

ARCHITEC

ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING

ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija Tel: 064/135-68-26 E-mail: architec.serbia@gmail.com

SRĐAN KIRIĆ PR
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING
ARCHITEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7

SRĐAN KIRIĆ PR
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING
ARCHITEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7



ZNAK:

UP

ŠIFRA:

7111

BR.TEH.DN.

UP - 41 - 11 / 2023

INVESTITOR:

BB PRO SISTEM DOO

ul. Save Mrkalja br. 30
Beograd, Borča

OBJEKAT:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI

OBJEKAT - P + 4 + Ps

sa 14 stambenih jedinica

LOKACIJA:

Pančevo,

ul. Cara Dušana br. 101A

k.p.br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

DOKUMENTACIJA:

Urbanističko - arhitektonska razrada
lokacije k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O.
Pančevo, za planiranu izgradnju
Višeporodičnog stambenog objekta,
spratnosti - P + 4 + Ps
u ul. Cara Dušana br. 101A

PRIMERAK:

1

DATUM:

Februar 2024. god

SRĐAN KIRIĆ PR
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING
ARCHITEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7

VLASNIK ATELJEJA:

pr SRĐAN M. KIRIĆ dipl.ing.arh.

S A D R Ž A J
U R B A N I S T I Č K O G P R O J E K T A

/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
KAT.PAR. 6544/2, 6543/2 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 4 + Ps, SA 14
STAMBENIH JEDINICA U UL. CARA DUŠANA BR. 101A

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A
k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- REŠENJE AGENCIJE ZA PRIVREDNE REGISTRE
- REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE
- IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE
- SAGLASNOST/PUNOMOĆ ODGOVORNOG URBANISTE

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

- PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI
- KOPIJA PLANA
- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA VODOVA
- INFORMACIJA O LOKACIJI
- PRETHODNI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA
- KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

TEKSTUALNI DEO

- **01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
- NAMENA I KARAKTER PROSTORA
- PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA
- **02. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**
- **03. USLOVI IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI**

- **04. URBANISTIČKI POKAZATELJI**
(INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)
- **05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**
- **06. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU**
- **07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**
- **08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

GRAFIČKI DEO

- DISPOZICIJA PROSTORA – POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA
- REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO / PEJZAŽNO REŠENJE
- PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI
- PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR

(po posebnom sadržaju)

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Број БП 8537/2012

Датум 31.01.2012 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04 и 111/09), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију предузетника, поднетој од стране:

Име и презиме: Срђан Кирић
ЈМБГ: 2303979170009

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве. У Регистар привредних субјеката региструје се **предузетник**:

Оснивач-предузетник:

Име и презиме: Срђан Кирић
ЈМБГ: 2303979170009
Адреса: Вељка Петровића 5А, стан 7, Панчево, Србија

Пуно пословно име предузетника:

**SRĐAN KIRIĆ PR,
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC,
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7**

Назив: **ARCHITEC**

Пословно седиште: Вељка Петровића 5А, стан 7, Панчево, Србија
Број и назив поште: 26000

Регистарски број/Матични број: **62736615**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **107427599**

Почетак обављања делатности: **31.01.2012 године**
Претежна делатност: **7111 - Архитектонска делатност**

Облик обављања делатности: самосталан
Предузетник се региструје на: неодређено време


Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)13 361575

Телефон 2: +381 (0)64 1356826

Е-пошта: architect.serbia@gmail.com

Образложење



Решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, предузетника SRĐAN KIRIĆ PR, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC, PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7, БП 8537/2012 од 26.01.2012 -год., с обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02..20/09), Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 1.200,00 динара одређена је у складу са Одлуком о накнадама за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре у поступку вођења Регистра привредних субјеката и Регистра јавних гласила (Службени гласник РС број 21/2010, 46/2011).

Поука о правном леку:

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

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Регистарски број обвезника плаћања доприноса Фонда ПИО: 3230671467

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов





5000219932715

**ИЗВОД О
РЕГИСТРОВАНИМ
ПОДАЦИМА
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Регистарски/Матични број: 62736615

СТАТУСИ

Статус предузетника: Активан

Са статусом социјалног предузетништва: Не

ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:

Име и презиме: Срђан Кирић
Пол: Мушки
ЈМБГ: 2303979170009

ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУ

Пословно име: SRĐAN KIRIĆ PR, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC, PANČEVO,
VELJKA PETROVIĆA 5A/7

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина: ПАНЧЕВО
Место: ПАНЧЕВО
Број и назив поште: 26000
Улица, број и слово, спрат, број стана и слово: БЕЉКА ПЕТРОВИЋА 5А, стан 7

Адреса за пријем електронске поште

Е-пошта: architect.serbia@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Почетак обављања делатности: 31.01.2012

Време трајања

Предузетник је регистрован на: неодређено време

Претежна делатност

7111 Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Регистарски/Матични број: 62736615

ПИБ: 107427599

Подаци од значаја за правни промет

Бројеви рачуна у банкама: 170-0050010130000-58 и 170-0050010130001-55

Контакт подаци

Телефон 1: +381 (0)13 361575

Телефон 2: +381 (0)64 1356826

ИЗДВОЈЕНА МЕСТА

Делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Адреса

Место:

ПАНЧЕВО

Улица и број:

Михајла Петровића Аласа 14

Регистратор, Миладин Маглов



Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) izdaje se:

REŠENJE
O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A
k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta: **ALEKSANDAR M. BRKIĆ**, dipl.ing.arh.
Licenca broj 200 1482 14



Pančevo, maj 2024. god.

SRĐAN KIRIĆ PR
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING
ARCHI TEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7

VLASNIK ATELJEA


pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.



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

Александар М. Бркић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

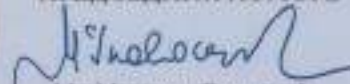
Број лиценце

200 1482 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Мр Милош Глагољич

дипл. инж. ст.

Број: 02-12/428523
Београд, 17.11.2021. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Александар М. Бркић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1482 14

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) izdaje se:

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ovim izjavljujem da sam se pri izradi urbanističko - tehničke dokumentacije pridržavao svih važećih propisa za

Investitor:

BB PRO SISTEM DOO

Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30

PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica**

Lokacija:

Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A

k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.ing.arh.

Licenca broj 200 1482 14

VLASNIK ATELJEA

Pančevo, maj 2024. god.



pr **SRDAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

SAGLASNOST

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd-Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica**

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A
k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

Ja, dole potpisani, **ALEKSANDAR M. BRKIĆ** dipl.inž.arh. kao odgovorni urbanista br. licence **200148214** dajem saglasnost da **Srdan M. Kirić** dipl.inž.arh. i njegovi saradnici na projektu mogu u moje ime i bez mog prisustva da me zastupaju na javnoj prezentaciji urbanističkog projekta kao urbanističko – arhitektonske razrade lokacije za izgradnju gore navedenog objekta.

Pančevo, februar 2024.

ODGOVORNI URBANISTA:

ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.inž.arh.

Licenca broj 200 1482 14

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ.: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛФАКС: 013/351-851

Број: 243/2

Дана: 07.3.2024.

П а н ч е в о

ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закон и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 243 од 01.3.2024. године, подносиоца захтева „ББ ПРО СИСТЕМ“, Београд, Саве Мркаља 30, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 КО Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица - П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 101А, Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара, у складу са чланом 107. ставом 1. Закона о културним добрима, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву констатује да:

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 КО Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица - П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 101А, Панчево, који је израдио Срђан Кирић ПР Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ARCHI TEC“ Панчево, Вељка Петровића 5А, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл.инж.арх, број лиценце 200 1482 14,

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 КО Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица - П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 101А, Панчево, потврђено је да су у поглављу 9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА, уграђени археолошки услови бр. 1200/2 од 30.11.2023. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 КО Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица - П+4+Пс, у ул. Цара Душана бр. 101А, Панчево.

Вршилац дужности директора

Гроздана Милењковић
Гроздана Милењковић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : V-15-353-248/2023
Датум : 21.11.2023. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву **ББ ПРО СИСТЕМ из Београда** на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021 и 62/23), члана 15., члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС" бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	ББ ПРО СИСТЕМ
ЈМБГ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Цара Душана бр.101 А
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 6644/2 и 6543/2
Површина кат. парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14, 19/2018- измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне), у даљем тексту План.

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парц. бр. 6644/2 и 6543/2 КО Панчево налазе се у градском блоку бр.167, планирана је за **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.**

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози из Плана и то:

- Планирана претежна намена простора са поделом на зоне и смерницама, цртеж бр. 1
- Регулационо план са урб. решењем јавних површина, цртеж бр. 2
- Постојећа и планирана генерална реш. мрежа и објекта инфраструк. и јавног зел., цртеж бр. 3
- План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, цртеж бр.4

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА – СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објекта у зони

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних

град Панчево

делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.

3.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

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

• регулациона линија

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

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

• спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

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

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

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

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

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

- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

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

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

- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на уличној фасади:

- само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% фасаде, уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.2. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м

4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:

- за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори,

- за удаљења од 1.00- 4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м,

- за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија

5.2.2. Темелји:

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

5.2.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

5.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Висина објекта: је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).

У складу са одредбама члана 24, Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15), „Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.“

Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

• Сутерен (Су) - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат. Кровна равна може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна равна може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

Висина надзетка: У складу са одредбама члана 25. став 2. тачка 4. Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) висина надзетка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.

- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.

Горња равна крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

5.4. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.2.

5.5. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

-Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина

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

5.6. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

5.7. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

Удаљеност главних објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле, као и између објеката на две парцеле по дубини које су предмет разраде локације, мора бити мин.2/3 висине вишег објекта

Максимална висина помоћних објеката може бити 6,0м, удаљења помоћног од главног објекта једна висина помоћног објекта али не мање од 4,0м ако је исти одмакнут од главног или 0,0м ако се поставља уз главни објекат.

Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м.

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

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

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

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

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

5.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

Уколико се примењују растер плоче за полпochaвање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

град Панчево

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /**5.11. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:**

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венца	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар.

Код објекта са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Максимално дозвољена висина објекта у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П" и "Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8.5 м односно максималне висине слемена 12.5м (оријентациони број етажа износи (П+1+Пк)

За објекте у прекинутом низу или слободностојеће, који се постављају управно у односу на регулациону линију (дужом страном према бочним суседима) примењују иста висинска правила као и код објекта П, Г, Т, О и сл. након 20,0м од регулационе линије.

Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, уколико има стандардне отворе.

5.12. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објекта на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.

Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)

5.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

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

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

Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анђор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.

Уколико у оквиру објекта постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.

Код јавних, пословних и вишепородичних објекта, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,5м / 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор-пројектант мора придржавати.

Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дејче установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дејче установе, образовање, административне послове, културу и сл. Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објекта.

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

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

Услове из става 1. издаје управљач јавног пута (ЈП "Урбанизам Панчево").

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

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

Електроенергетика

Начин прикључења корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомунациона инфраструктура

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

Термоенергетика

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

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објекта на парцели
- Код изградње 5 и више функционалних јединица, неопходна је израда УП-а у случајевима изградње вишепородичних, пословних и стамбено-пословних објекта
- Код изградње пословних објекта већих од 500м² бруто површине, неопходна је израда УП-а

8. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима.

Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.

У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.

Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

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

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).

Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.

8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле

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

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

Пројекат из става 3. овог члана потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

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

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено трустном подручју на коме катастрофалних потреса није било, што не значи да се не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7 MSK, као и са малом вероватноћом од 8 MSK.

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су у планско решење.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09), Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за која се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 114/2008).

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У савему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

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

Обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза.

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

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА: Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :

10.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр. 6/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

Чл. 64. Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр. 111/2009 и 92/2011) којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа, брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС" бр. 93/2012).

