела је статуса – градско грађевинско земљиште, имаоц права на парцели – „КЛУПКО“ ДОО, статус приватне својине.

3. КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

ОБЈЕКАТ 1 и ОБЈЕКАТ 2

Подна конструкција боксова

Према растеру датом на графичким прилозима на тампон слоју носивог дробљеног камена $d=20\text{cm}$ формирати темеље надстрешнице према статичком прорачуну и финалном пројекту конструкције који ће бити рађен у оквиру поступка добијања грађевинске дозволе. Између темеља подна конструкција биће дефинисана кроз пројекат конструкције и одговарајући статички прорачун. Завршни слој АБ плоче урадити у феробетону 4мм. У сваком боксу ОБЈЕКТА 1 предвидети корито затворено металном решетком за сакупљање воде и одводњавање. У подној конструкцији централног бокса предвидети инсталационе отворе.

Конструкција објекта перионице

Конструктивни стубови постављени у растеру према графичком прилогу су челични профили који носе кровну конструкцију. Између стубова, тј. боксова планира се постављање преградних панела од плексигласа, на завршној висини од $h=220\text{cm}$ од коте $\pm 0.00\text{m}$.

Кровна конструкција

Кров је раван са једностраним нагибом који прикупља атмосферску воду у крајњем хоризонталном олуку. На крову је заштита од атмосферских утицаја обезбеђена кровним

покривачем (ГР лим) који штити од спољних утицаја. Кровна конструкција перионице носи канал за инсталације и окретну руку у сваком боксу. Кровна конструкција перионице је скривена атиком која се сопственом конструкцијом качи на носећу конструкцију објекта.

Опрема

Сваки бокс је опремљен жетоњером постављеном са леве стране на уласку у бокс и држачем воденог пиштоља са исте стране постављеним уз средњи стуб. У централном делу планиране надстрешнице предвиђен је за постављање контејнерског објекта машинске просторије који није предмет овог пројекта већ се ради према технологији произвођача опреме.

Сви конструктивни елементи биће прецизно дефинисани статичким прорачуном и Пројектом конструкције те могу одступити од горенаведеног описа.

4. ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

прикључак на водоводну мрежу:	на	Планирао је прикључење преко постојећег прикључка. Диспозиција и место прикључења према условима надлежног органа
прикључак на канализациону мрежу:	на	Није предвиђено прикључење на канализациону мрежу
Прикључак на електродистрибутивну мрежу	на	Планирао је прикључење на постојећу ТС „КЛУПКО 2“. Диспозиција и место прикључења према условима надлежног органа
Саобраћајни прикључак:		Планиран прикључење на кат.пар 8057 КО Панчево, ул. Милоша Обреновића бр.12 преко постојећих саобраћајних прикључака
прикључак на гас		Планирао је прикључење преко постојећег прикључка. Диспозиција и место прикључења према условима надлежног органа

Одговорни пројектант:
дипл.инж.арх. Алла Филиповић
лиценца број: 300 3559 03

Панчево, децембар 2023. године



Идејно решење
за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА**
саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
изградњом
ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ
са пратећим садржајем

НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА СА НАМЕНАМА

Уз Идејно решење за ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА

саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,

ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево

изградњом

ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ са пратећим садржајем

Објекат: Објекат самоуслугне аутоперионице са пратећим садржајем

ОБЈЕКАТ 1 – самоуслугна аутоперионица

ОБЈЕКАТ 2 – боксови за усисавање возила - надстрешница

Инвеститор: ДОО „LUBAR“, ул. Кнеза Михајла бр.18, Београд

Локација: катастарска парцелама топ.бр. 4733/1 К.О.Панчево

ул.Милоша Обреновића бр.12, Панчево

PRIZEMLJE				
ОБЈЕКАТ 1				
01	rek	3,20	8,40	epoksidni premaz
02	tehnička prostorija	12,70	14,34	epoksidni premaz
03	pristupna nadstrešnica	1,41	7,28	ferobeton
04	pristupna nadstrešnica	1,41	7,28	ferobeton
05	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
06	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
07	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
08	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
09	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
Neto pov. ОБЈЕКТА 1 = 159,12m²				

Neto površina ОБЈЕКТА 1: 159,12m²

Bruto površina ОБЈЕКТА 1: 172,20m²

PRIZEMLJE				
ОБЈЕКАТ 2				
01	boksovi za usisavanje	50,40	28,80	ferobeton
Neto pov. ОБЈЕКТА 2 = 50,40m²				

Neto površina ОБЈЕКТА 2: 50,40m²

Bruto površina ОБЈЕКТА 2: 54,00m²

UKUPNA NETO POVRŠINA ОБЈЕКАТА : 209,52m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA ОБЈЕКАТА: 226,20m²

<i>Površina parking mesta:</i>	<i>136,00m²</i>
<i>Površina novoprojektovanih manipulativnih površina:</i>	<i>497,81m²</i>
<i>Betonirana površina postavka montažno-demontažnog kontejnera:</i>	<i>23,45m²</i>

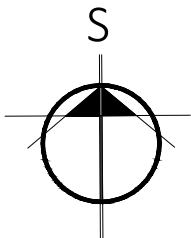
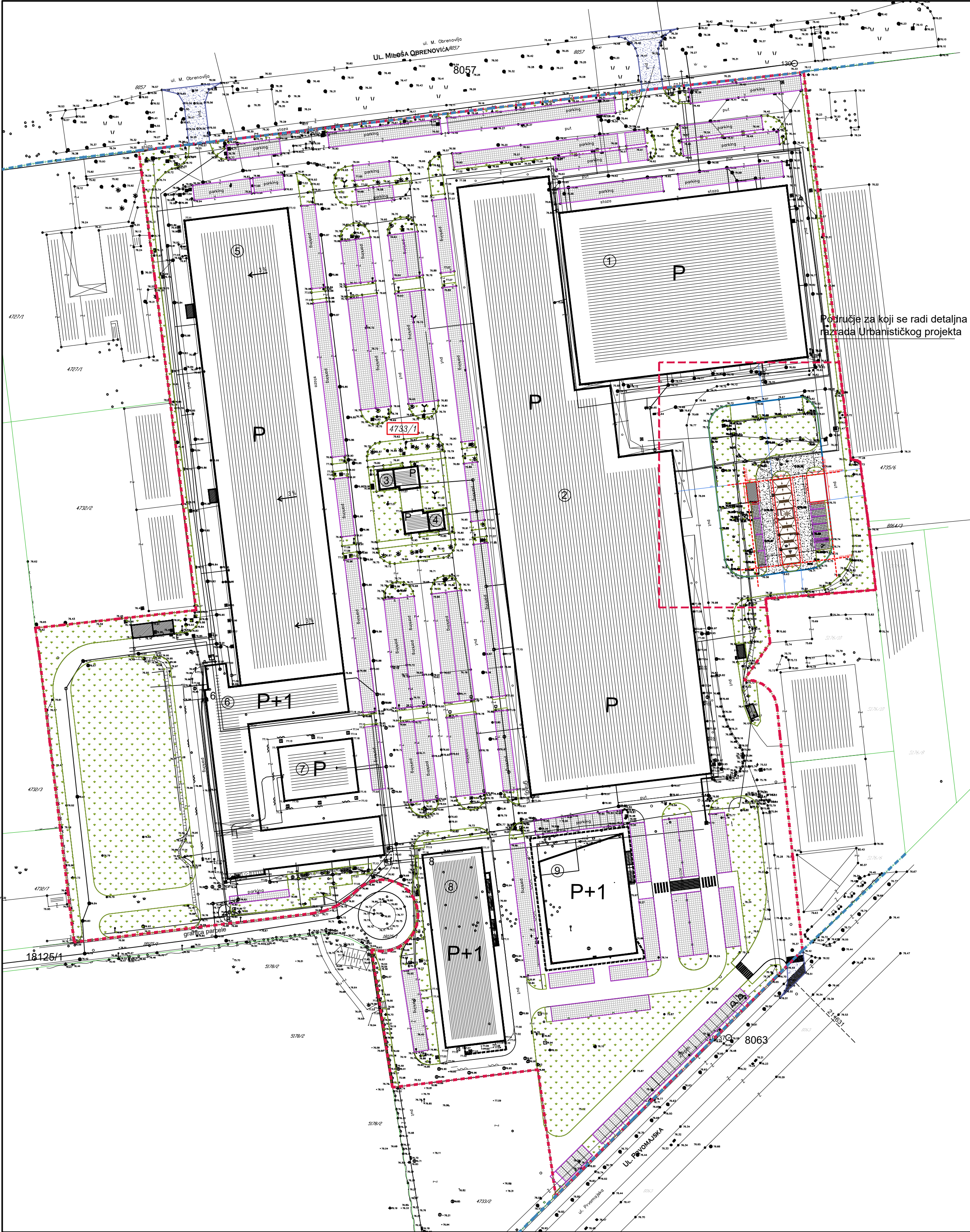
URBANISTIČKI PARAMETRI		
POVRŠINA PARCELE KP 5592/1, 5592/2 i 5593 K.O.Pančevo	UKUPNO 6h 99a 59m ²	
KATEGORIJA I KLASIFIKACIONI BROJ	Objekat 1 - B- 127420	
	Objekat 2 - B- 127420	
Bruto nadzemnih etaža OBJEKATA	Objekat 1 = 172,20 m ²	UKUPNO = 226,20 m ²
	Objekat 2 = 54,00 m ²	
BGRP OBJEKATA	Objekat 1 = 172,20 m ²	UKUPNO = 226,20 m ²
	Objekat 2 = 54,00 m ²	
NETO POVRŠINA OBJEKATA	Objekat 1 = 159,12 m ²	UKUPNO = 209,52 m ²
	Objekat 2 = 50,40 m ²	
SPRATNOST	Objekat 1 - Pr	
	Objekat 2 - Pr	
VISINA OBJEKATA	Objekat 1 - VENAC 3,81m od kt, SLEME 4,23m od kt	
	Objekat 2 - VENAC 3,81m od kt, SLEME 4,23m od kt	
INDEKS ZAUZETOSTI	UKUPNO PROCENAT ZAUZETOSTI 84,84% INDEKS ZAUZETOSTI: - pod objekatima 25908m ² +226,20m ² =25535,20m ² /36,50 % - manipulativne površine 53811,20m ² /46,33%	
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0,45	
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	UKUPNO 30,65% zelene površine na parceli 10612,80m ² /15,17%	
PARKING MESTA	za predmetno područje - UKUPNO 10 mesta za parkiranje (9 pm+1pm za lica sa posebnim potrebama)	
MATERIJALIZACIJA FASADE	alubond	
NAGIB KROVA	2,5°	
MATERIJALIZACIJA KROVA	KROVNI PANEL - LIM	

Одговорни пројектант:
дип.инж.арх. Алла Филиповић
Лиценца број: 300 3559 03



Идејно решење
за **ПРОШИРЕЊЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА**
саграђеног на кат.пар. топ.бр. 4733/1 К.О. Панчево,
ул. Милоша Обреновића бр.12, Панчево
изградњом
ОБЈЕКТА САМОУСЛУЖНЕ АУТОПЕРИОНИЦЕ
са пратећим садржајем