11. Ова Информација о локацији важи док важи плански документ на основу којег је издата.

12. Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

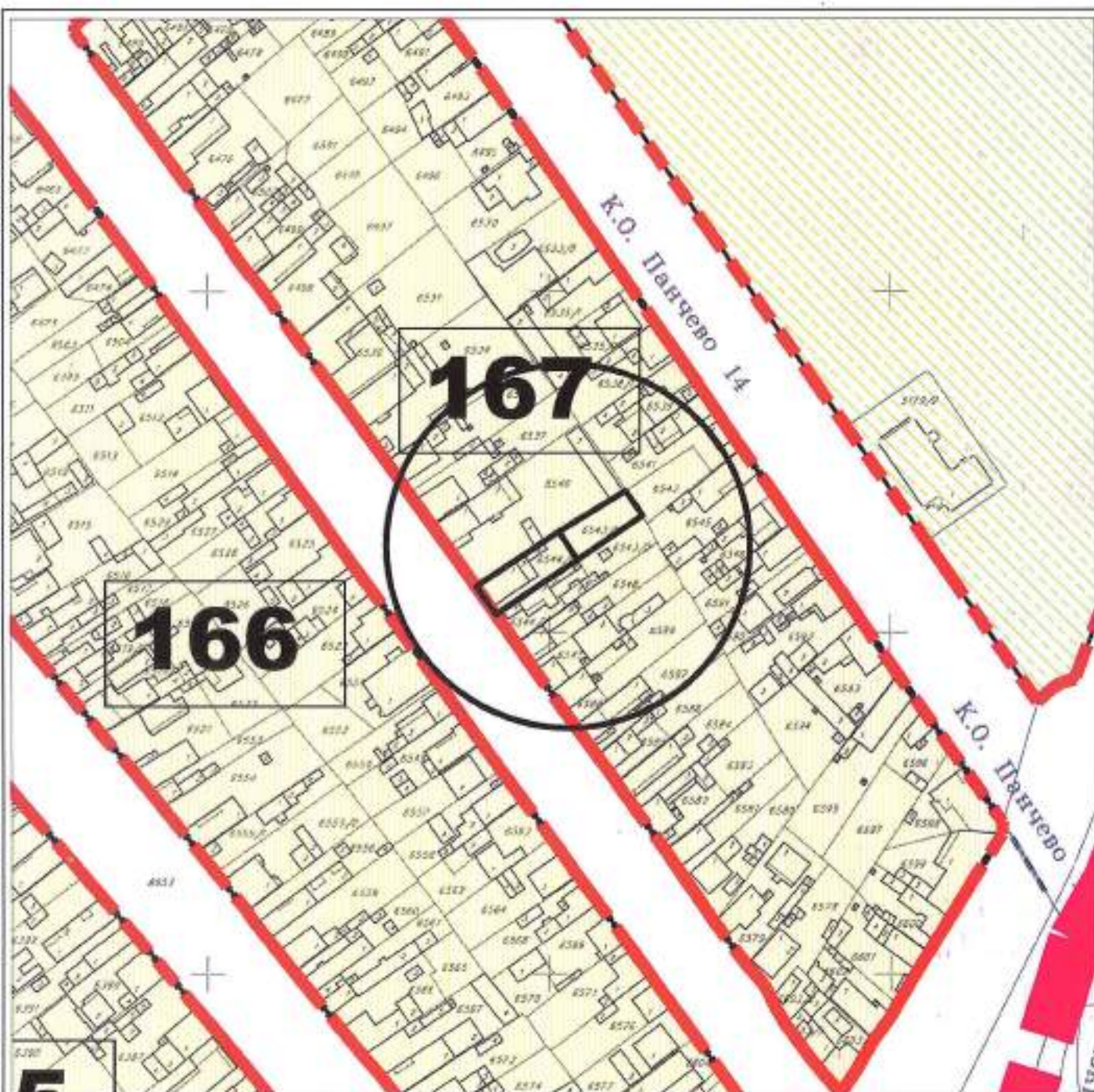
13. Лице коме се издаје информација о локацији може, за потребе израде урбанистичког пројекта, од органа, односно организација које издају посебне услове (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) и техничке услове (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне водове као и њихових капацитета), а који су садржани као обавезни у информацији о локацији, тражити издавање тих услова.

14. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15).

15. Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" бр. 19/17, 1/18, 18/18, 29/2018, 34/2018, 2/2021).

Увидом у достављени захтев и одредбе Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021 и 62/23) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.


СЕКРЕТАР
Јасминка Павловић, дипл. правник



ЛЕГЕНДА:



предметне парцеле



граница обухвата плана



граница блокова

01-167

бројеви блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



становиште са компатибилним наменама



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске,
стамбено - комуналне
послове и саобраћај

Назив плана:
План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
околице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчево бр. 19/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 25/18, 6/19 и 23/22)

Предмет бр:
V-15-353-
248/2023

Шеф одељења:
Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Пароф:

[Signature]

Обрађивач:
Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Пароф:

[Signature]

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Пароф:

[Signature]

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и смернице
за спровођење плана за
кат.парц.
бр.6544/2,6543/2
К.О. Панчево

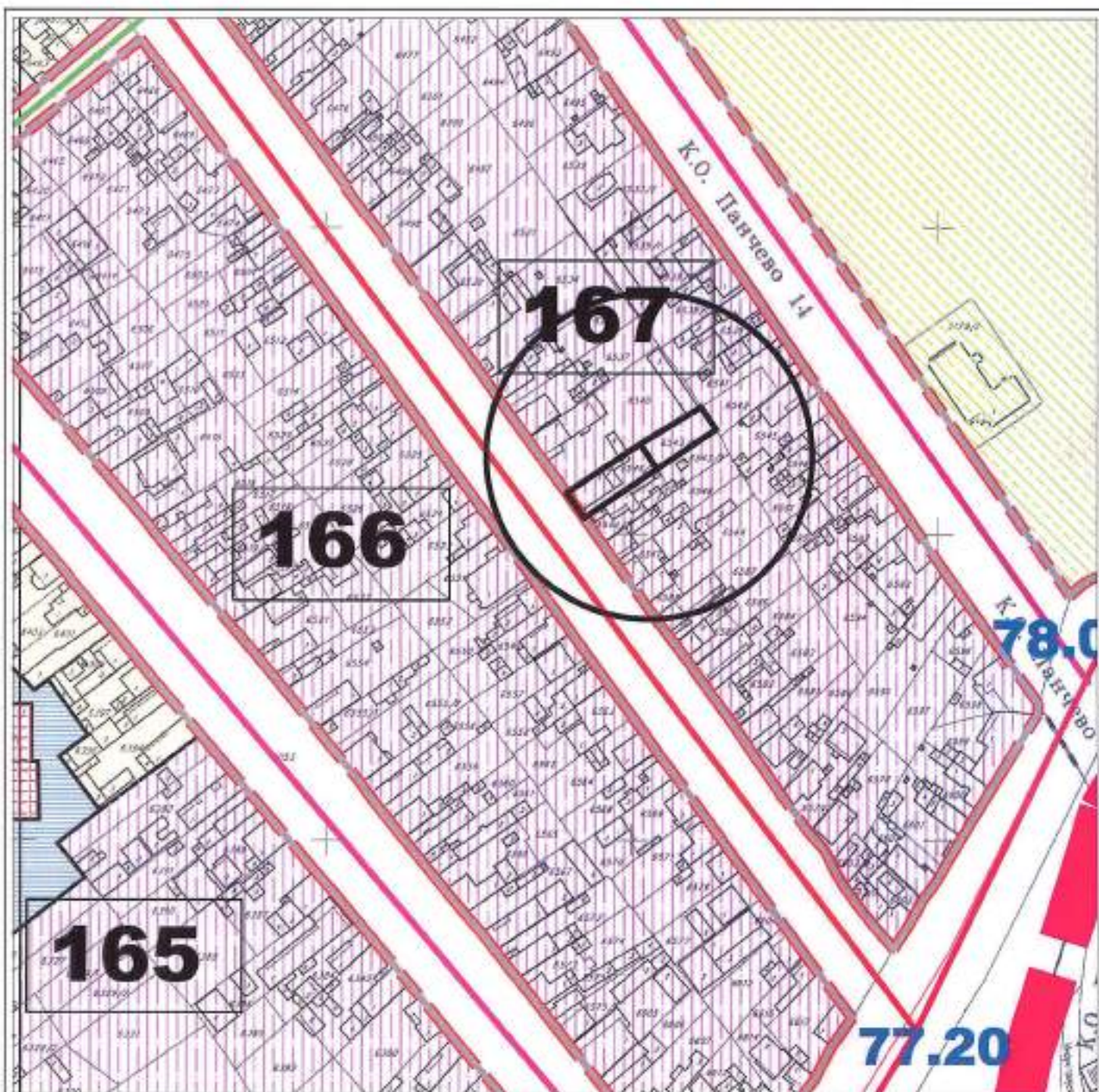
Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:
1

Размера:
1

Датум:
11/2023.

Пароф:
[Signature]



ЛЕГЕНДА:

- предметна парцела
- граница обухвата plana
- граница блокова
- регуларна линија
- Бројевни блокови

	Maksimalno dozvoljeno visina (m)	
	често	мало
	14.5	18.5

Напомена 1:
Број плана важи само као оријентациони параметар

Постојеће саобраћајнице

постојеће градске саобраћајнице



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинске,
стамбено - комуналне
послове и саобраћај

Назив плана:
План генералне регулације
Целина 1 - шири центар
(крст обилазнице) у
насељеном месту Панчево
Сл. лист града Панчева бр.
19/12, 27/12, 1/13, 24/13,
20/14, 19/18, 25/18, 6/19 и
23/22

Предмет бр:
V-15-353-
248/2023

Шеф одељења:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Образлагач:
Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Регулациони план са
урбанистичким
решењем јавних
површина за кат. парц.
6544/2,6543/2
К.О. Панчево

Цртеж бр:
2

Размера:

Датум:
11/2023.

Параф:

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник



ЛЕГЕНДА:

- предвидена парцела
- GPP** граница postojeće парцеле
- GRO** граница postojeће објекта
- RORO** предвидена граница postojeћег објекта
- трагери објекта план
- 167-194** бројеве грађевинских блокова
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- грађевинско земљиште остале намене



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам,
грађевинско,
стамбено - комуналне
послове и саобраћај

Назив плана:
План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчево бр. 19/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 25/18, 5/19 и 23/22)

предмет бр:
V-15-353-
248/2023

Шеф одељења:
Душанка Антонијевић
стајих
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:
Душанка Антонијевић
стајих
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

План поделе
грађевинског
земљишта на јавно и
остало за кат.парц.
бр.6544/2,6543/2
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:
4

Размер:

Датум:
11/2023.

Параф:





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 6214

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 22.11.2023. 11:29:07

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	0abc3240-2d80-478e-8f7f-5e22ce93d92d
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	21.11.2023. 14:26
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	6543/2
Површина m ² :	208
Број листа непокретности:	6214

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	9

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ББ ПРО СИСТЕМ ДОО БОРЧА
Адреса:	БОРЧА, САВЕ МРКАЉА 30
Матични број лица:	0000020020008
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	23.10.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-99705/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-99705/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

Површина m²:	9
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ББ ПРО СИСТЕМ ДОО БОРЧА
Адреса:	БОРЧА, САВЕ МРКАЉА 30
Матични број лица:	0000020020008
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	23.10.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-99705/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-99705/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Извод из базе података катастра непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

* Број листа непокретности: 6214

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 22.11.2023. 11:29:23

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	b68e5071-ba7c-4f22-9491-bf515c1dbdd0
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	21.11.2023. 14:26
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ДУШАНА
Број парцеле:	6544/2
Површина m ² :	275
Број листа непокретности:	6214

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	62

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ББ ПРО СИСТЕМ ДОО БОРЧА
Адреса:	БОРЧА, САВЕ МРКАЉА 30
Матични број лица:	0000020020008
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	
Трајање терета:	
Опис терета:	НА КАТ.ПАР.БР.6544/2 НАЛАЗИ СЕ ДЕО ОБЈЕКТА СА КАТ.ПАР.БР.6543/2.ОБЈЕКАТ БРОЈ 3 СА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ 6543/2 ЈЕ УКУПНЕ ПОВРШИНЕ 18 М ² ОД ЧЕГА СЕ 9 М ² НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6543/2,А ПРЕОСТАЛИ ДЕО ОД 9 М ² СЕ НАЛАЗИ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 6544/2.

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	23.10.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-99705/2023

Опис:

ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-99705/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЦАРА ДУШАНА
Кућни број:	101
Кућни подброј:	А
Површина m ² :	62
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ББ ПРО СИСТЕМ ДОО БОРЧА
Адреса:	БОРЧА, САВЕ МРКАЉА 30
Матични број лица:	0000020020008
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

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

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	23.10.2023.
Број предмета:	952-02-5-111-99705/2023
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-111-99705/2023 НИЈЕ КОНАЧНА.

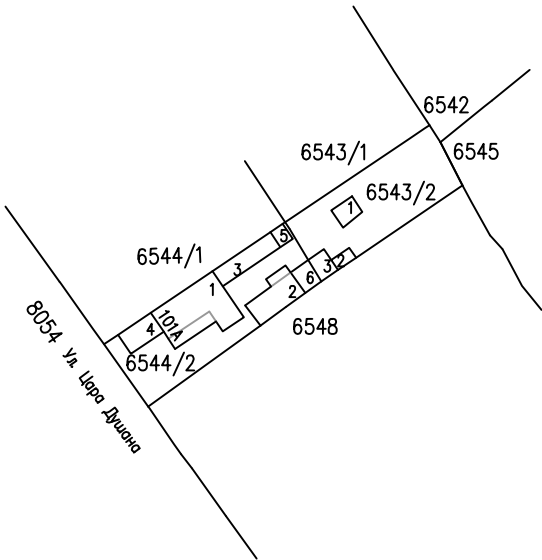
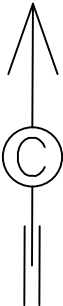
* Извод из базе података катастра непокретности.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19 Панчево
Број.....953-111-62502/2023.....

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска општина.....Панчево..... Катастарска парцела бр...6543/2, 6544/2.....
Размера 1:1000.....



Напомена:
Датум и време издавања

У.....Панчеву 20.11.2023..... година

Овлашћено лице

.....



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-303-29318/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1: 1000

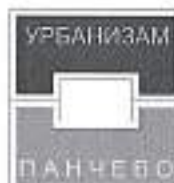


Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

16.11.2023.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-858/2023
Панчево,

ДОСТАВИТИ:

„BB PRO SISTEM“ ДОО
Ул. Саве Мркаља бр. 30,
Београд

ЈП „Урбанизам“ Панчево, решавајући по захтеву инвеститора „BB PRO SISTEM“ ДОО, Ул. Саве Мркаља бр. 30, Београд, (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима („Сл. гласник Р Србије“, бр. 41/2018), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева („Сл. лист града Панчева“, бр. 7/2020, 61/2020 и 22/2022), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Р Србије“ бр. 18/16) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009–испр, 64/2010–одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019–др. Закон, 9/2020, 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 вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву, у Ул. Цара Душана бр. 101 А на катастарским парцелама топ. бр. 6544/2 и 6543/2 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:
- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз Ул. Цара Душана на кат. парцели 8054 К.О. Панчево.
 - Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака и чиниће саставни део овог Решења ако буде постављена у односу на парцелу на којој се гради топ. бр. 6544/2 К.О. Панчево, као и у односу на коловоз у Ул. Цара Душана, како је то приказано на Идејном решењу израђеном од стране „Archi Tec“ атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ул. Вељка Петровића бр. 5А, Панчево.
 - Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајних прикључака извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
Нивелету коловоза саобраћајног прикључка у Ул. Цара Душана уклопити са нивелетом коловоза у Ул. Цара Душана на кат. парцели бр. 8054 К.О. Панчево, и све новоизграђене саобраћајне површине, као и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са решењем одвођења атмосферских вода на постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама, укључујући и тротоар, као и конфигурацију околног терена.
 - Коловоз саобраћајног прикључка извести у приказаној и у захтеву неведеној ширини од 5,0 м и на месту прикључења на Ул. Цара Душана обрадити без лепеза.
 - Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, односно да посебно примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбеди приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећим тротоарима, као и да оставри безбедно прикључење на коловозе Ул. Цара Душана.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево



- Инвеститор је обавезан да приликом изградње и коришћења саобраћајног прикључка поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Цара Душана, у којој је потребно да улазак и излазак са парцеле регулише само десним скретањима, односно да приступ парцели из Ул. Цара Душана буде само десним скретањима на парцели на којој је планирана изградња, као и да излазак са парцеле на коловоз у Ул. Цара Душана такође буде само десним скретањима.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-3858/2023 од 10.11.2023 године.

II. Саобраћајни прикључак пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта према следећим условима:

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода,
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради саобраћајни прикључак.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања безбедног приступа предметној парцели, односно ради обезбеђивања безбедних прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз, при чему је обавезан и да се усклади и да поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Цара Душана, па да улазак и излазак са парцеле регулиша само десним скретањима.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметног саобраћајног прикључка, уколико постоје.

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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013–одлука УС, 55/2014, 96/2015–др. закон, 9/2016–одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018–др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020–др. Закон и 76/2023), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе–Одељење за саобраћај.
- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
 - Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
 - Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у комплетан постојећи попречни профил Ул. Цара Душана, превасходно у коловозе и у постојеће тротоаре на регулационој линији Ул. Цара Душана.
 - Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
 - По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
 - Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
 - Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020 и 61/2020).
 - У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да предметни саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
 - Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

IV. 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 оваквог саобраћајног прикључка захтева њихово померање / измештање или уклањање.

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.

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

VI. Приликом пројектовања и изградње новопроектваног саобраћајног прикључка, ако просторне могућности дозвољавају, обезбедити позиционирањем трасе прикључка да се задрже сва постојећа стабла вишегодишњег засада. У случају ако би за изградњу саобраћајног прикључка ипак и неизбежно било потребно уклањање стабла вишегодишњег засада, ови услови важе само уколико инвеститор прибави од надлежног органа Градске управе града Панчева одобрење за уклањање стабла које би се налазило на траси саобраћајног прикључка. Приликом издавања одобрења за уклањање стабла обезбедити да се Инвеститор обавезе да уклоњени засад надокнади сађењем нових садница.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора "BB PRO SISTEM" ДОО, Ул. Саве Мркаља бр. 30, Београд, 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), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020, 61/2020 и 22/2022), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гласник Р Србије, бр. 18/16) и 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, 83/201831/2019, 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 ЛЕКУ: Против овог решења може се изјавити жалба Градском већу града Панчева у року од 8 (осам) дана од његовог достављања. Жалба се предаје путем доносиоца овог решења, таксирана са 239,52 динара градске адм.таксе, по тарифном броју 3 Одлуке о градским административним таксама ("Сл.лист града Панчева" бр.16/2008, 26/2009, 25/10, 38/12, 24/13, 29/14, 14/15 и 38/16), која се уплаћује на жиро рачун бр: 840-742241843-03, са позивом на број 02-226, модел 97, у корист буџета града Панчева.

Обрађивач:

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

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

Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

Директор

Славе Бојацијевић, дипл. инж. арх.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA

sadržajni priključak

	X	Y
1	7473175.821	4988891.3686
2	7473181.0229	4988895.1156
3	7473187.0387	4988899.4496

Širina kolskog priključka:
5.00 mPovršina kolskog priključka:
 $P = 37.06 \text{ m}^2$ OSVRTENO JE UKUPNO 14 MESTA ZA PARKIRANJE
ZA 14 STAMBENIH JEDINICA, I TO:

- 4 GARAJNA MESTA
- U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. $2.00 \times 5.00 \text{ m}$
- 1 GARAJNO MESTO
- ZA OSOBE SA KVALITETOM DIM. $3.70 \times 4.90 \text{ m}$
- U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 9 PARKING MESTA
- NA PARCELI VAN OBJEKTA DIM. $2.30 \times 5.30 \text{ m}$,
- ODNOŠNO 3 SINGL. JEDINICE SA PO 3 VOZIČAKA ŠTO
- JE UKUPNO 8 PARKING MESTA.

gledanje ravnice za ostaju
sa iznakaživanjemk.p.br.
0044/1
dim. $1.4 \times 1.1 \text{ m}$

3 kortelara

LEGENDA

- Vilepovršni stambeni objekat - $P = 4 + P_s$
- novoprojektovani kolski priključak - $P = 37.06 \text{ m}^2$
- zeleno površine / niska vegetacija na tlu $P = 144.90 \text{ m}^2$
- ostveni gabarit objekta (građevinska linija)
- granice parcele
- korteljer / ukupno 3 korteljera /
- parmeti plaćanja

NOVOPROJEKTOVANO STANJE
SITUACIJA

R = 1 : 200

Projekat:

I. PROJEKT ARHITEKTURA

ARCHITECT
"BIB PRO SISTEM"
ul. Save Markala br. 30
Beograd

Članak
Vilepovršni stambeni objekat - $P = 4 + P_s$
na 14 stambenih jedinicama
Površina ul. Cara Dušana br. 8054
k.p. br. 0044/1, 0045/1 K.O. Puzos
Beli pregrade
IDR - 41 - 11 / 2023
Znak AG
Datum XII 2023.
Broj crteži 1

BLAGI POKRIĆENJE NA PARCELI	m ²	%
Pod objektom	248.00	51.35
Pod asfaltnim površinama	90.10	18.85
UKUPNO (zauzete m ² 70%)	338.10	70.00
Površina pod objektom na parceli r _{min} 20%	144.90	30.00
POVRŠINA PARCELA K.P. BR. 0044/2, 0453/2	483.00	100.00

ul. Cara Dušana k.p.br. 8054



Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-454585-23

ББ ПРО СИСТЕМ ДОО

Ваш број:

САВЕ МРКАЉА бр. 30

Панчево, 19.10.2023

11000 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на грађевинској парцели (парцела бр. 6544/2, 6543/2 на К.О. ПАНЧЕВО,), ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 101А

Поводом Вашег захтева, наш број 8С.1.1.0.-D.07.15.-454585-23, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ОБЈЕКТА на грађевинској парцели број (парцела бр. 6544/2, 6543/2 на К.О. ПАНЧЕВО,), ПАНЧЕВО, ЦАРА ДУШАНА 101А, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

Поред челичнорешеткастог стуба нисконапонске мреже (угао улице Првوماјске и Цара Душана) урадити расецање постојећег нисконапонског кабловског вода, извод : резерва са каблом , из ТС Народна Башта.

На месту расецања урадити спојницу и наставити нисконапонским кабловским водом пресека РР00-А 4х150мм² до новоуграђеног КПКЕВ-2П на фасади предметног објекта. (према карти у прилогу)

Такође, неопходно је предвидети следеће :

На приступачном месту у улазу или ајнфорту предметног објекта , за уградњу два ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-3 , предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 2100mm, висине 2000mm и дубине 235mm,) са смештеним бројилима за 15 - стана, 1 – заједничку потрошњу , 3- паркинг.лифт, 1- лифт.