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



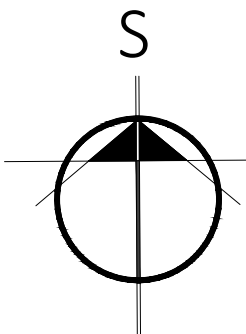
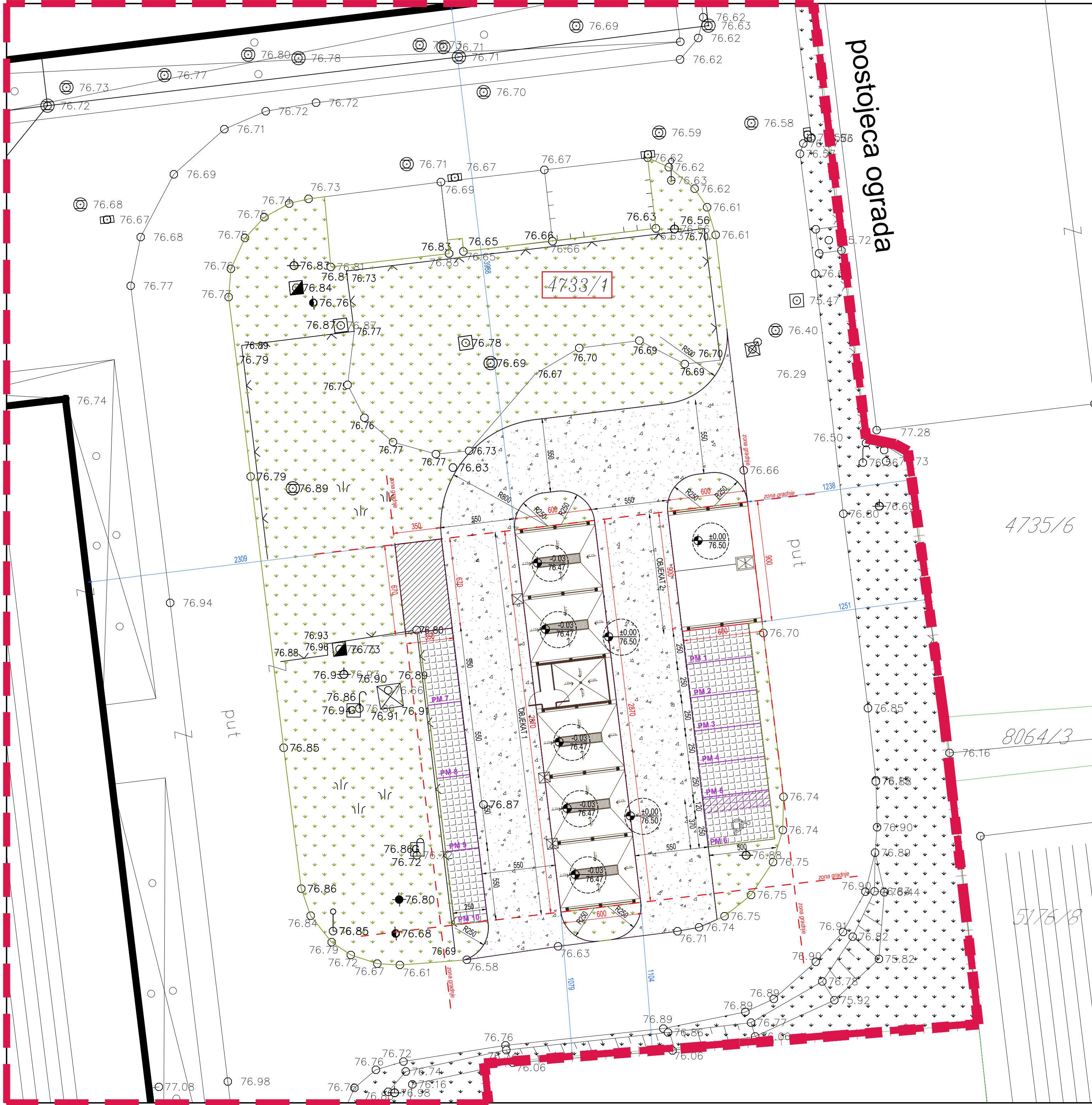
URBANISTIČKI PARAMETRI		
POVRŠINA PARCELE KP 5592/1, 5592/2 i 5593 K.O.Pančevo		UKUPNO 6h 99a 59m ²
KATEGORIJA I KLASIFIKACIONI BROJ		Objekat 1 - B- 127420 Objekat 2 - B- 127420
Bruto nadzemnih etaža OBJEKATA	Objekat 1 = 172,20 m ² Objekat 2 = 54,00 m ²	UKUPNO = 226,20 m ²
	Objekat 1 = 172,20 m ² Objekat 2 = 54,00 m ²	UKUPNO = 226,20 m ²
BGRP OBJEKATA	Objekat 1 = 159,12 m ² Objekat 2 = 50,40 m ²	UKUPNO = 209,52 m ²
NETO POVRŠINA OBJEKATA	Objekat 1 - Pr Objekat 2 - Pr	
SPRATNOST	Objekat 1 - VENAC 3,81m od kt. SLEME 4,23m od kt Objekat 2 - VENAC 3,81m od kt. SLEME 4,23m od kt	
VISINA OBJEKATA	UKUPNO PROCENAT ZAUZETOSTI 84,84% INDEKS ZAUZETOSTI : pod objekatima 25309m ² +226,20m ² =25535,20m ² /36,50 % manipulativne površine 33811,20m ² /48,33%	
INDEKS ZAUZETOSTI	0,45	
INDEKS IZGRADENOSTI	UKUPNO 30,05% zelene površine na parceli 10612,60m ² /15,17%	
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA	za predmetno područje - UKUPNO 10 mesta za parkiranje (9 pm+1pm za lica sa posebnim potrebama)	
PARKING MESTA	alubond	
MATERIJALIZACIJA FASADE	2,5°	
NAGIB KROVA	KROVNI PANEL - LIM	
MATERIJALIZACIJA KROVA		

LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Broj predmetne parcele
	Gabarit objekta
	Granica zone gradnje
	Granica obuhvata predmetnog područja
	Zelenilo
	Zona postavke montažno-demontažnog kontejnera
	Parking zona
	Integrirana kolsko pešačka saobraćajnica
	Relativna kota Apsolutna kota
	Zona postavke montažno-demontažnog kontejnera
	Postojeći saobraćajni priključak
	Postojeće zone kontejnera
	Kotiranje - gabarit
	Kotiranje - udaljenja
	Kotiranje - parter

POSTOJEĆI OBJEKTI - STANJE U KATASTRU		
Način korišćenja objekta	Status objekta	Površina i spratnost
KAT.PAR.TOP.BR. 4733/1 K.O. Pančevo - 6h 99a 59m ²		
Objekat 1 - Zgrada trgovine	Objekat preuzet iz zemljišne knjige	Bruto površina prizemlja - 4733m ² Spratnost - Pr
Objekat 2 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 9998m ² Spratnost - Pr
Objekat 3 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 4 - Pomoćna zgrada	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 33m ² Spratnost - Pr
Objekat 5 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 5452m ² Spratnost - Pr
Objekat 6 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1853m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 7 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 452m ² Spratnost - Pr
Objekat 8 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1326m ² Spratnost - Pr+1
Objekat 9 - Zgrada poslovnih usluga	Objekat ima odobrenje za upotrebu	Bruto površina prizemlja - 1429m ² Spratnost - Pr+1

PANURBIS projektni biro	IdR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.
	IdR	Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Projekat:	Idejno rešenje -Samouslužna autoputerionica-
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež:	Situacioni plan
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera: 1 : 1000
		Br. lista : 01



Neto površina OBJEKTA 1: 159,12m²
Bruto površina OBJEKTA 1: 172,20m²

Neto površina OBJEKTA 2: 50,40m²
Bruto površina OBJEKTA 2: 54,00m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA : 209,52m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA: 226,20m²

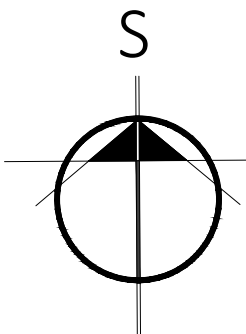
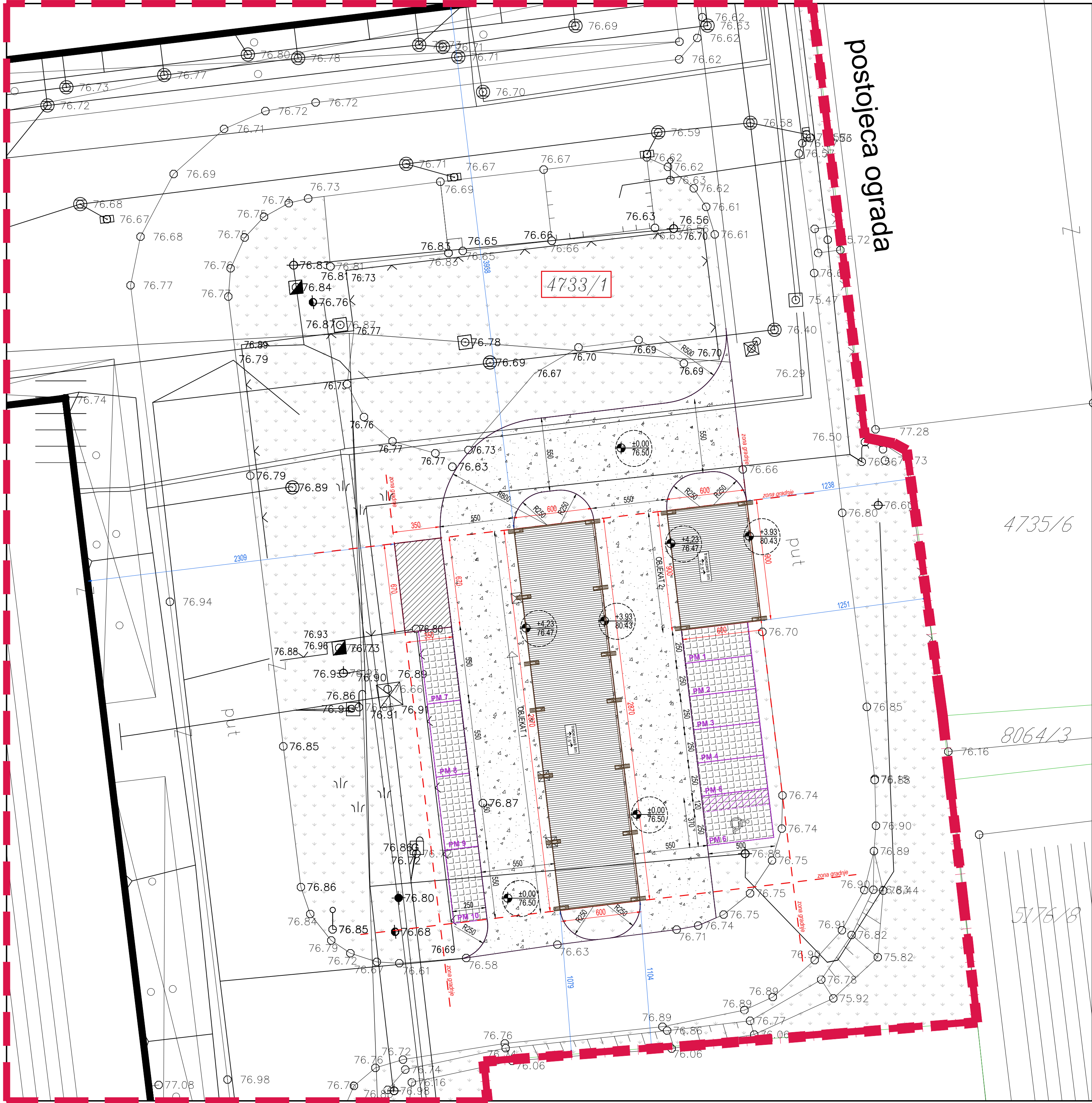
Površina parking mesta:	136,00m ²
Površina novoprojektovanih manipulativnih površina:	497,81m ²
Betonirana površina postavka montažno-demontažnog kontejnera:	23,45m ²

LEGENDA

	Granica parcele
	Broj predmetne parcele
	Gabarit objekta
	Granica zone gradnje
	Granica obuhvata predmetnog područja
	Granica predmetne parcele
	Postojeći objekti
	Zelenilo
	Kanta za otpad
	Parking mesto
	Integrisana kolsko pešačka saobraćajnica
	Relativna kota
	Apsolutna kota
	Zona postavke montažno-demontažnog kontejnera

	Kotiranje - gabarit
	Kotiranje - udaljenja
	Kotiranje - parter

PANURBIS projektni biro	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.
	Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf.: Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Projekat: Idejno rešenje -Samoslužna autopreionica-
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež: Obuhvat koji je predmet detajne razrade situacionog rešenja
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Razmera: 1 : 200
	Br. lista: 02a