- На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П, предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm.У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm.Угао савијања не сме бити већи од 45-степени. КПКЕВ-2П и ормане повезати каблом типа РР00 4х95mm²

- На приступачном месту у улазу или ајнфорту предметног објекта , за уградњу ормана мерног места ПОММ-1 (ОММ за хидрант пумпу – противпожарни прикључак), предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm, са смештеним бројилом за хидрант пумпу.

- На погодном месту, непосредно уз новоуграђену КПК типа ЕВ-2П (за стамбени део објекта), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-1П (за хидрант пумпу – против пожарни прикључак) , предвидети слободан простор (отвор у зиду) , димензија ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm .Угао савијања не сме бити већи од 45 степени.

Такође, неопходно је предвидети следеће :

1. Предвидети коридор за нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски.
2. Напајање будућих потрошача предвидети кабловски, преко кабловских прикључних ормана КПК, који морају бити постављени на објекту будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
3. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm. Забрањено је градити објекте (зграде) изнад кабловских водова.

Општи услови извођења нисконапонске мреже:

1. Кабловска нисконапонска мрежа изводи се каблом типа и пресека PP00 A 4x150mm².
2. 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 имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта.

НАПОМЕНА :

Предметни услови су издати на основу захтева Странке у којем је наведено да ће грејање будућег објекта бити на ГАС.

Уколико дође до промене начина грејања будућег објекта Странка је у обавези да поднесе нови захтев за потребе израде услова за урбанистички пројекат, у којем ће се дефинисати нови Услови прикључења будуће објекта, а све у складу са начином грејања.

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, исходovati 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.

Прилог : карта

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову+прилог
2. Служби за енергетику+прилог

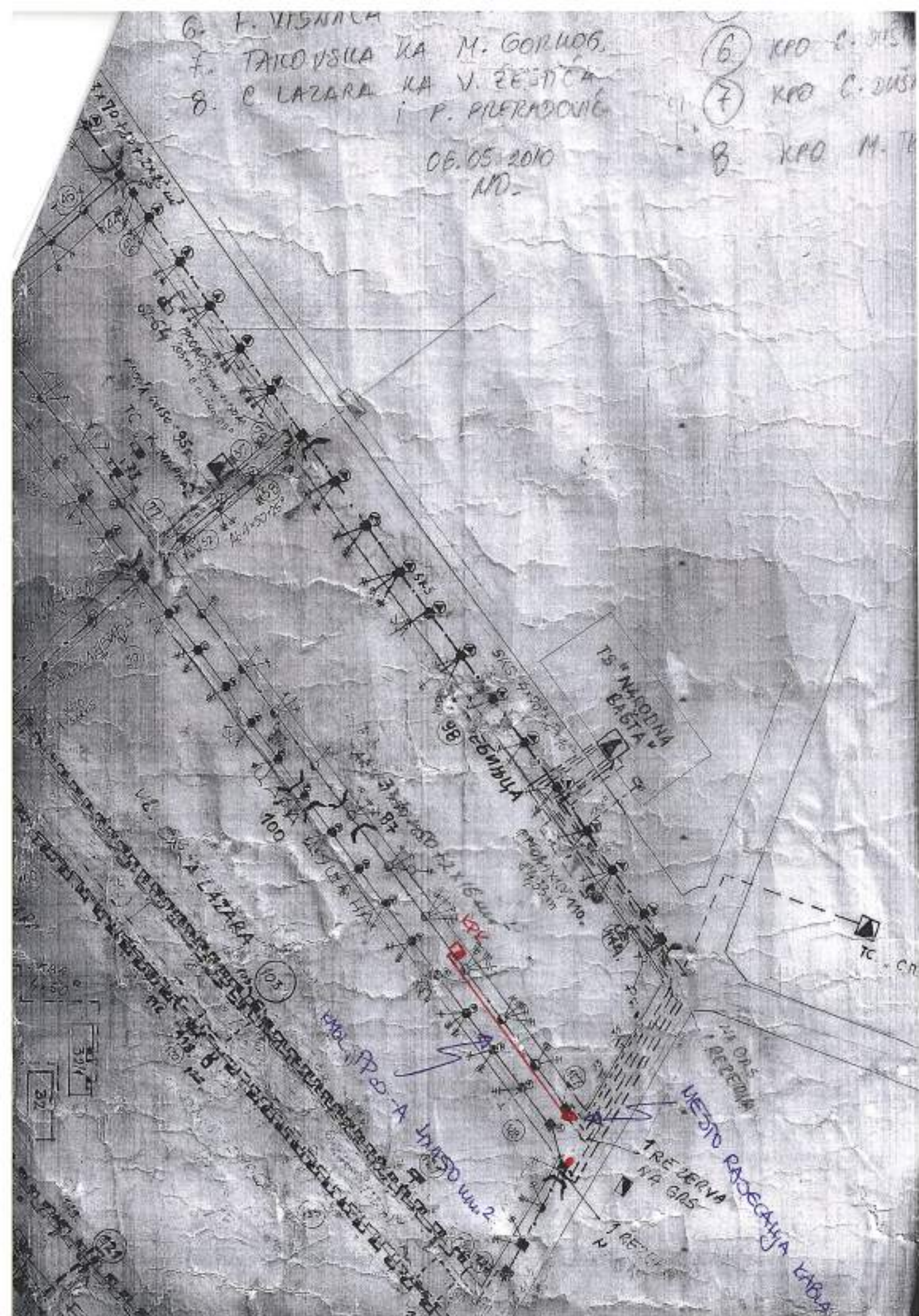
Директор огранка

Славиша Перенчевић,
дипл.инж.орг.наука



3 KPO 14. 74

06.05.2010
APD.





4/261
22.11.2023.god



Наш број: TP/C-1828
Панчево, 16.11.2023.

„BB PRO SISTEM“
Саве Мркаља бр. 30
11000 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду урбанистичког пројекта

Поводом вашег захтева и приложене ситуације достављамо техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс, на катастарским парцелама бр. 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево, ул. Цара Душана бр. 101А, обавештавамо вас о следећем:

Према нашој евиденцији и увидом у достављену документацију на простору за који се ради урбанистички пројекат нема изграђене топловодне инфраструктуре што овим условима потврђујемо, тако да се не одређују посебни услови за уређење простора и изградњу објекта.

95



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

Наш број: 352-2080-2/2023-0103
27.11.2023.год
Панчево

ВВ PRO SISTEM
УЛИЦА САВЕ МРКАЉА бр.30
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 објекта: Цара Душана бр.101а, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 6544/2, 6543/2 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{6544/2} = 275,00m^2$, $P_{6543/2} = 208,00m^2$, $P_{укупно} = 483,00m^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{укупно} = 1543,00m^2$

Врста радова: Изградња новог објекта: Вишепородични стамбени објекат спратности П+4+Пс са 14 стамбених јединица, паркингом у приземној етажи са 5 ГМ, паркингом на парцели са 9 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

Намена објекта: Стамбени објекти

Класификација објекта и делова објекта

1. Вишепородични стамбени објекат спратности П+4+Пс, категорије: Б
 - 1.1 Стамбени део са 14 станова, 112212 -Зграде са три или више станова у низу до 2000m²
 - 1.2 Гаража у приземљу са 5 ГМ, В-124210 – Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта
2. Паркинг на парцели са 9 ПМ, В-124210 – Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта
3. Сепаратор лаких нафтних деривата, 222330 – Г- Сепаратор за прикупљање и пречишћ. отпадних вода
4. Саобраћајни прикључак на ул.Цара Душана ширине 5,00m; $P = 37,06m^2$ Г- 211201–Остали путеви и улице

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: ВВ PRO SISTEM, Улица Саве Мркаља бр.30, Београд за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу новог објекта: Вишепородични стамбени објекат спратности П+4+Пс са 14 стамбених јединица, паркингом у приземној етажи са 5 ГМ, паркингом на парцели са 9 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !

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 просторијама 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 коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4 m×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 завезане пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возилу 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 лоцирана 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 одвожења 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 „Хигијене“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, за возила следећих карактеристика – дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; међуосовинско 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 („С.Л. града Панчева“ број 6/2014).

2.4. ОСНОВНЕ ВРЕДНОСТИ БРОЈА И КАПАЦИТЕТА ПОСУДА ЗА ОТПАДА за зграде за које се најчешће издају локацијски 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 $V=120 \text{ lit}$.

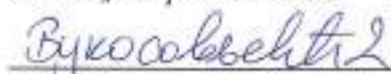
- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета $V=1100 \text{ lit}$. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер $V=1100 \text{ lit}$. - За пословни 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 оградити, а по окончању радова, уклопити оgradu 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 предметне објекте из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, укупно 3 (три) контејнера запремине $V=1100 \text{ lit}$ 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.

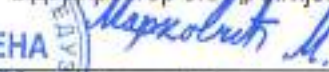
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић инг.маш



в.д. директор ЈКП „Хигијена“ Панчево


Мирослав Марковић, дипл. инг. орг. наука

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217-9738/23-1
Датум : 17.11.2023. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

„BB PRO SISTEM“
ул. Саве Мркаља, бр.30,
град Београд

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и исхођовања локацијских услова за објекат: Вишепородични стамбени објекат са 14 стамбених јединица спратности П+4+Пс у Панчеву, ул. Цара Душана, бр. 101А на кат. парц. бр. 6544/2, 6543/2 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 10.11.2023. године, поднет од стране „BB PRO SISTEM“, ул. Саве Мркаља, бр.30, град Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 13.11.2023. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и исхођовања локацијских услова за објекат: Вишепородични стамбени објекат са 14 стамбених јединица спратности П+4+Пс у Панчеву, ул. Цара Душана, бр. 101А на кат. парц. бр. 6544/2, 6543/2 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 10.11.2023. године, поднет од стране „BB PRO SISTEM“, ул. Саве Мркаља, бр.30, град Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 13.11.2023. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и исхођовања локацијских услова за објекат: Вишепородични стамбени објекат са 14 стамбених јединица спратности П+4+Пс у Панчеву, ул. Цара Душана, бр. 101А на кат. парц. бр. 6544/2, 6543/2 К.О. Панчево, 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 дефинисао 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 Брех



РЈ «Дистрибуција» Панчево

„BB PRO SISTEM“

11000 Београд

Ул. Саве Мркаља бр. 30

Безб. број:

05-02-4-14/682-1

Нум. број:

Датум:

26. 04. 2024

Предмет: Допуна Техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности са 14 стамбених јединица у улици Цара Душана број 101 А на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од број (нема број) од 19.04.2024, наш број 05-02-4-14/682 од 19.04.2024 год. за допуну Техничких услова број 05-02-4-14/2313-1 од 20.11.2023 год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности са 14 стамбених јединица у улици Цара Душана број 101 А на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3bar, пречника ПЕ d 40 дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката. За наведени објекат постоји могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта спратности са 14 стамбених јединица у улици Цара Душана број 101 А на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредаби. У тренутку подношења постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа задовољава тражени капацитет од 25 m³/h – Гасовод је изграђен и у функцији

С поштовањем,

Стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Достављено: 1.Наслоу; 2. Потписницима; 3. Архиви



Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„BB PRO SISTEM“ d.o.o

11000 Београд-Палилула

Ул. Саве Мркаља бр. 30

Ваш број:

05-02-4-14/2313-1

Наш број:

Датум:

20.11.2023

Предмет: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица спратности П+4+Пс у Панчеву, улица Цара Душана број 101 А у Панчеву на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога број (нема број) од 11.2023, наш број 05-02-4-14/2313 од 01.11.2023.год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица спратности П+4+Пс у Панчеву, улица Цара Душана број 101 А у Панчеву на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.С6.661 радног притиска до 3bar, пречника ПЕ d 40 дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката – **изграђен и у функцији**,
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода датих у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "СРБИЈАГАС" из надлежног катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова 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 16bar ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),

- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали бреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Висконапонски и нисконапонски водови	0,4	0,3
Шахови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Пут, одводни канал, насп, усек	0,5	1,0
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољњих утицаја, а износи 1m од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објекта потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објект врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1m од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних цеви 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 цеви већа од 20m) заштитне цеви, на удаљености 1,5m 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 цеви је 2m. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.