Neto površina OBJEKTA 1: 159,12m ²
Bruto površina OBJEKTA 1: 172,20m ²

Neto površina OBJEKTA 2: 50,40m ²
Bruto površina OBJEKTA 2: 54,00m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA : 209,52m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA: 226,20m ²

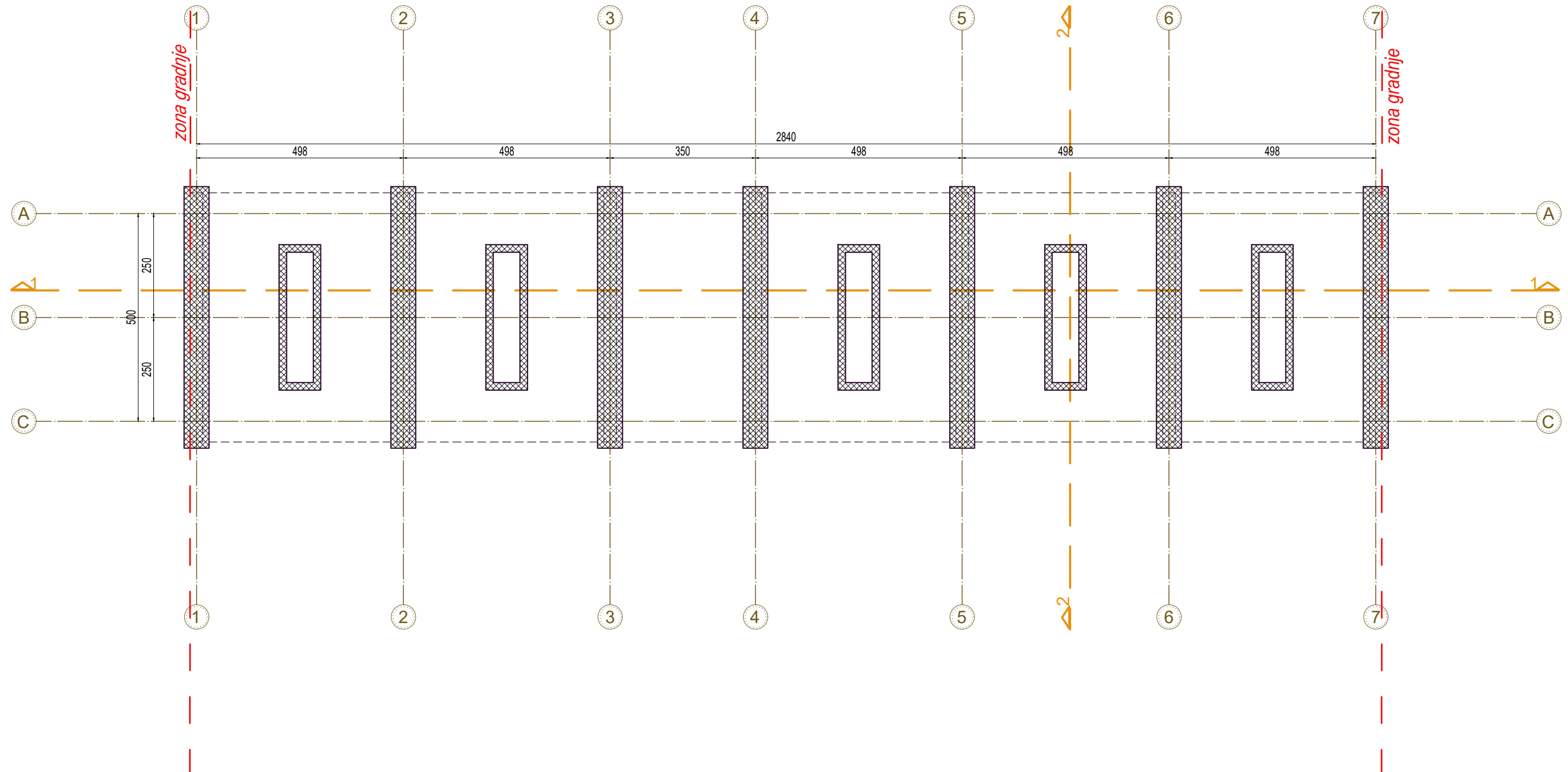
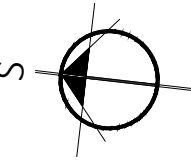
Površina parking mesta:	136,00m ²
Površina novoprojektovanih manipulativnih površina:	497,81m ²
Betonirana površina postavka montažno-demontažnog kontejnera:	23,45m ²

LEGENDA

	Granica parcele
	Broj predmetne parcele
	Gabarit objekta
	Granica zone gradnje
	Granica obuhvata predmetnog područja
	Granica predmetne parcele
	Postojeći objekti
	Zelenilo
	Kanta za otpad
	Parking mesto
	Integrisana kolsko pešačka saobraćajnica
	Relativna kota
	Apsolutna kota
	Zona postavke montažno-demontažnog kontejnera

	315	Kotiranje - gabarit
	315	Kotiranje - udaljenja
	315	Kotiranje - parter

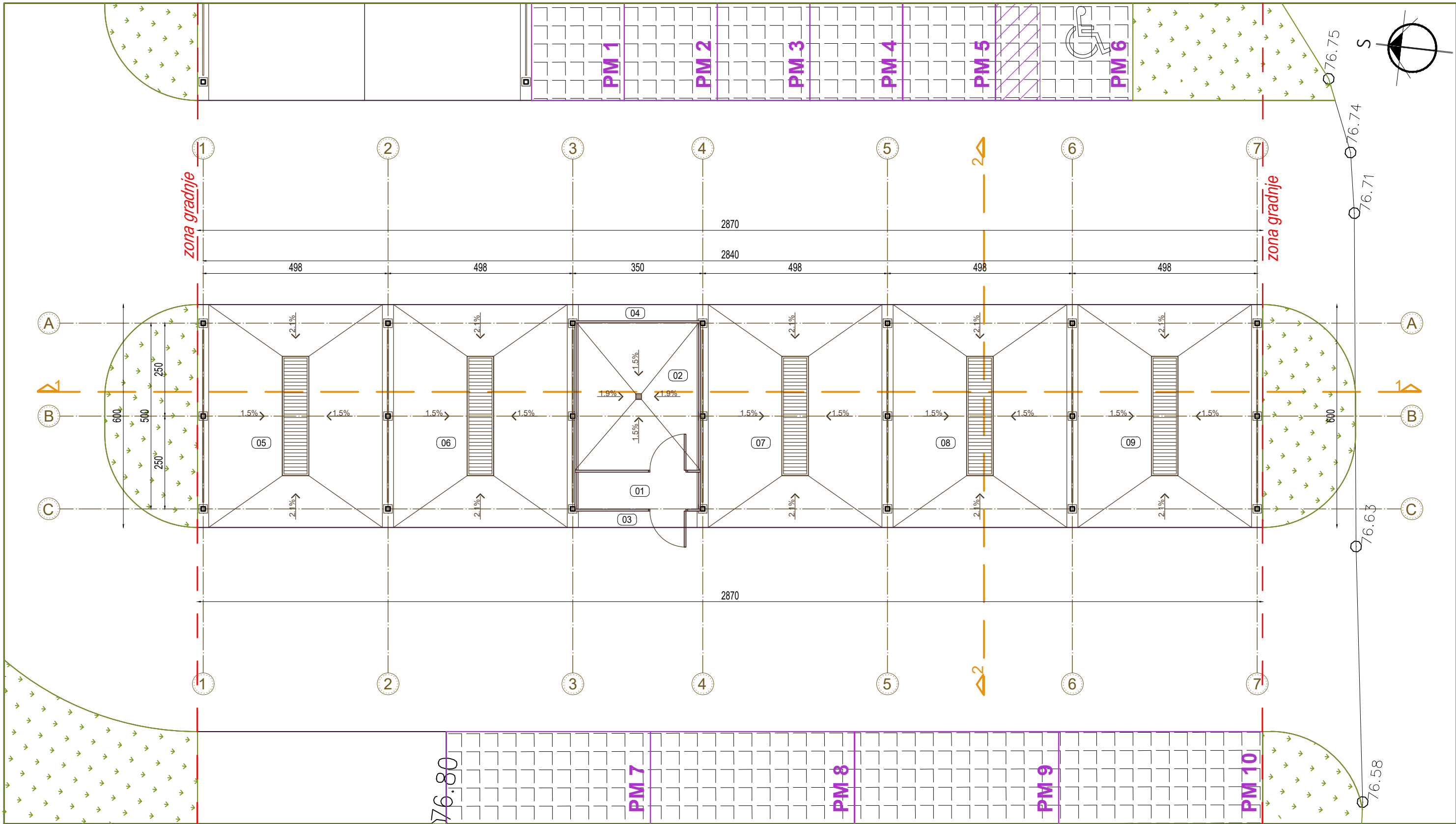
PANURBIS projektni biro	Znak : IDR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.	
		Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo	
		Projekat: Idejno rešenje -Samouslužna autopreionica-	
Ovi. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03		Crtež: Obuhvat koji je predmet detaljne razrade situacionog rešenja	Razmera: 1 : 200
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Br. lista: sa instalacijama	02b



LEGENDA	
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Armirani beton

LEGENDA OZNAKA	
	relativna kota
	apsolutna kota
	Oznaka prostorije

PANURBIS projektirni biro	IdR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.	
		Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo	
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Idejno rešenje -Samouslužna autoparionica-
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Osnova temelja OBJEKAT 1 samouslužna autoparionica	Razmera : 1 : 100 Br. lista : 03



LEGENDA	
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Armirani beton

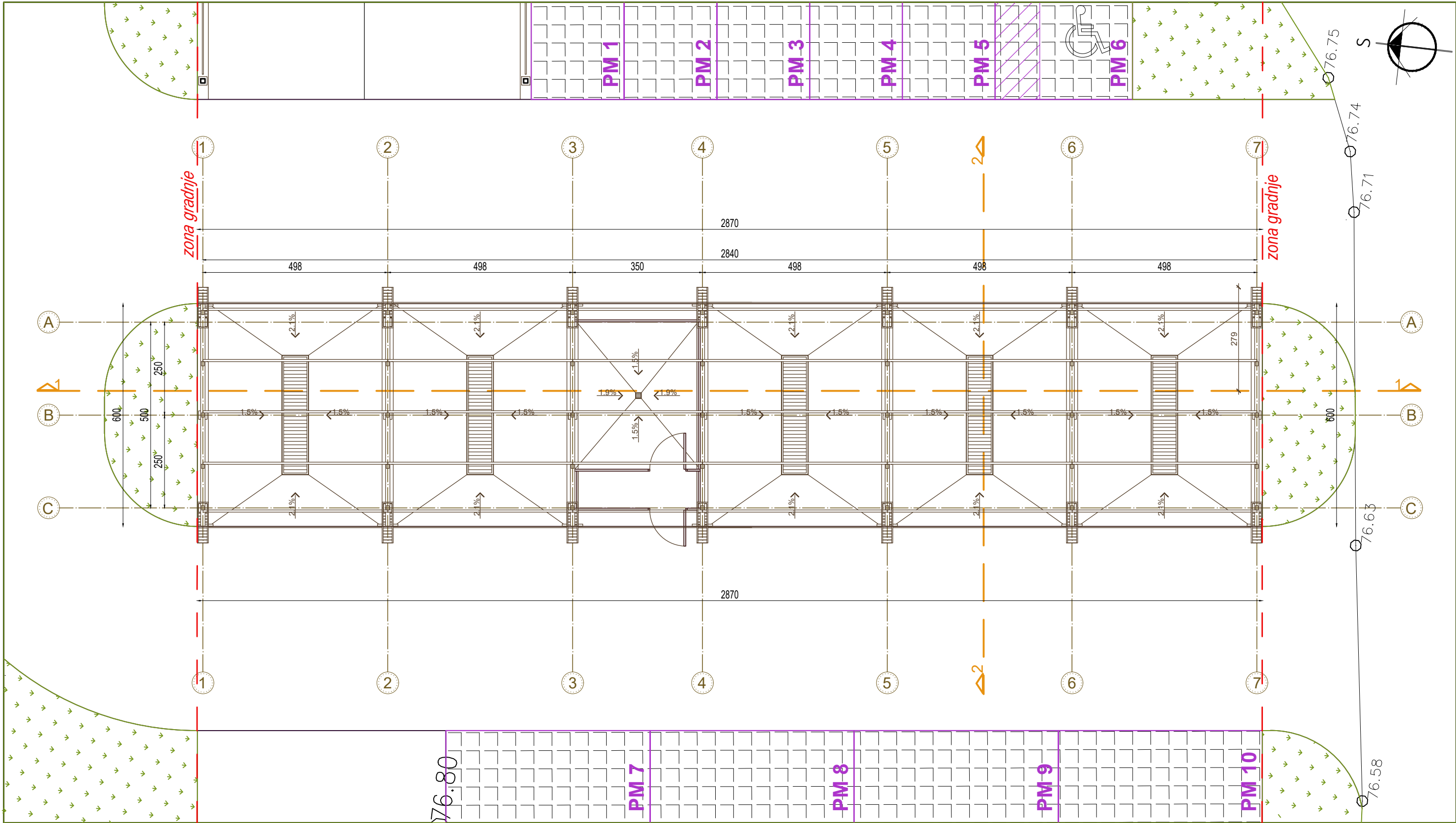
LEGENDA OZNAKA	
	relativna kota
	apsolutna kota
	Oznaka prostorije

OBJEKAT 1				
01	rek	3,20	8,40	epoksidni premaz
02	tehnička prostorija	12,70	14,34	epoksidni premaz
03	pristupna nadstrešnica	1,41	7,28	ferobeton
04	pristupna nadstrešnica	1,41	7,28	ferobeton
05	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
06	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
07	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
08	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
09	boks za pranje vozila	28,08	21,36	ferobeton
Neto pov. OBJEKTA 1 = 159,12m²				

Neto površina OBJEKTA 1: 159,12m²
Bruto površina OBJEKTA 1: 172,20m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA : 209,52m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA: 226,20m²

PANURBIS projektni biro	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.
	Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Projekat Idejno rešenje -Samouslužna autoperionica-
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež: Osnova prizemlja OBJEKAT 1 samouslužna autoperionica
Razmera: 1 : 100	
Br. lista: 04	



LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Armirani beton

LEGENDA OZNAKA

	±0.00	relativna kota
	90.00	apsolutna kota
	07	Oznaka prostorije

PANURBIS
projektirni biro

Znak :
IDR
Br. predmeta iz tehničkog dnevnika
26.23.
Investitor:
"LUBAR" DOO,
ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd

Datum projektovanja:
Januar 2024.

Paraf:
Mesto gradnje:
kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo
ul. Miloša Obranova br.12, Pančevo

Ovl. projektant
d.i.a. Alja Filipović
br.lic. 300 3559 03

Projekat:
Idejno rešenje
-Samouslužna autoperionica-

Projektant
d.i.a. Nataša Mladenović

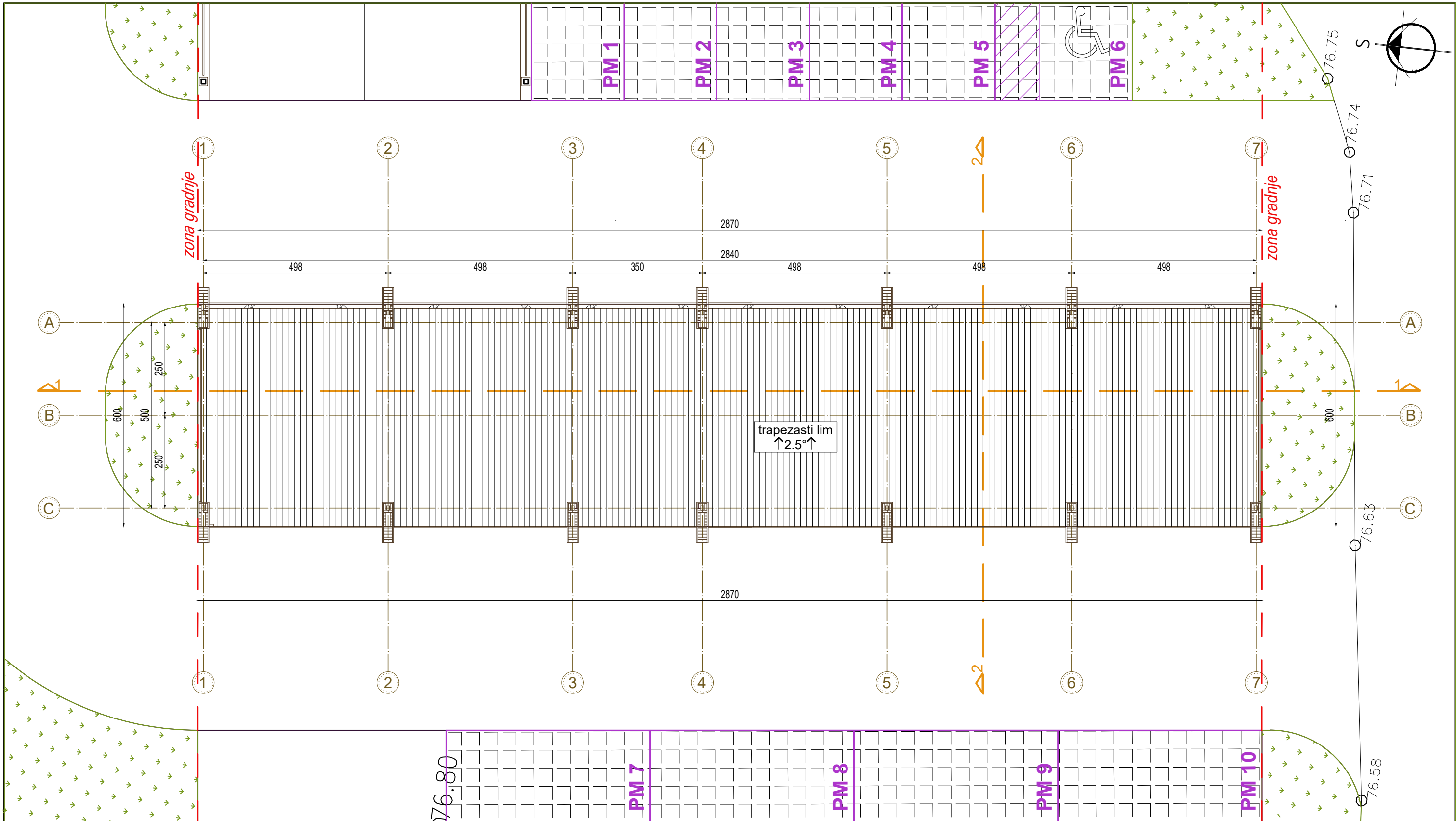
Crtež:
Osnova
krovne konstrukcije

Razmera:
1 : 100

Obrada
d.i.a. Nataša Mladenović

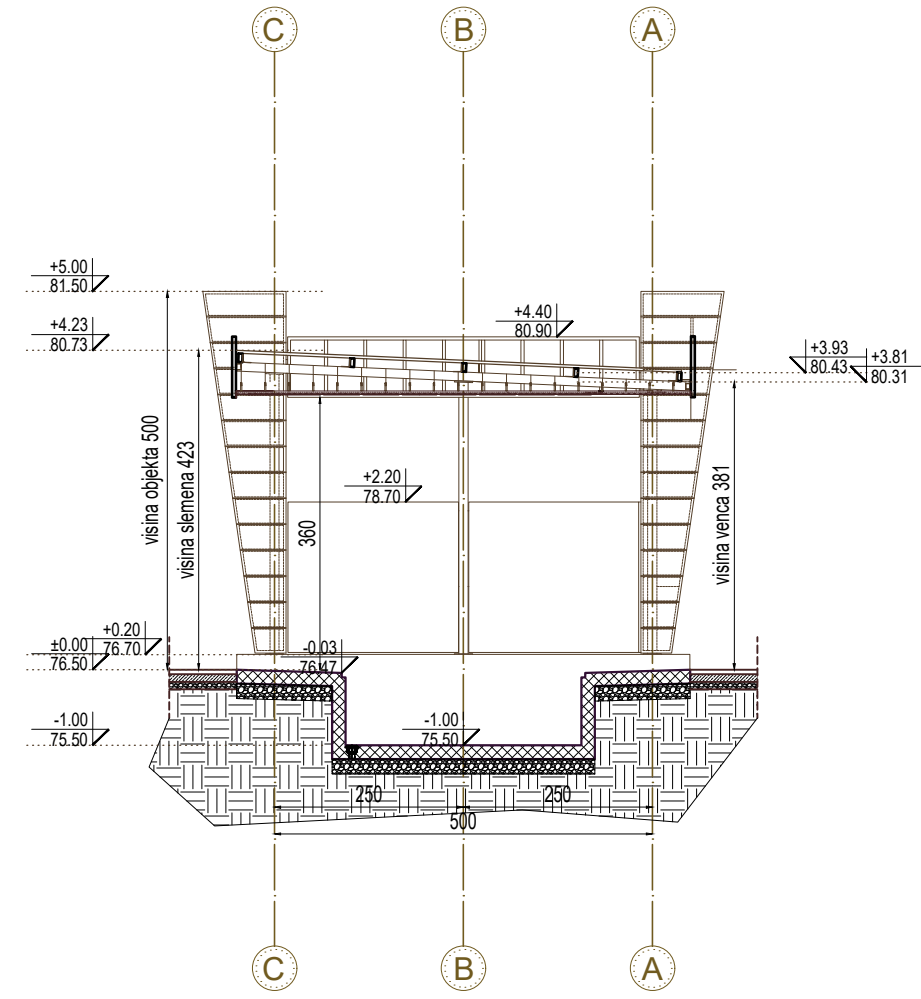
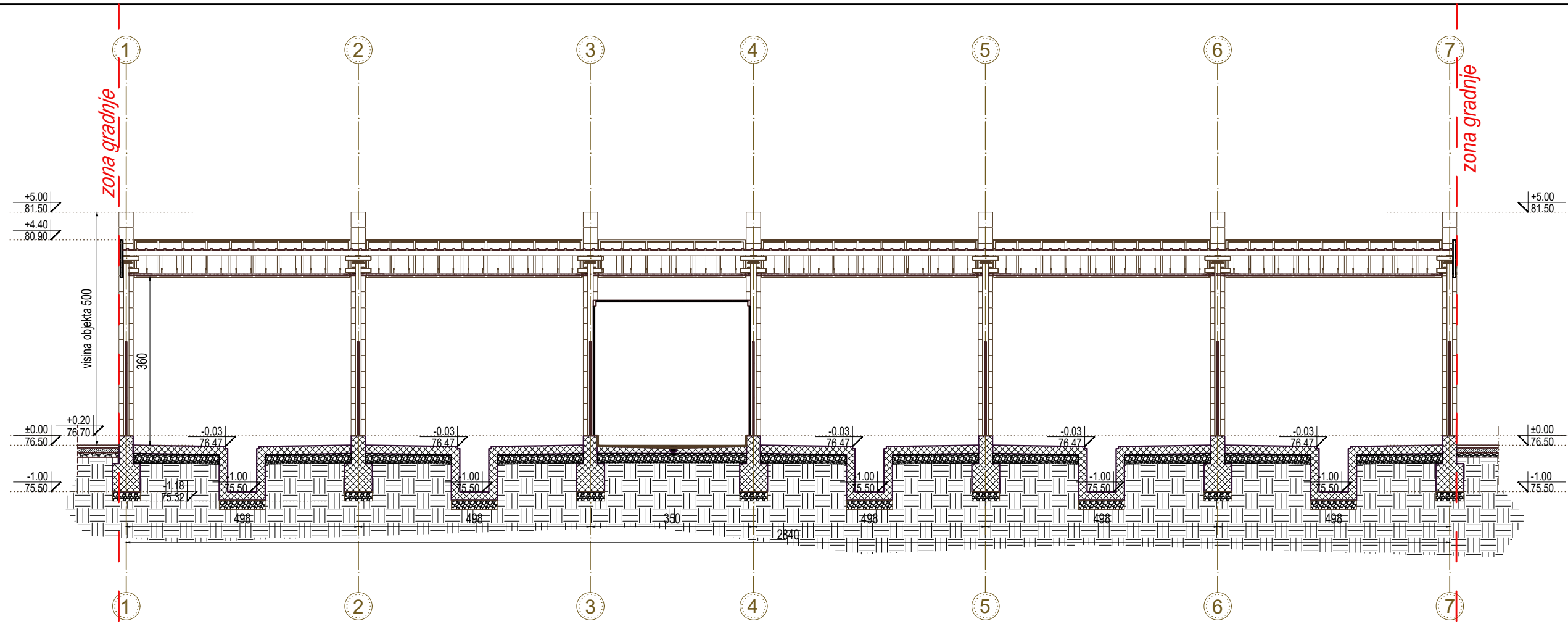
OBJEKAT_1
samouslužna autoperionica