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

- Постоји могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица спратности П+4+Пс у Панчеву, улица Цара Душана број 101 А у Панчеву на катастарским парцелама број 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила и проверу капацитета постојеће дистрибутивне гасоводне мреже за прикључење наведеног објекта.
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет регулационе станице одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем. У складу са наведеним капацитетом проверава се могућност прикључења на дистрибутивну гасоводну мрежу.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

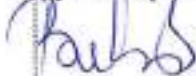
- У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
- 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.
- 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 евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- 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 варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.
- 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 "Србијасгас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

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

С поштовањем,

Стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Технички Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

- 1.Наслову
- 2.Потписиваћима
- 3.Архиви

Tek. usai 05-02-4-A/2313-1

15.11.2023

Bahar



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/488836/2-2023

ДАТУМ: 15.11.2023.

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

„ARCHI TEC“ SRĐAN KIRIĆ PR

Вељка Петровића бр. 5а/7
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова

Веза број: 488836/1 од 10.11.2023.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом од 10.11.2023. за услове за израду Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс са 14 стамбених јединица, у Панчеву, у улици Цара Душана бр. 101а, на к.п. 6544/2 и 6543/2 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д., за инвеститора „BB PRO SISTEM“ из Београда

Постојеће стање тк објеката

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

У улици Цара Душана постоје изграђени тк објекти.

- Служба за мрежне операције Панчево:
- Подземни оптички каблови
- Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови

❖ Технички услови прикључења

Као последица захтева које стамбено-комерцијални комплекси постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни

објекат реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. *FTTH (Fiber to the home)* решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана, пословног простора или локала.

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

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следеће:

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од постојеће ПЕ цеви у ул. Цара Душана близу регулационе линије до улаза у објекат

- наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред објекта изградити до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, полупречник кривине треба да износи $r > 2,3$ м ради не сметаности полагања кабла кроз приводну цев. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима, до места на коме се налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома.

- o Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

За потребе реализације поменуте оптичке тк мреже предвиђена је унутрашња тк инсталација оптичким кабловима. Узимајући наведено у обзир Телеком за потребе реализације поменуте оптичке тк мреже даје следеће препоруке за изградњу оптичке тк инсталације

- полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду које треба поставити до сваког стана или локала. Инсталацију планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657.A (препоруча Телекома) или G.652.D стандарду, за полагање у затвореном простору (*indoor*), са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). За пружање сервиса Телекома довољно је да се до сваког корисника (стана, пословног простора или локала) положи по једно оптичко влакно. Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерву кабла на свакој етажи за случај потребе за накнадним интервенцијама.

- израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Успонски кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком дистрибутивном орману (ODO орману).

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману је, осим поменутих терминација

каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву кабла као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Оптичке дистрибутивне ормане је потребно монтирати у сваком објекту, у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. Ормане обавезно уземљити.

- на страни корисника, у стану, пословном простору или локалу, инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој терминалној (корисничкој) завршној оптичкој кутији на SC/APC адаптеру. Предвидети резерве кабла на оба краја.

- препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум 5е, а да у близини самог улаза у стан или локал, предвиди монтажу корисничких мултимедијалних кутија ММК (од непроводног материјала) у којима ће се налазити терминација долазног инсталационог оптичког кабла и терминације инсталационих каблова у стану, а у њима ће бити постављена и корисничка опрема. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту),

негориву PVC цев. У овим орманима је потребно обезбедити и напајање да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)
- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е
- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а
- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу
- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметним објектима, за реализацију унутрашње тк инфраструктуре вас молимо да нам се у фази израде пројекта обратите ради детаљнијег договора по свим питањима.

За сву уграђену опрему потребно је прибавити атест. Проверу квалитета уграђене опреме и изведених радова извршиће Комисија за контролу квалитета коју формира "Телеком Србија".

Горе наведени радови су обавеза инвеститора уколико се уговором између заинтересованих страна на утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу тк мрежу врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д.

❖ Општи услови

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне тк канализације и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих тк капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

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

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности, Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање унутрашње тк инсталације и приводне тк канализације и изградњу стамбено-пословног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

Предузети мере заштите телекомуникационих каблова од прекида, нагњечења или истезања у времену извођења радова на јавним површинама, мере морају бити спроведене пре почетка радова на изградњи јавних површина.

Пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести предузеће „Телеком Србија“, у писаној форми, најмање 15 (радних) дана пре почетка радова. У допису је потребно навести датум почетка радова, доставити имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон). Допис ради вршења надзора доставити на адресу Телеком Србија а.д., Служба за мрежне операције Панчево, Светог Саве 11, телефон 013/219 0045.

Приликом избора извођача радова за изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација, ангажовати лиценциране извођаче, односно водити рачуна да је извођач регистрован за ту врсту делатности и да то буде реномирана фирма из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

По завршетку радова на изградњи приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.

У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања у складу са Упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду.

Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно Закону о планирању и изградњи.

Дати услови се односе само на израду тк инсталације и приводне тк канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Телекома потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на тк мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

За прикључење предметног објекта на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре усељења у објекат, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација предметног објекта, сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

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

С поштовањем,

Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж.ел.

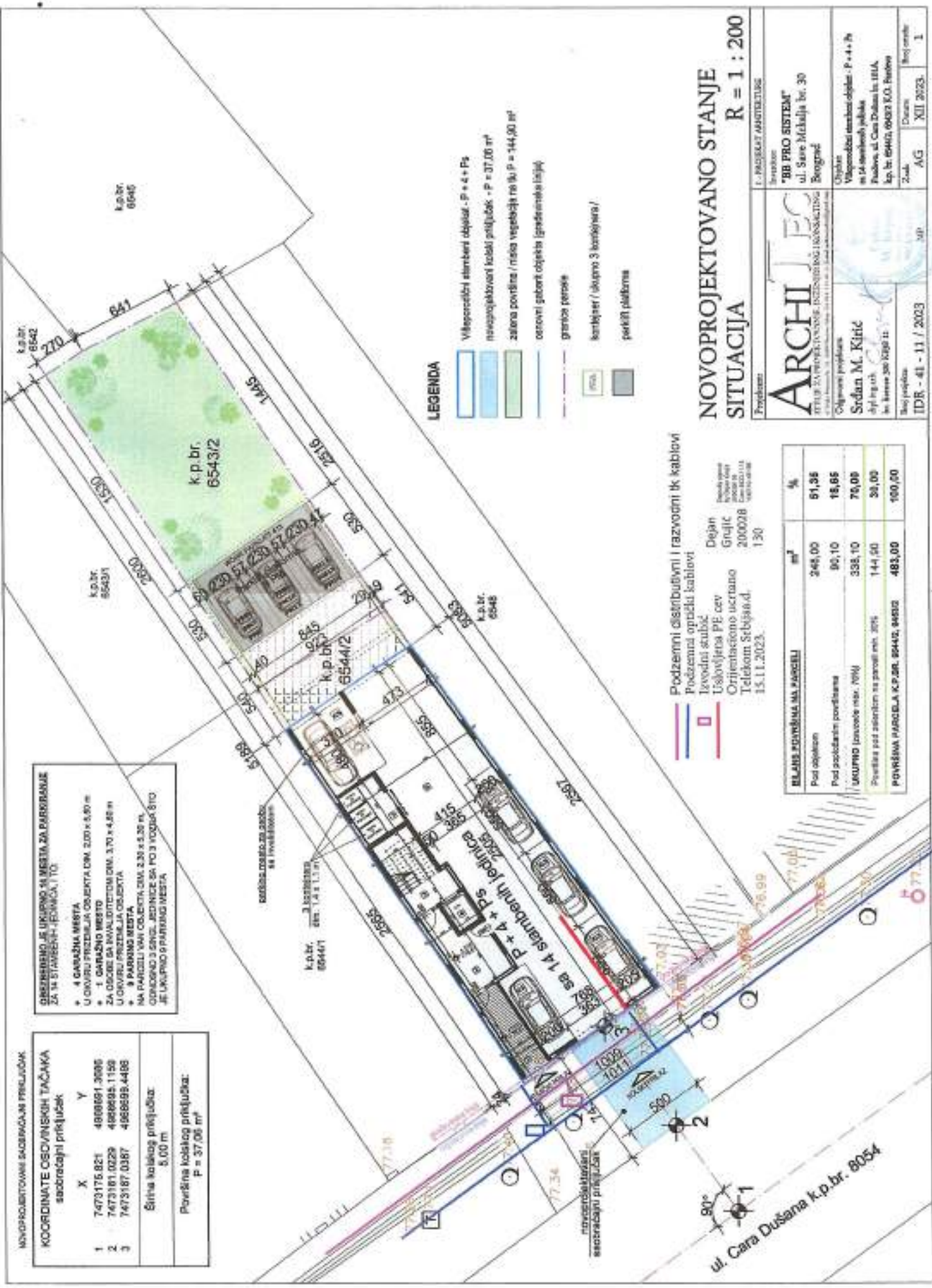
Dejan	Digitally signed
Grujić	by Dejan Grujić
20002813	200028130
0	Date: 2023.11.15 15:07:44 +01'00'

NOVOPROJEKTOVANI SADRŽAJI I PRIKLJUČAK

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA sadržajni priključak	
X	Y
1 7473175.821	4988691.3095
2 7473181.0229	4988695.1150
3 7473187.0387	4988698.4488
Širina kolničkog priključka: 5.00 m	
Površina kolničkog priključka: P = 37.06 m²	

OPREMLJENO JE UKUPNO 14 MESTA ZA PARKIRANJE
ZA 14 STAMBENIH JEDINICA I TO:

- 4 GARAJNA MESTA
- U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 2.00 x 5.80 m
- 1 GARAJNO MESTO
- ZA OSOBE SA INVALIDITETOM DIM. 3.70 x 4.85 m
- U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 9 PARKING MESTA
- NA PARCELI VAN OBJEKTA DIM. 3.35 x 5.30 m
- ODNOŠNO 3 SING. JEDINICE SA PO 3 VOZILA ŠTO
JE UKUPNO 9 PARKING MESTA



LEGENDA

- Vileporedični stambeni objekat - P + 4 + Ps
- novoprojektovani kolni priključak - P = 37.06 m²
- zastara površina / niska vegetacija na bu P = 144.00 m²
- osnovni gabarit objekta (građevinske linije)
- granice parcele
- kamionet / ukupno 3 kamioneta /
- pešaki platforma

Podzemni distributivni i razvodni tk kablovi
 Podzemni optički kablovi
 Izvodni stubić
 Uslužbeni PE cev
 Dežan
 Gradić
 Orijentaciono ucrtano
 Telekom Srbija d.o.o.
 15.11.2023.
 1:50

RELANS POKRIVENA NA PARCELI	m²	%
Pod objekat	248.00	51.35
Pod podzemnim površinama	90.10	18.65
UKUPNO izračunato m²: 338.10		70.00
Površina pod asfaltom na parceli m²: 30%	144.00	30.00
PONRŠENA PARCELA K.P.BR. 8044/2, 8045/2	483.00	100.00

NOVOPROJEKTOVANO STANJE SITUACIJA

R = 1 : 200

ARCHITECTS
STUDIO ZA PROJEKTOVANJE I INŽINJERING I INŽINJERING

Projektor:
Srdan M. Kirić
BEOGRAD

Projekat:
"BB PRO SISTEM"
ul. Sare Mihalja br. 30
BEOGRAD

Objekat:
Vileporedični stambeni objekat - P + 4 + Ps
sa 14 stambenih jedinica
Površina, ul. Cara Dušana br. 181A
k.p. br. 8044/2, 8045/2 K.O. Beograd

Znak: AG Datum: XII 2023. Broj crteži: 1

ul. Cara Dušana k.p.br. 8054



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



ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-661/1
Панчево, 05.02.2024. год.