Br. lista:
05



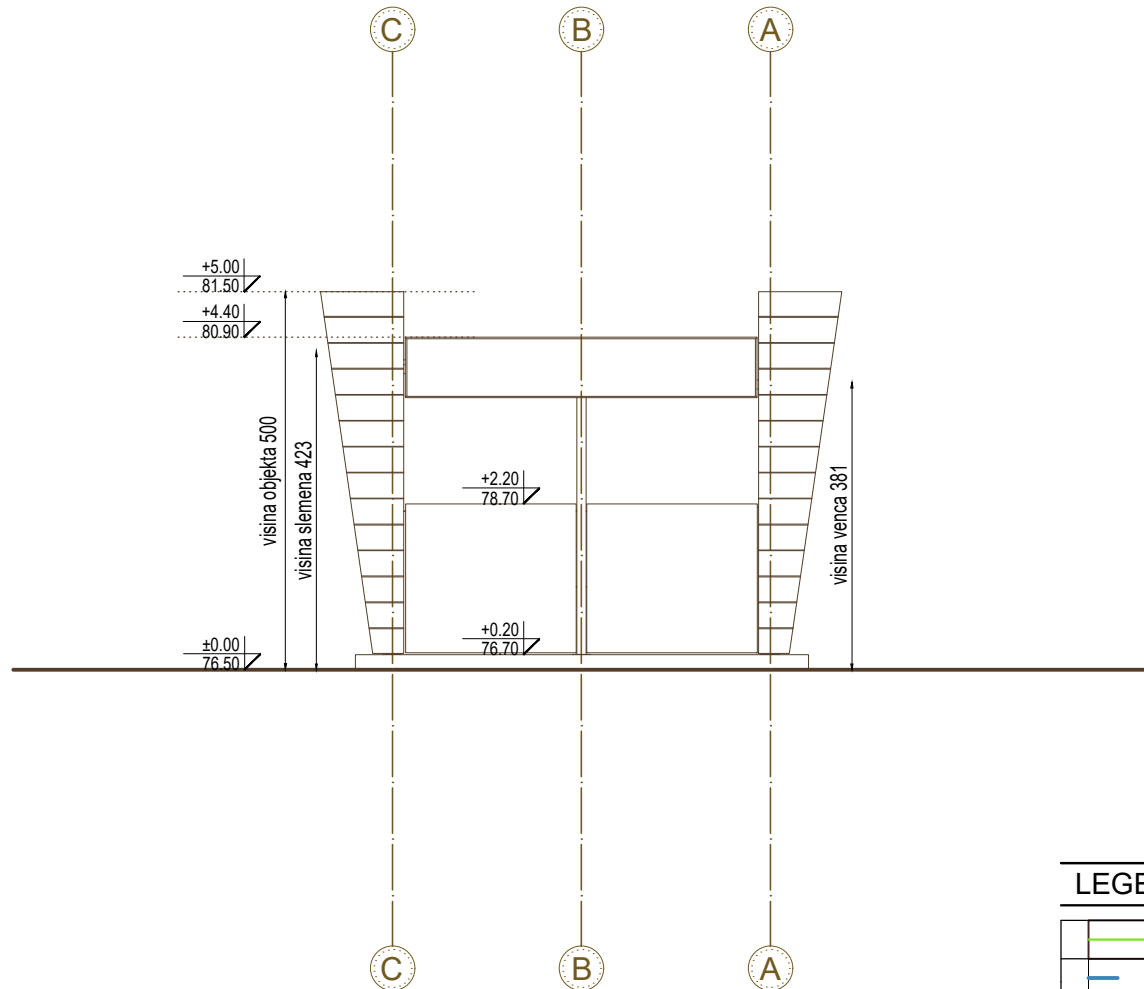
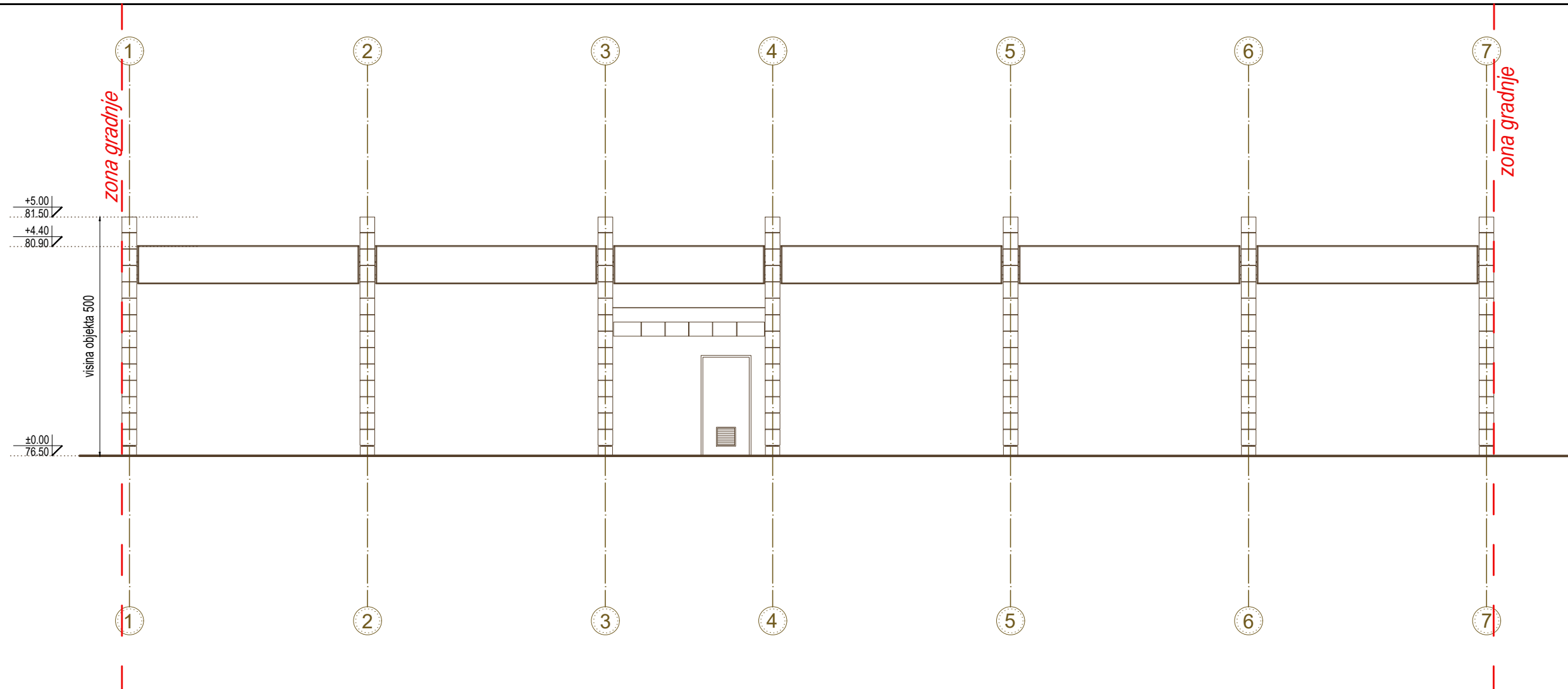
LEGENDA	
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Armirani beton
LEGENDA OZNAKA	
	relativna koda
	apsolutna koda
	Oznaka prostorije

PANURBIS projektni biro	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.
	Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranova br.12, Pančevo
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Projekat Idejno rešenje -Samouslužna autoperionica-
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež: Osnova krovnih ravni OBJEKAT 1 samouslužna autoperionica
	Razmera: 1 : 100
	Br. lista: 06



LEGENDA	
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Gradevinska linija
	Armirani beton

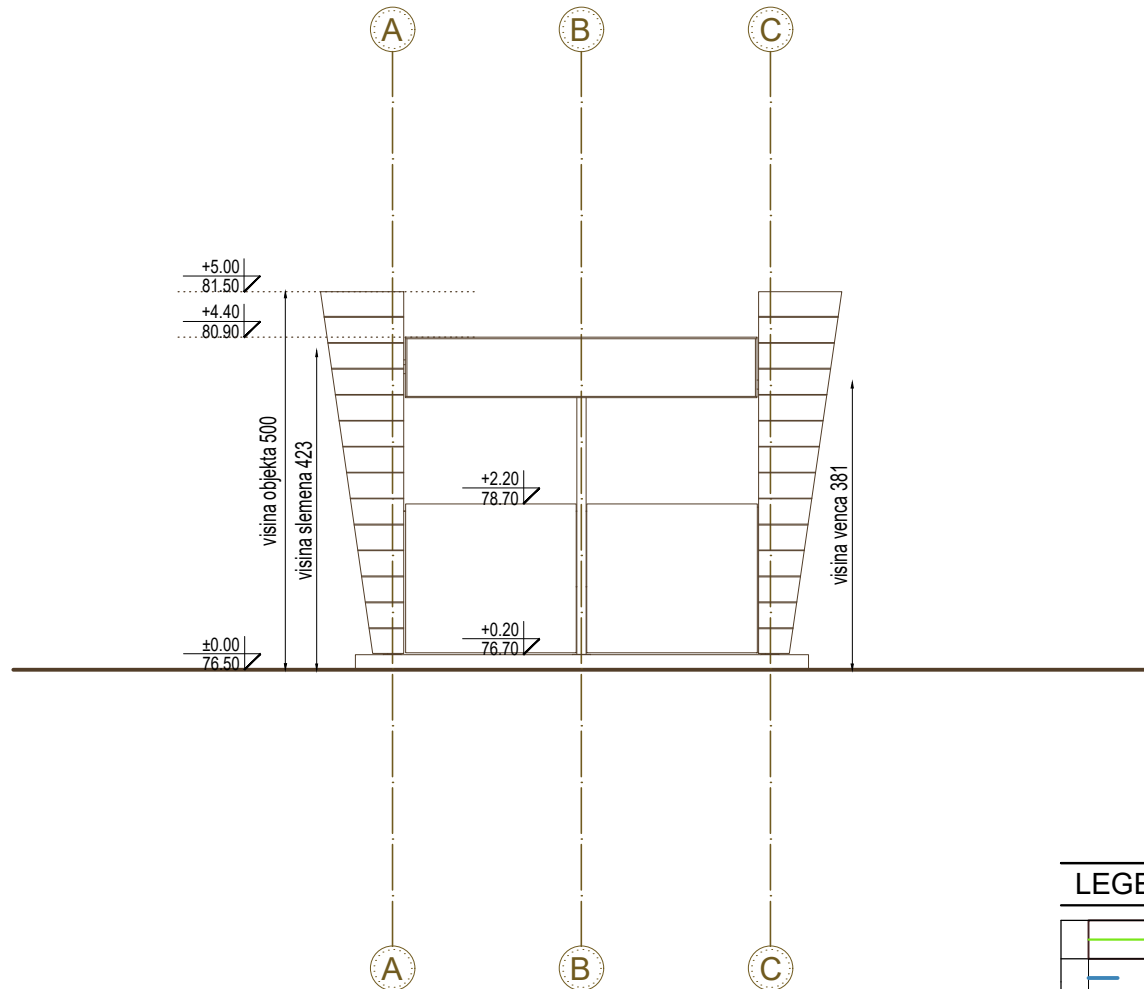
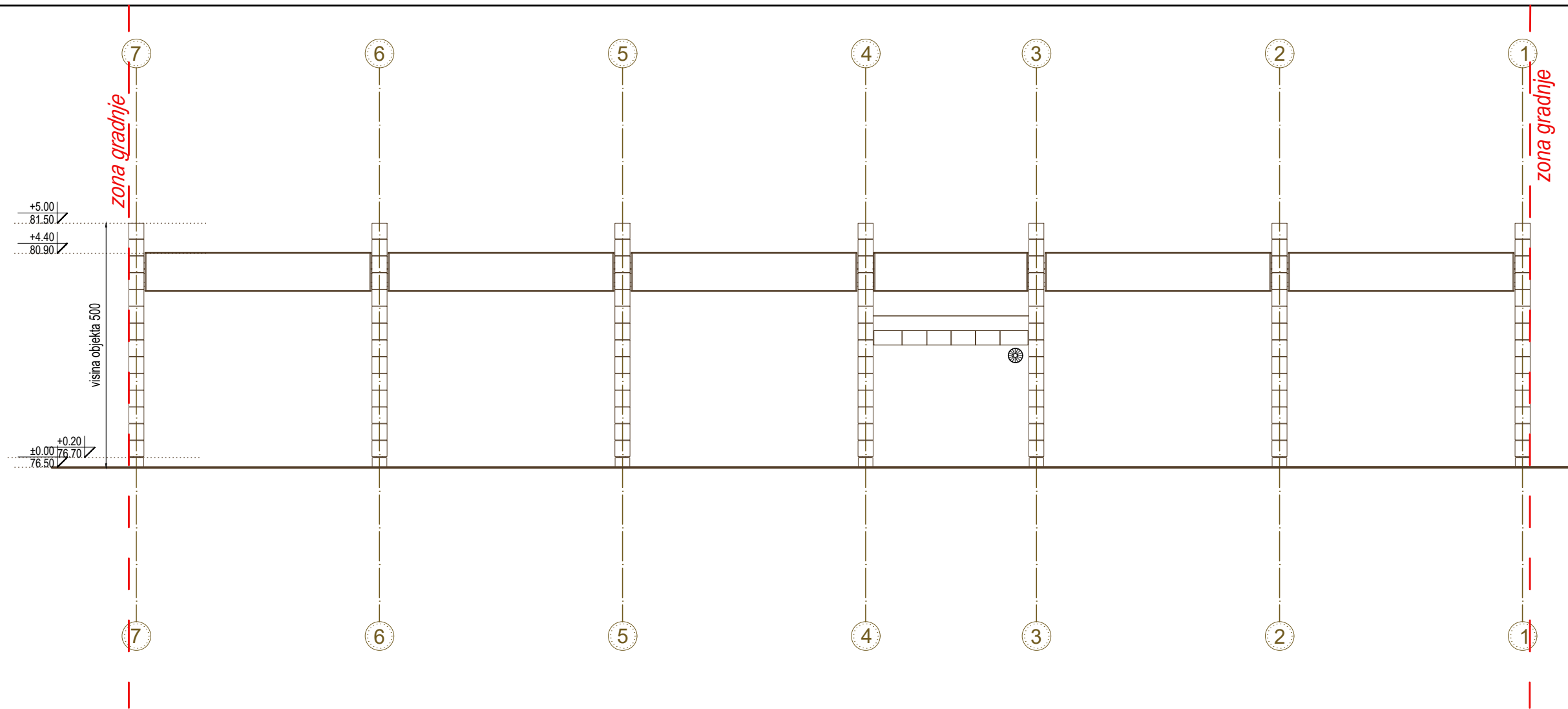
PANURBIS projektni biro	Znak :	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.	
	IDR	Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf :	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranova br.12, Pančevo	
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Projekat :	Idejno rešenje -Samouslužna autopерionica-	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež :	Preseci OBJEKAT 1	Razmera : 1 : 100
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		samouslužna autopерionica	Br. lista : 07



LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Gradjevinska linija
	Armirani beton

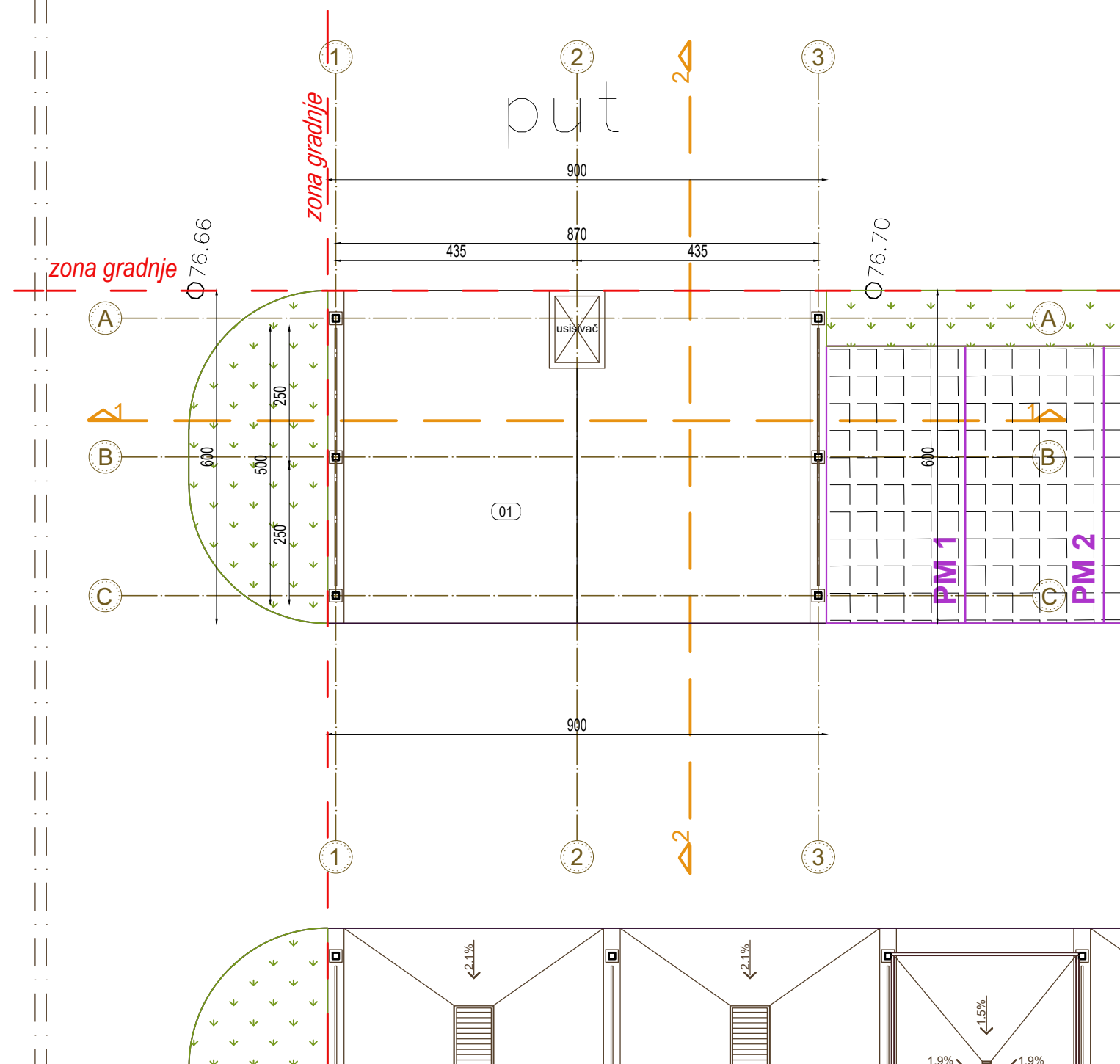
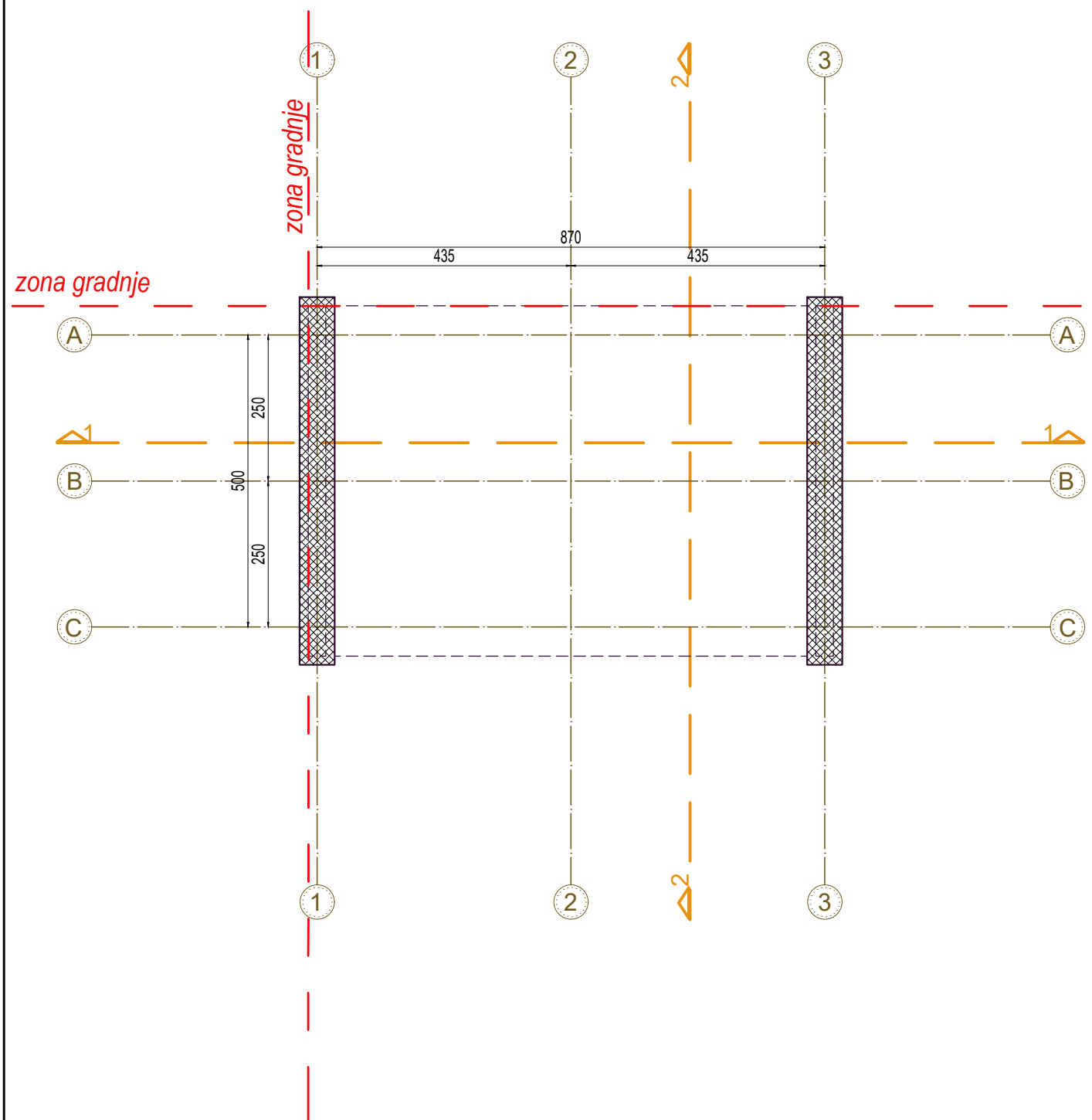
PANURBIS projektirni biro		Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.
IDR		Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Projekat:	Idejno rešenje -Samouslužna autoperionica-
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež:	Izgledi OBJEKAT 1
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		Razmera : 1 : 100
		Br. lista : 08



LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Gradevinska linija
	Armirani beton