Инвеститор: „ВВ PRO SISTEM“, ул. Саве Мркаља бр. 30, Београд
Место градње: Улица Цара Душана бр. 101А, кат. парцеле 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Ул. Цара Душана бр. 101А на кат. парцелама 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 26.01.2024. године и заведеног под бр. Д-661, који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Ул. Цара Душана бр. 101А на кат. парцелама 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- У прилогу захтева достављен је Извод из Идејног решења бр.тех.днев. IDR-41-11/2023 из децембра 2023. године, урађен од стране „ArchiTec“ ДОО из Панчево, одговорни пројектант Срђан Кирић, који садржи ситуације, основе и изометријску шему инсталација водовода, са уцртаним положајем прикључака на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију, као и хидрауличке прорачуне (са потребним пречницима).
- Кроз парцеле 6541, 6542, 6543/1 и 6544/1 све к.о. Панчево пролази цевовод фекалне канализације од бетонских цеви пречника Ø400 (ФБ400) – потисни цевовод из ЦС Народна башта на дубини 2,50 – 3,00 метра (ситуација са положајем и kotaма цевовода дата у прилогу услова).
- Наведене парцеле 6543/1 и 6544/1 обе к.о. Панчево су парцеле које се граниче са предметним парцелама 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево.
- Цевовод фекалне канализације од бетонских цеви пречника Ø400 – потисни цевовод из ЦС Народна башта пролази на растојању мањем од 2,0 m од границе парцела 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево на којој се планира изградња стамбеног објекта.
- Приликом изградње планираног стамбеног објекта не сме се угрозити статичка стабилност и функционисање цевовода ФБ400. Ови услови могу се обезбедити на два начина:
 1. Заштитом цевовода ФБ400 током извођења и након завршетка свих радова на изградњи планираног објекта
 2. Укидањем дела цевовода ФБ400 на потезу између улица Милоша Требињца и Цара Душана, и превезивањем дела цевовода узводно од улице Милоша Требињца на постојећи колектор фекалне канализације у улици Првوماјској
- 1. **Заштита цевовода ФБ400 током извођења и након завршетка свих радова на изградњи планираног објекта**
 - обезбедити минимално растојање у хоризонталној пројекцији темеља објекта од спољашње ивице цевовода којим се обезбеђују несметан рад на ручном ископу у случају евентуалних радова на санација хаварија на постојећем цевовод ФБ400.
 - обезбедити растојање којим се обезбеђује безбедан рад цевовода ФБ400 у погледу утицаја од оптерећења новопроектваног објекта на постојећи цевовод ФБ400, као и растојање којим се обезбеђује безбедност изграђеног објекта у случају евентуалних радова на санацији/хаварији постојећег цевовода ФБ400. Међусобни утицаји новопланираног објекта на постојећи цевовод ФБ400 неопходно је дефинисати посебним елаборатом. Елаборатом се мора доказати

могућност постојања планираног објекта на парцели који не угрожава цевовод ФБ400. Израда елабората мора претходити изради пројектне документације за планирани објекат.

- У случају да се елаборатом утврди да постоје неповољни утицаји планираног објекта на постојећи цевовод ФБ400 као и утицај цевовода ФБ400 на планирани објекат у случају хаварије, те да су неопходни радови на стварању услова за несметан рад цевовода ФБ400 (обезбеђење стабилности цевовода ФБ400, обезбеђење стабилности суседних објеката и др.) потребно је урадити **посебну пројектно техничку документацију** која ће обухватити све неопходне радове којима се ствара предуслов несметаног функционисања свих објеката на предметној и суседним парцелама, која мора да садржи:

- Анализу утицаја објекта на цевовод ФБ400, као и мере заштите изграђеног објекта које би изазвали евентуални радови на санацији цевовода ФБ400.
- Анализу утицаја на постојеће објекте на суседним парцелама
- Пројекат осигурања суседних објеката током извођења евентуалних радова на санацији/хаварији постојећег цевовода ФБ400.

- Статички прорачун наведених утицаја мора бити саставни део пројектне документације за који је одговоран пројектант на изради Пројекта којима се ствара предуслов несметаног функционисања свих објеката на предметној и суседним парцелама.

- Све ове наведене радове, као и прибављање одговарајућих дозвола за све неопходне радове којима се стварају предуслови за нормалан рад цевовода ФБ400 и несметано функционисања свих објеката на предметној и суседним парцелама **закључно са употребном дозволом, неопходно је извршити пре почетка изградње планираног објекта.**

- Наведени елаборат и пројекат мора урадити пројектантско предузеће које је лиценцирано за ову врсту радова, с обзиром да ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево није регистровано предузеће за израду пројекатно техничке документације који обухватају горе наведене радове.

- ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као предузеће коме је поверено на управљање и одржавање градске фекалне канализације задржава право да одабере вршиоца техничке контроле урађеног пројекта.

- **Посебно наглашавамо да евентуалну проблематику око заштите/безбедности функционисања цевовода ФБ400, безбедности планираног и свих суседних објеката који могу бити угрожени неопходно је решити пре исходавања грађевинске дозволе за изградњу планираног објекта и почетка његове изградње.**

- Све трошкове израде пројектно техничке документације, као и трошкове за евентуалне радове којима се стварају предуслови за нормалан рад цевовода ФБ400 и несметано функционисања свих објеката на предметној и суседним парцелама сноси Инвеститор на изградњи објекта.

- Све евентуалне штете на новопројектованом објекту, као и на свим постојећим објектима на суседним парцелама настале током извођења радова којима се стварају предуслови за нормалан рад цевовода ФБ400 и несметано функционисања свих објеката на предметној и суседним парцелама, настале грешком Пројектанта или Извођача радова, падају на терет Инвеститора.

2. Укидање дела цевовода ФБ400 на потезу између улица Милоша Требињца и Цара Душана, и превезивањем дела цевовода узводно од улице Милоша Требињца на постојећи колектор фекалне канализације у улици Првوماјској

- Неопходно је урадити пројектну документацију која ће обухватити укидање - напуштање цевовода фекалне канализације од бетонских цеви пречника Ø400 (ФБ400) – потисни цевовод из ЦС Народна башта, на делу кроз парцеле 6541, 6542, 6543/1 и 6544/1 све к.о. Панчево (деоница између улица Милоша Требињца и Цара Душана) и изградити нови цевовод фекалне канализације у укупној дужини од око 150 метара.

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи градске фекалне канализације, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.

- Радови на изградњи фекалне канализације у смислу овог уговора обухватају:

- прибављање неопходних услова и израду пројектне документације;
- изградњу фекалне канализације (са превезивањем постојећих индивидуалних прикључака, уколико постоје);

– повезивање са постојећим градском фекалном канализацијом;

- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетом задовољава све постојеће али и планиране објекте у улици.
- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одреде техничке карактеристике фекалне канализације за посматрани део улице.
- Места повезивања са постојећом фекалном канализацијом одређује на основу важеће планске документације, услова ЈКП Водовод и канализација Панчево, стандарда и прописа за ову врсту послова, података прикупљених на терену и правилима струке.
- Сви технички подаци неопходни за пројектовање и изградњу фекалне канализације биће дати када се у складу са законском регулативом покрене процедура за пројектовање и изградњу недостајуће инфраструктуре.
- Уколико при извођењу радова дође до оштећења постојећих инсталација водовода или канализације, и губитка због не испоручене воде корисницима све трошкове сноси подносилац захтева односно инвеститор;
- Процењена вредност радова на изградњи фекалне канализације, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу је око 6.500.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију, односно предмер и предрачун радова.

Напомене:

- Уколико Инвеститор одлучи да задржи постојећи цевовод фекалне канализације од бетонских цеви пречника Ø400 (ФБ400) – потисни цевовод из ЦС Народна башта, који пролази кроз парцеле 6541, 6542, 6543/1 и 6544/1 све к.о. Панчево, неопходно је све кориснике који су преко парцеле Инвеститора повезани на наведени цевовод превезати на постојећу канализацију у улици Цара Душана ФПВЦ300, изградњом нових прикључака за сваког од корисника (корисници у улици Цара Душана чији су кућни бројеви 103 и 105).
- Уколико се Инвеститор одлучи за Укидање дела цевовода ФБ400 на потезу између улица Милоша Требињца и Цара Душана, и превезивање дела цевовода узводно од улице Милоша Требињца на постојећи колектор фекалне канализације у улици Првوماјској (изградњом новог цевовода кроз улицу Милоша Требињца до улице Првوماјске), неопходно је да поред наведених корисника у улици Цара Душана чији су кућни бројеви 103 и 105 на постојећу фекалну канализацију превеже и :
 - у улици Цара Душана на постојећу ФПВЦ300, кориснике чији је кућни бројеви 99 и 101.
 - у улици Милоша Требињца, на постојећу фекалну канализацију у улици Милоша Требињца, све кориснике који су повезани на део цевовода ФБ400 који се укида (корисници у улици Милоша Требињца чији су кућни бројеви 102, 104, 106, 108 и 108А).

Водовод (прикључак за планирани објект):

- На предметној локацији у улици Цара Душана постоји изграђена водоводна мрежа од РЕ цеви пречника OD 110 (ВПЛ100) и магистрални водовод изграђен од азбест цементних цеви пречника 500 mm (ВАЦ500).
- Према евиденцији у нашем предузећу утврђено је да на парцели 6544/2 к.о. Панчево постоји водоводни прикључак.
- Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ је Грбин Жива, Цара Душана бр. 101А, Панчево.
- Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу изврши регистрацију постојећег прикључка на своје име.
- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску водоводну мрежу од РЕ цеви пречника OD 110 (ВПЛ100). Прикључење на магистрални водовод изграђен од азбест цементних цеви пречника 500 mm (ВАЦ500) није дозвољено.
- За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.

- У достављеном решењу дат је положај будућег водомерног шахта, који се налази на око 2,0 метра иза регулационе линије.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера којим ће се мерити укупна потрошња за планирани објект (санитарна + хидрантска вода).
- Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор) морају бити усклађене са пречником прикључка, димензијама и типом водомера.
- Носивост шахт поклопаца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне)
- Главни водомер за стамбени део објекта као и сви појединачни водомери морају у сваком тренутку бити приступачан за читавање, интервенције и редовно одржавање.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.
- Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара, максимално дозвољена количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s.

Фекална канализација:

- На предметној локацији у улици Цара Душана постоји изграђена фекална канализациона мрежа од PVC канализационих цеви пречника OD 315 (ФПВЦ300)
- Према евиденцији у нашем предузећу утврђено је да на парцели 6544/2 к.о. Панчево постоји канализацини прикључак.
- Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ је Грбин Жива, Цара Душана бр. 101А, Панчево.
- Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу изврши регистрацију постојећег прикључка на своје име.
- Увидом на терену констатовано је да су поред Грбин Живе на прикључак који се налази на катастарској парцели 6544/2 к.о. Панчево (Цара Душана 101А) прикључени и објекти:
 - Цара Душана 103, Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ је Гајић Зора
 - Цара Душана 105, Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ је Стојанов Божорјел
- У складу са изводом из Идејног решења, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у Улици Цара Душана. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциран је на прописаном растојању, на око 1,5 метар од регулационе линије.

- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
 - Није дозвољено прикључање путем цевне ревизије.
 - Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
 - Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
 - Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
 - Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
 - У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
 - На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Уколико Инвеститор одлучи да задржи постојећи цевовод фекалне канализације од бетонских цеви пречника Ø400 (ФБ400) – потисни цевовод из ЦС Народна башта, који пролази кроз парцеле 6541, 6542, 6543/1 и 6544/1 све к.о. Панчево, неопходно је све кориснике који су преко парцеле Инвеститора повезани на наведени цевовод превезати на постојећу канализацију у улици Цара Душана ФПВЦ300, изградњом нових прикључака за сваког од корисника (корисници у улици Цара Душана чији су кућни бројеви 103 и 105).
- Уколико се Инвеститор одлучи за Укидање дела цевовода ФБ400 на потезу између улица Милоша Требињца и Цара Душана, и превезивање дела цевовода узводно од улице Милоша Требињца на постојећи колектор фекалне канализације у улици Првوماјској (изградњом новог цевовода кроз улицу Милоша Требињца до улице Првوماјске), неопходно је да поред наведених корисника у улици Цара Душана чији су кућни бројеви 103 и 105 на постојећу фекалну канализацију превеже и :
- у улици Цара Душана на постојећу ФПВЦ300, кориснике чији је кућни бројеви 99 и 101.
 - у улици Милоша Требињца, на постојећу фекалну канализацију у улици Милоша Требињца, све кориснике који су повезани на део цевовода ФБ400 који се укида (корисници у улици Милоша Требињца чији су кућни бројеви 102, 104, 106, 108 и 108А).
- Уколико се током изградње утврди да постоје још неки корисници који су преко парцеле Инвеститора повезани на цевовод ФБ400, или повезани на део цевовода ФБ400 у случају укидања дела овог цевовода, обавеза Инвеститора је да и њих превеже на постојећу канализацију у улици Милоша Требињца, односно на постојећу канализацију у улици Цара Душана.

Атмосферска канализација:

- На предметној локацији у улици Цара Душана постоји изграђена атмосферска канализациона мрежа од PVC канализационих цеви пречника OD 315 (ААЦ300)
- У складу са изводом из Идејног решења, прикључање објекта извести на градску атмосферску канализацију ААЦ300 у Улици Цара Душана. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциран је на прописаном растојању, на око 1,5 метар од регулационе линије.

- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, изградња црпне станице, уградња опреме и одржавање црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Ревизиони атмосферски шахт мора бити у сваком тренутку доступан односно мора да буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- 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 објекта путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата.

* * *

Општи услови:

- Пројекат стамбеног објекта мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Димензије водомерних шахтова (светли отвор) у зависности од пречника прикључка: Ø50 (2,0x1,40 m), Ø80 (2,10x1,40 m), Ø100 (2,20x1,40 m).
Димензије ревизионих канализационих шахтова (светли отвор): 1,00x1,00 m, односно пречника 1,00 m.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису регистровани у ЈКП Водовод и канализација Панчево, руководиоца радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке, изградњом нових прикључака на

њиховим парцелама у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

- Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
- Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
- Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
- Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.

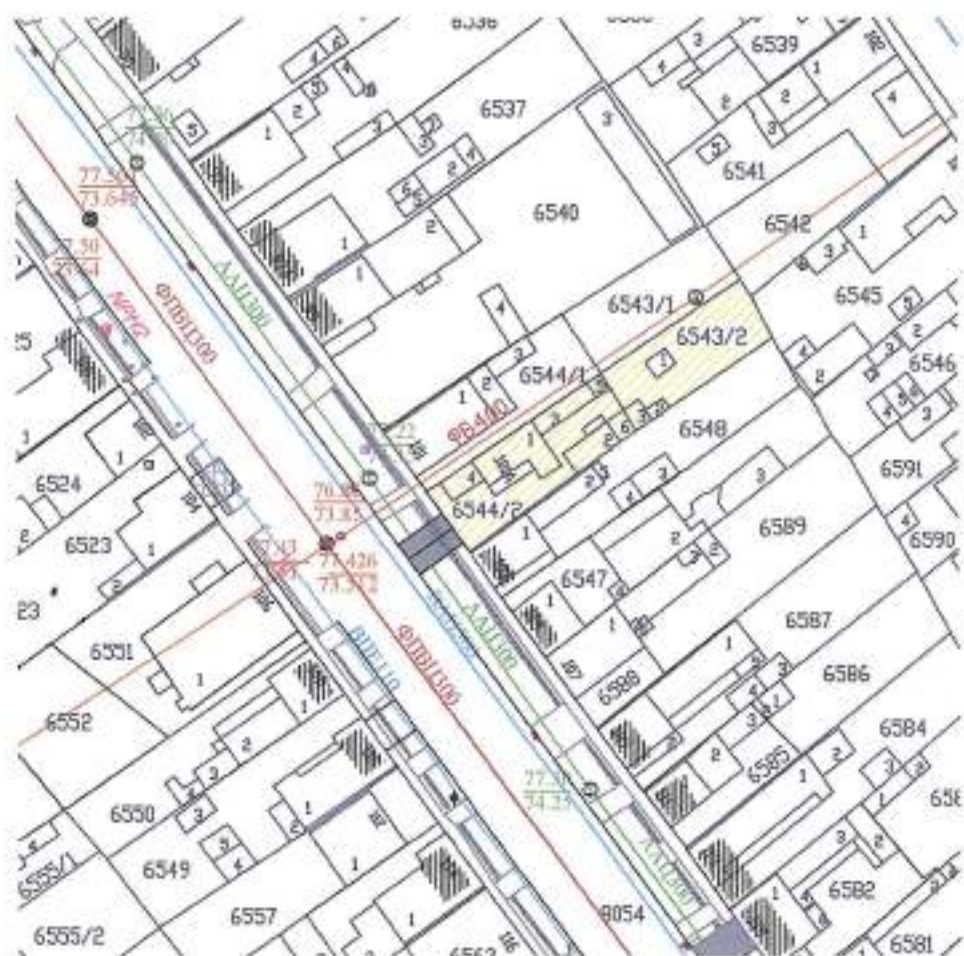
НАПОМЕНА: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица, спратности П+4+Пс, у Панчеву, Ул. Цара Душана бр. 101А на кат. парцелама 6544/2 и 6543/2 к.о. Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

Прилог: Ситуација са уцртаним положајем и подацима о постојећим инсталацијама водоводне, фекалне и атмосферске канализационе мреже.


в.д. директора
Александар Радуловић, дипл.грађ.инж.

СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	31.01.2024.
Обрадила	Љубиша Марић



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 17, 26000 ПАНЧЕВО, ТЕЛ: 013/ 351-472, 348-487, ТЕЛ/ФАКС: 013/351-851

Број: 1200/2

Дана: 30.11.2023.

Панчево

ЈЛ/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. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 1200 од 10.11.2023. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР, Ателје за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име, у име „ББ ПРО СИСТЕМ“ ДОО Београд, Саве Мркаља бр. 30, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичко пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица - П+4+Пс на к.п. бр. 6544/2 КО Панчево, у ул. Цара Душана бр. 101А, Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица - П+4+Пс на к.п. бр. 6544/2 КО Панчево, у ул. Цара Душана бр. 101А, Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног 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 I;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публиковање и излагање;
- 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.

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода, констатовано је да се предметна локација налази у зони археолошких локалитета (у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- **Спортеко стрелиште 1813** – Стрелиште спортског клуба „Панчево 1813“ се налази источно од круга фабрике стакла. Приликом земљаних радова на сређивању стрелишта 1949. године клуба „Панчево 1813“ у профилу рова се појавила керамичка посуда која припада ватинској култури.

- **Стаклара** – уређењем круга фабрике стакла у Панчеву 1948. године пронађен је средњовековни материјал.

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 изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица - П+4+Пс на к.п. бр. 6544/2 КО Панчево, у ул. Цара Душана бр. 101А, Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 14 стамбених јединица - П+4+Пс на к.п. бр. 6544/2 КО Панчево, у ул. Цара Душана бр. 101А, Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Милешић



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

S A D R Ž A J
U R B A N I S T I Č K O G P R O J E K T A

/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
KAT.PAR. 6544/2, 6543/2 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 4 + Ps, SA 14
STAMBENIH JEDINICA U UL. CARA DUŠANA BR. 101A

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A
k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- REŠENJE AGENCIJE ZA PRIVREDNE REGISTRE
- REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE
- IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE
- SAGLASNOST/PUNOMOĆ ODGOVORNOG URBANISTE

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

- PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI
- KOPIJA PLANA
- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA VODOVA
- INFORMACIJA O LOKACIJI
- PRETHODNI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA
- KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

TEKSTUALNI DEO

- **01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
- NAMENA I KARAKTER PROSTORA
- PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA
- **02. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**
- **03. USLOVI IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI**

- **04. URBANISTIČKI POKAZATELJI**
(INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)
- **05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**
- **06. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU**
- **07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**
- **08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

GRAFIČKI DEO

- DISPOZICIJA PROSTORA – POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA
- REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO / PEJZAŽNO REŠENJE
- PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI
- PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR

(po posebnom sadržaju)

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) izdaje se:

REŠENJE
O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A
k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta: **ALEKSANDAR M. BRKIĆ**, dipl.ing.arh.
Licenca broj 200 1482 14



Pančevo, maj 2024. god.

SRĐAN KIRIĆ PR
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING
ARCHI TEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7

VLASNIK ATELJEA


pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) izdaje se:

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ovim izjavljujem da sam se pri izradi urbanističko - tehničke dokumentacije pridržavao svih važećih propisa za

Investitor:

BB PRO SISTEM DOO

Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30

PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica**

Lokacija:

Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A

k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.ing.arh.

Licenca broj 200 1482 14

VLASNIK ATELJEA

Pančevo, maj 2024. god.



pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

TEKSTUALNI DEO

Investitor:	BB PRO SISTEM DOO Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica
Lokacija:	Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama čl. 60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) – u daljem tekstu Zakon.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 – ispravka i 23/22 – izmene i dopune). k.p. br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo nalaze se na adresi Cara Dušana br. 101A u Pančevu, u gradskom bloku broj 167, namena **STANOVANJE SA KOMPATIBILNIM NAMENAMA – zona šireg centra**, veliki blok.

Pod tačkom B3.1.: Zone i lokacije za dalju razradu, za lokacije za izgradnju višeporodičnih objekata i stambeno poslovnih objekata (tri ili više funkcionalnih jedinica u objektu) predviđena je razrada Urbanističkim projektom.

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat se izrađuje na zahtev Investitora kao urbanističko – tehnički dokument za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije.

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarskih parcela broj 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 4 + Ps sa četrnaest (14) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Cara Dušana br. 101A. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Katastarske parcele broj 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, koje su predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 – ispravka i 23/22 – izmene i dopune) nalazi se u zoni šireg centra u gradskom bloku broj **167**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Parcele 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo izlaze na ulicu Cara Dušana - k.p.br. 8054 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 4 + Ps sa četrnaest (14) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele, planirane su kolske i pešačke površine, Parklift, garažni prostor u prizemlju objekta, i uređenje zelenih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953-111-62502/2023 od 20.11.2024. i prepisu lista nepokretnosti br. 6214 za kat. parcelu **6543/2** K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	zemljište pod zgradom i drugim objektom
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1
Površina:	208 m ²

Broj parcele: 6543/2

Katastarska opština: K.O. Pančevo

Matični broj katastarske opštine: 802484

Vlasnik parcele:

BB PRO SISTEM DOO, Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30

Urađena je konverzija zemljišta.