PANURBIS projektni biro	Znak : IDR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.	
		Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo	
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03		Projekat: Idejno rešenje -Samouslužna autoperionica-	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež: Izgledi OBJEKAT 1	Razmera : 1 : 100
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		samouslužna autoperionica	Br. lista : 09



LEGENDA	
	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Armirani beton

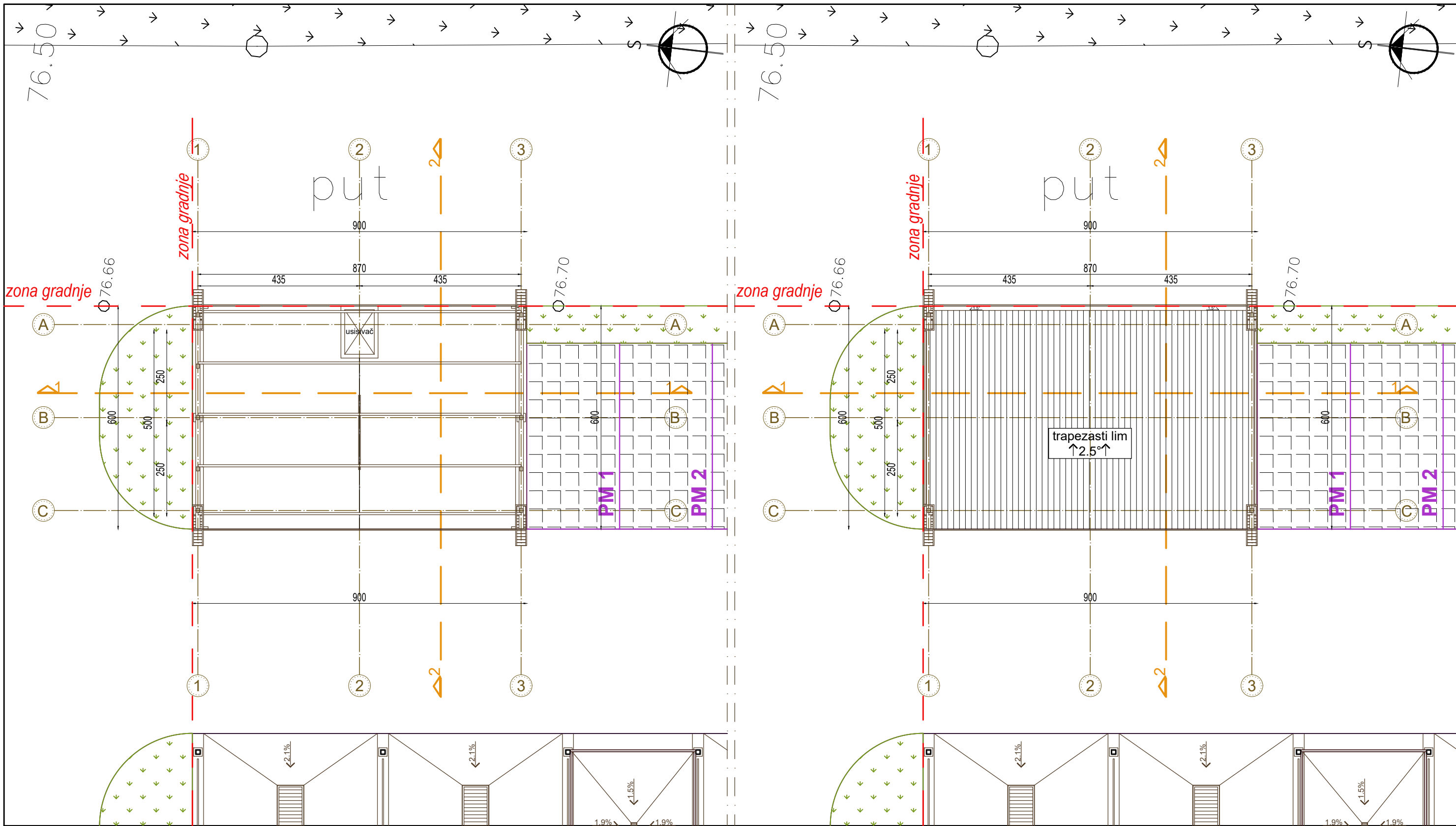
LEGENDA OZNAKA	
	relativna kota
	apsolutna kota
	Oznaka prostorije

OBJEKTAT 2				
01	boksovi za usisavanje	50,40	28,80	ferobeton
Neto pov. OBJEKTA 2 = 50,40m²				

Neto površina OBJEKTA 2: 50,40m²	
Bruto površina OBJEKTA 2: 54,00m²	

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA : 209,52m²	
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA : 226,20m²	

PANURBIS projektirni biro	IdR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.
	IdR	Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranova br.12, Pančevo
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Projekat:	Idejno rešenje -Samouslužna autoperionica-
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež:	Osnova temelja i prizemlja OBJEKAT 2
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		boksovi za usisavanje vozila nadstrešnica
		Razmera : 1 : 100
		Br. lista : 10



LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Armirani beton

LEGENDA OZNAKA

	relativna kota
	apsolutna kota
	Oznaka prostorije

PANURBIS
projektni biro

Datum projektovanja:
Januar 2024.

Ovl. projektant
d.i.a. Alja Filipović
br.lic. 300 3559 03

Projektant
d.i.a. Nataša Mladenović

Obrada
d.i.a. Nataša Mladenović

Znak :

IDR

Paraf :

Br. predmeta iz tehničkog dnevnika
26.23.
Investitor:
"LUBAR" DOO,
ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd

Mesto gradnje:
kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo
ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo

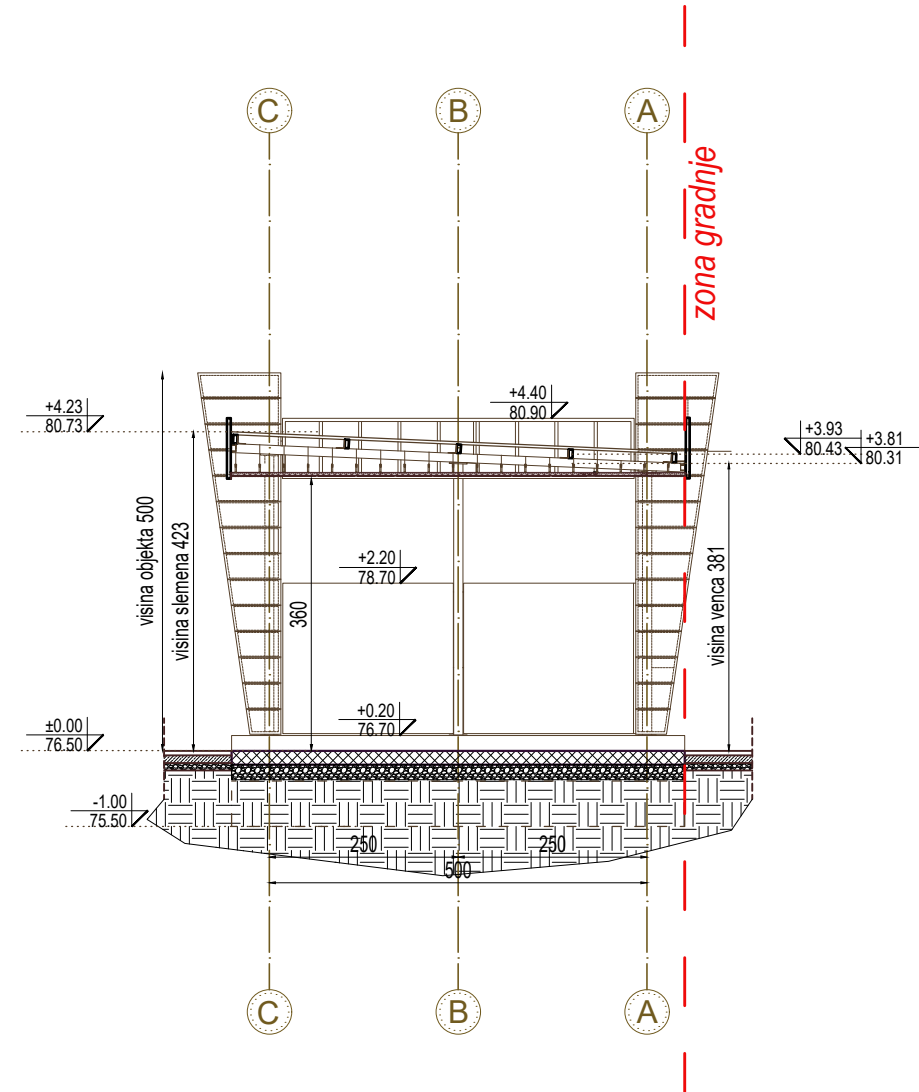
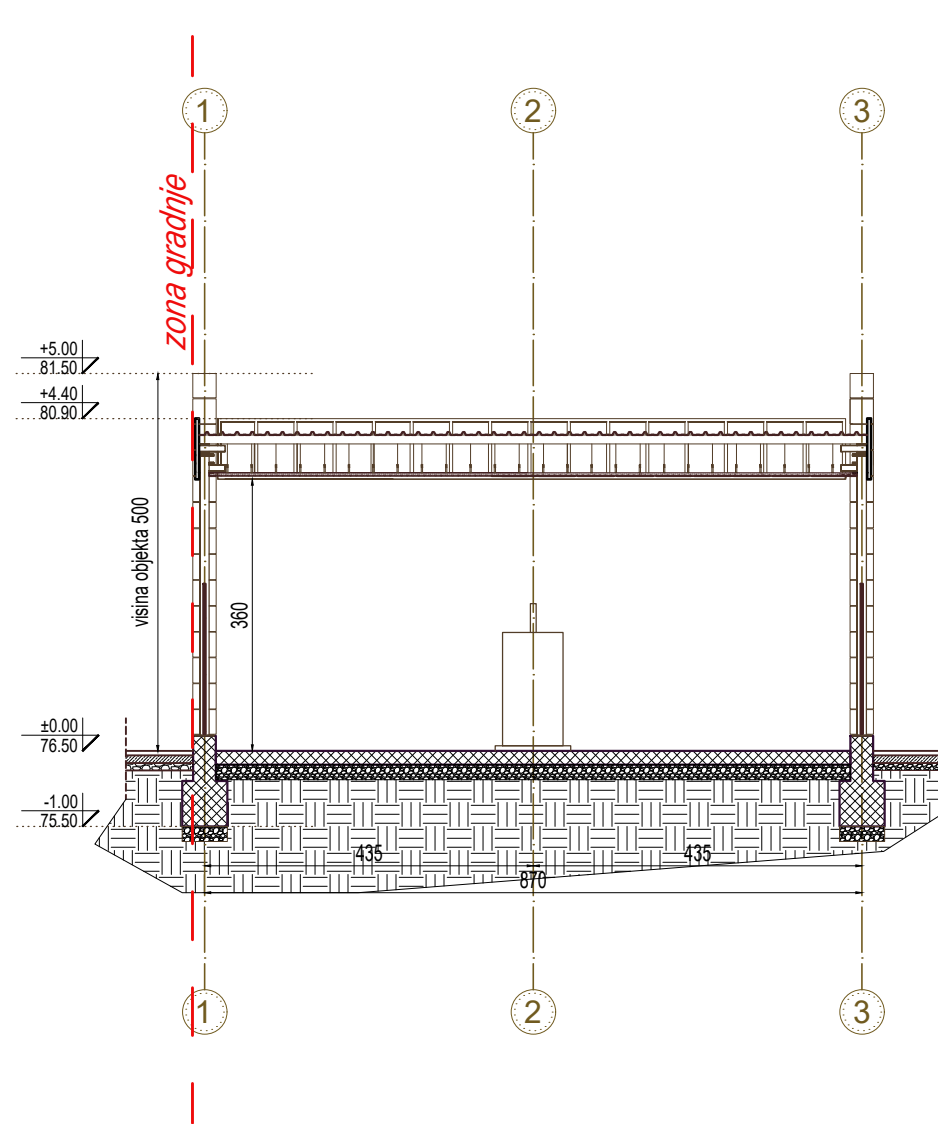
Projekat:
Idejno rešenje
-Samouslužna autopерionica-

Crtež :
osnova
krovne konstrukcije
i krovnih ravni
OBJEKAT 2
boksovi za
usisavanje vozila

- nadstrešnica

Razmera :
1 : 100

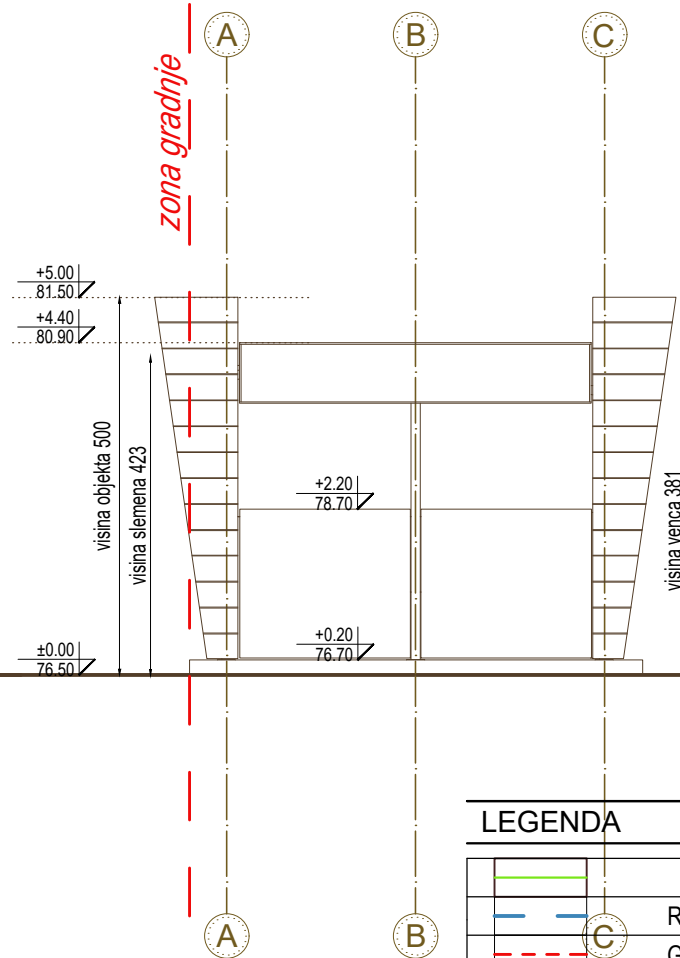
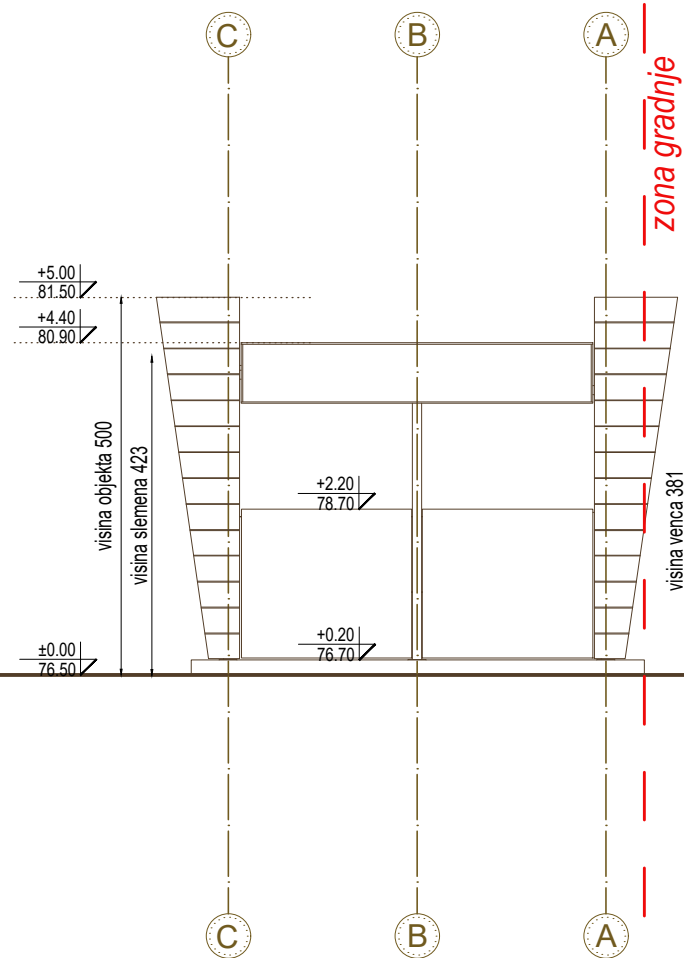
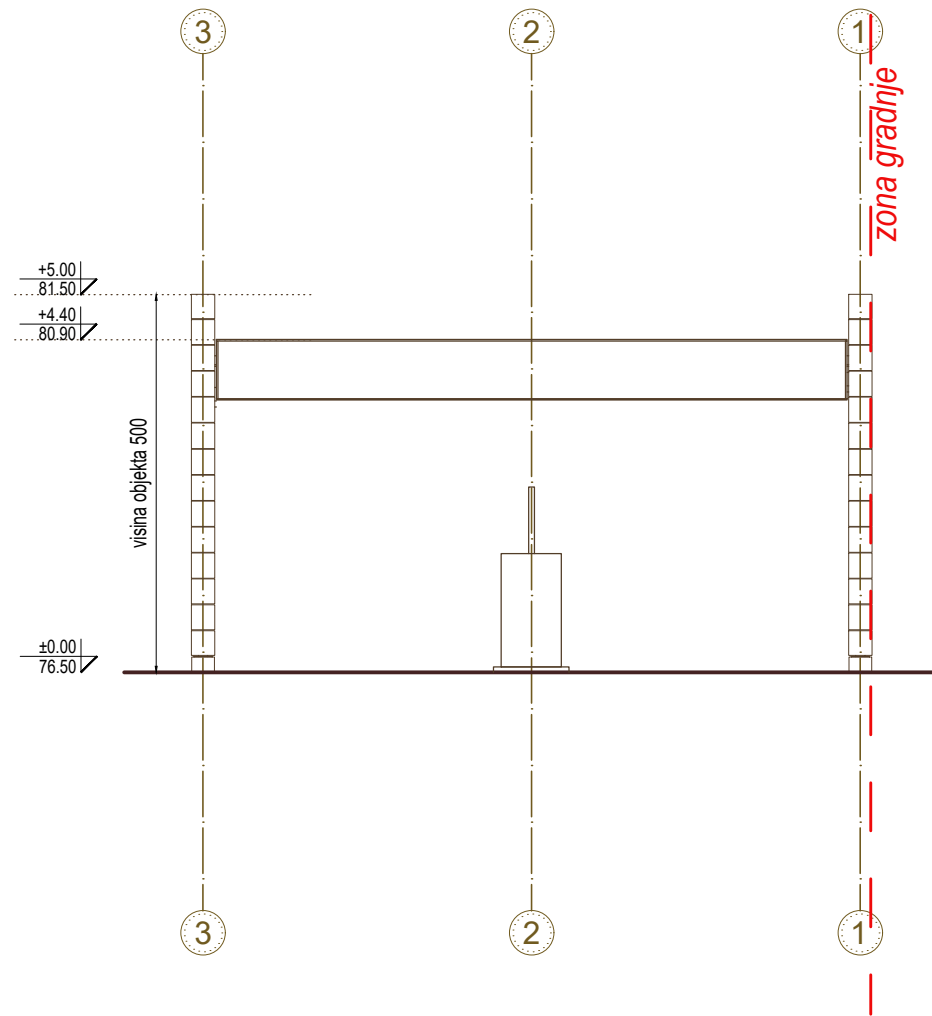
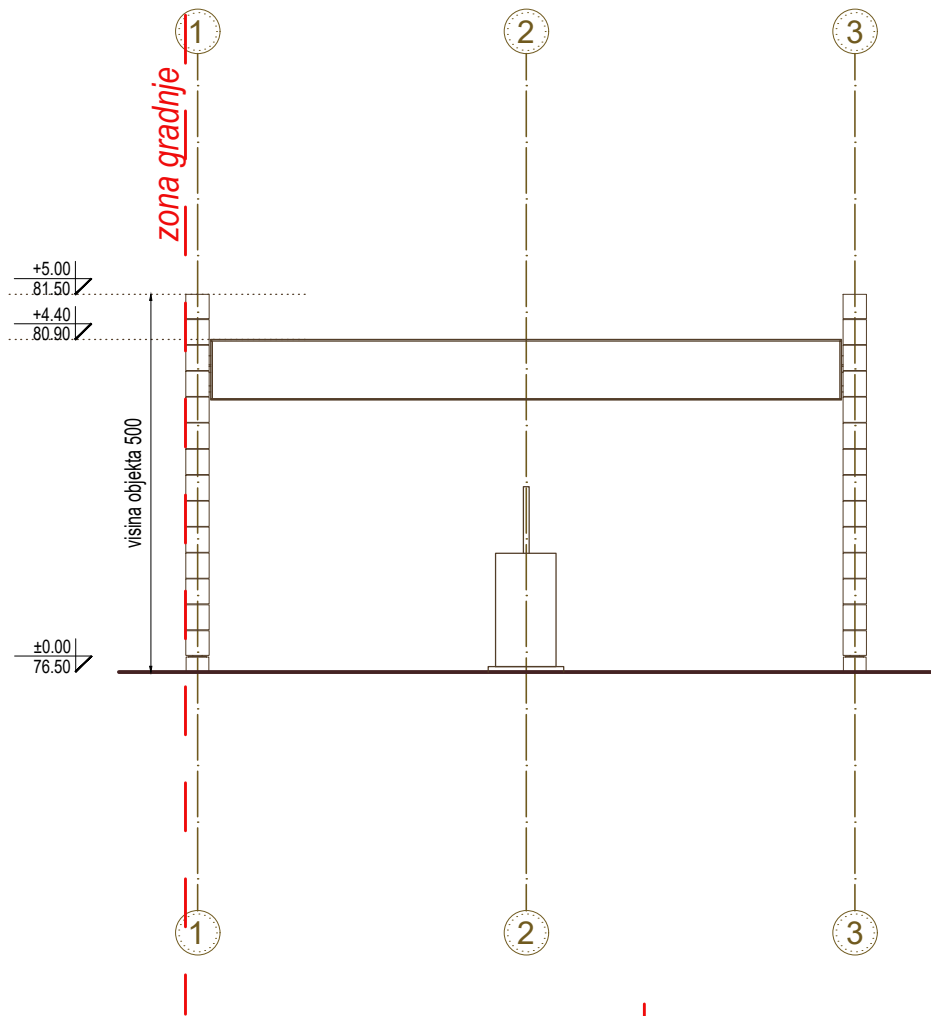
Br. lista :
11



LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Gradevinska linija
	Armirani beton

PANURBIS projektni biro	IdR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.	
		Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo	
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03	Projekat:	Idejno rešenje -Samouslužna autoperionica-	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović	Crtež:	Preseci OBJEKAT 2	Razmera : 1 : 100
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		boksovi za usisavanje vozila	Br. lista : 12
		nadstrešnica	



LEGENDA

	Granica parcele
	Regulaciona linija
	Gradevinska linija
	Armirani beton

PANURBIS projektni biro	IdR	Br. predmeta iz tehničkog dnevnika 26.23.	
		Investitor: "LUBAR" DOO, ul. Kneza Mihajla br.18, Beograd	
Datum projektovanja: Januar 2024.	Paraf:	Mesto gradnje: kat.par.top.br. 4733/1 K.O.Pančevo ul. Miloša Obranovića br.12, Pančevo	
Ovl. projektant d.i.a. Alja Filipović br.lic. 300 3559 03		Projekat: Idejno rešenje -Samouslužna autopreionica-	
Projektant d.i.a. Nataša Mladenović		Crtež: Izgledi OBJEKAT 2	Razmera : 1 : 100
Obrada d.i.a. Nataša Mladenović		boksovi za usisavanje vozila	Br. lista : 13
nadstrešnica			