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953-111-62502/2023 od 20.11.2024. i prepisu lista nepokretnosti br. 6214 za kat. parcelu **6544/2** K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta: gradsko građevinsko zemljište
Kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom
Vrsta prava: svojina
Oblik svojine: privatna
Udeo: 1/1
Površina: 275 m²

Broj parcele: 6544/2
Katastarska opština: K.O. Pančevo
Matični broj katastarske opštine: 802484

Vlasnik parcele:
BB PRO SISTEM DOO, Beograd-Borča, ul. Save Mrkalja br. 30

Urađena je konverzija zemljišta.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta su katastarske parcele br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 167 u zoni šireg centra, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarske parcele broj 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo sa jugoistočne strane izlaze na postojeću saobraćajnicu - ul. Cara Dušana (kat. parcela br. 8054). Sa severoistočne strane graniče se sa kat. parcelama br. 6544/1 i 6543/1 K.O. Pančevo. Sa severozapadne strane graniče se sa katastarskom parcelom br. 6542 i 6545 K.O. Pančevo. Sa jugozapadne strane graniče se sa k.p. br. 6548 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarske parcele br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo ne menjaju svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržavaju.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetne katastarske parcele br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, definisane su tačkama 1 - 19, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČKE Y (m) X (m)

1	7473190.34	4968696.90
2	7473205.18	4968707.64
3	7473208.55	4968710.08
4	7473211.13	4968711.95
5	7473213.23	4968713.47
6	7473215.46	4968714.99
7	7473217.84	4968716.60
8	7473231.91	4968726.15
9	7473229.01	4968731.87
10	7473227.54	4968734.13
11	7473226.97	4968733.75
12	7473224.83	4968732.31
13	7473208.46	4968721.29

14	7473208.13	4968721.07
15	7473206.50	4968719.97
16	7473198.87	4968714.83
17	7473190.69	4968709.33
18	7473186.36	4968706.41
19	7473184.49	4968705.15

Površina kat. parcela 6544/2 i 6543/2 je **483,00 m²**.

INVESTITOR JE U OBAVEZI DA PRE IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE IZVRŠI SPAJANJE PARCELA, JER SU DVE PARCELE TRETIRANE KAO JEDNA CELINA U OBRAČUNU SVIH URBANISTIČKIH PARAMETARA – PROCENAT ZELENILA, BROJ PARKING MESTA, INDEKS IZGRAĐENOSTI, INDEKS ZAUZETOSTI, KOLSKE I PEŠAČKE INTERNE SAOBRAĆAJNICE.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele br. 8054 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice - ulice Cara Dušana /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama 1 – 19.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 20 i 21 odnosno prostor definisan tačkama 1-21 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

20	7473167.66	4968693.81
21	7473174.00	4968685.07

3.USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plan generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18 - ispravka i 6/19 - ispravka i 23/22 - izmene i dopune), na osnovu koga je izdata Informacija o lokaciji br. V-15-353-248/2023, datum 21.11.2023. god.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih preduzeća i organa
- Podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa

Na zahtev Investitora, urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskim parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka i 23/22 – izmene i dopune).

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 6214 na predmetnoj k.p.br. 6544/2 KO Pančevo su upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 62,00 m²
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 28,00 m²
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 22,00 m²
- **Objekat br. 4** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 16,00 m²
- **Objekat br. 5** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 5,00 m²

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 6214 na predmetnoj k.p.br. 6543/2 KO Pančevo su upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 9,00 m²
- **Objekat br. 2** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 5,00 m²
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT / DEO / - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 9,00 m²

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama, dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcele br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo.

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14, 19/2018- измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне), у даљем тексту План.

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парц. бр. 6644/2 и 6543/2 КО Панчево налазе се у градском блоку бр.167, планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

Na kat. parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA sa četrnaest (14) stambenih jedinica, spratnosti P + 4 + Ps.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

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

• регулациона линија

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

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

• спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

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

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. br. 6544/2 i 6543/2 K.O.Pančevo. Građevinska linija udaljena je od 0,00 – 0,24 m od regulacione linije. Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene je predviđeno po pravilima iz planske dokumentacije.

5.2. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,80м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м

5.2.2. Темељи:

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

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju (dužom stranom prema bočnim susedima), u непрекинутом низу је, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

5.2. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0,00m - када на тим фасадама нема отвора

1,50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парчета минимално 1,6m

4,00m - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

Na bočnim fasadama koje su udaljene 0,00 m od susednih parcela k.p.br. 6544/1, 6543/1 i 6548 K.O. Pančevu, nisu predviđeni otvori stambenih prostoriја, već staklene prizme. Obјekat je od zadnje granice parcele i susednih k.p.br. 6542 i 6545 K.O. Pančevo udaljen od 23,97 m do 24,81 m.

Sve detaljno kotirano na grafičkim priložima u Idejnom rešenju koji je deo Urbanističkog projekta.

Na osnovu gore navedenog, zadovoljena je propisana udaljenost za postavljanje објекта i отвора na објекту, i u prizemnom i u spratnom delu објекта.

Грађевински елементи на уличној фасади:

- само у уличном фронту ширем од 10m дозвољени су испади и еркери максимално 1,2m; минималне висине над регулацијом 3,0m; заузеће 40% фасаде, уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.2.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Širina poprečnog profila Ulice iznosi 12,82 m.

Ispusti na fasadama:

Erkeri su predviđeni na uličnoj fasadi. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na delu објекта prema prednjem dvorištu je **50%** površine ulične fasade iznad prizemlja.

Površina ulične fasade: $P = 160,61 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. 50,00% (80,31 m^2)

Ukupno ostvareno: **22,28% (35,79 m^2)**

Na dvorišnoj i na bočnim fasadama nisu predviđeni erkeri.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid ili netransparentnu pregradu.

Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je na koti -0,20.

Padovi poda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim prilogima u Idejnom rešenju koji je deo Urbanističkog projekta.

■ Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасадну основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

Povučeni sprat u odnosu na regulacionu liniju prema ulici Cara Dušana uvučen je za 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa.

5.5. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

-Уколико се изводи зелени кора, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина

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

Na predmetnoj lokaciji, u ulici Cara Dušana, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija AAC300 na koju je planirano priključenje.

Odvođenje atmosferskih voda sa krova, obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odvodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov, sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, koji je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama.

5.6. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се оgraђује.

Врата и капије не могу се отворити ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле — бочним и задњим — може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Planirano je ograđivanje parcele **transparentnom žičanom ogradom visine $h = 2,00\text{ m}$** kao i živom ogradom (videti grafički prilog – crtež br. 4), u skladu sa članom 144 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014 , 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) - ***Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se NE izdaje građevinska dozvola.***

Na delu parcele na kom se nalazi kolski priključak ostavljen je slobodan prostor za nesmetano kretanje vozila i pešaka.

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м.

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

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

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

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

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

Prema uslovima JP “ Urbanizam“ Pančevo broj: 03-858/2023, novoprojektovani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Dušana na kat. Parceli 8054 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 37,06 m².

Koordinate osovinskih tačaka

1	7473175.8210	4968691.3686
2	7473181.0229	4968695.1159
3	7473187.0387	4968699.4496

Saobraćajni priključak izvesti sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od asfalta, betona, betonskih elemenata, ili nekog drugog čvrstog i jedinstvenog materijala i forme završne obrade, a mesto priključenja obraditi bez lepeza.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano i detaljno obrađeno u Projektu saobraćajne signalizacije kojim će se definisati postavljanje odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, po prioritetima na postojećem trotoaru i ulici.

5.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

Уколико се примењују растер плоче за попличавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

INDEKS ZAUZETOSTI pod OBJEKTOM (max. 70%)	259,00	53,62
--	---------------	--------------

OBEZBEĐENO ZELENILLO - UKUPNO 34,95%			
1.	10% površine zelenog krova $P = 210,00 \text{ m}^2$ iznad povučenog sprata se obračunava kao DODATNO ZELENILLO	21,00 m ²	4,35%
2.	10% se od raster ploča $P = 35,17 \text{ m}^2$ obračunava u sveukupno obezbeđeno zelenilo	3,52 m ²	0,73%
3.	zelenilo na parceli / tlu	144,24 m ²	29,87%
UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 21,00 + 3,52 + 144,24 = 168,76 / 483 (površina parcela) x 100 = 34,95 %			

Bilans površina na parceli	Površina (m²)	Procenat (%)
Pod OBJEKTOM	259,00	53,62
Raster ploče	35,17	7,28
Popločanje	1,20	0,25
Parklift platforma	43,39	8,98
Zelenilo na tlu / parceli	144,24	29,87
Ukupno	483,00	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcele k.p. br. 6544/2 i 6543/2
Ukupna površina predmetnih parcela		483,00 m²
NETO površina planiranog objekta		1.249,00 m ²
BRGP planiranog objekta		1.554,00 m ²
Spratnost objekta		P + 4 + Ps
Indekst zauzetosti	max. 70 %	53,62%
Indeks izgrađenosti		3,22
Ukupno ostvarenih stambenih jedinica		14
Ukupan broj mesta za parkiranje		14
Ukupna površina zelenila	min. 30%	34,95%

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /**5.11. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:**

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
6,0	11,0	П+Пк/Пс/М
8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
14,5	18,5	П+3+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар.

Код објекта са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Максимално дозвољена висина објекта у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П" и "Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8,5 м односно максималне висине слемена 12,5 м (оријентациони број етажа износи (П+1+Пк)

За објекте у прекинутом низу или слободностојеће, који се постављају управно у односу на регулациону линију (дужом страном према бочним суседима) примењују иста висинска правила као и код објекта П, Г, Т, О и сл. након 20,0м од регулационе линије.

Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, уколико има стандардне отворе.

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je $P + 4 + P_s$ (šest etaža)

Planirana visina venca je 14,50 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 14,50 m).

Planirana visina slemena 18,40 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 18,50 m).

Planirana visina atike odnosno objekta je 18,50 m od kote uličnog trotoara.

5.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 14 MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 4 poduzna garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta;
- 1 poprečno garažno mesto za osobe sa invaliditetom dim. 3,70 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta;
- 9 parking na parceli van objekta - jedna **kombinovana Wöhr Parklift jedinica / model 413 - 345/340** dim. 5,30 x 7,65 m - dabl + singl / 6PM + 3PM = obezbeđeno 9 PM;

UKUPNO obezbeđeno 14 mesta za parkiranje.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објекта на парцели
- Код изградње 5 и више функционалних јединица, неопходна је израда УП-а у случајевима изградње вишепородичних, пословних и стамбено-пословних објекта
- Код изградње пословних објекта већих од 500м² бруто површине, неопходна је израда УП-а

Planirani objekat je projektovan kao višeporodični stambeni objekat sa četrnaest (14) stambenih jedinica, stoga je izrada Urbanističkog projekta neophodna.

8. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250m²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине пролисаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

Predmetne katastarske parcele posmatrane su kao jedna celina, i pre Upotrebne dozvole biće izvršeno njihove spajanje u jednu.

Zbirna ukupna površina katastarskih parcela br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo iznosi **483,00 m²**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m².

Površine predmetnih građevinskih parcela definisane su u listu nepokretnosti br. 6214.

Širina građevinske parcele 948 prema regulaciji / front ka ulici Cara Dušana / iznosi **10,11 m**, a planom je predviđena minimalna širina 9,00 m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 6544/2 prema regulaciji / front ka ulici Cara Dušana / iznosi 10,11 m
Minimalna površina parcele	250 m ²	Površina katastarske parcele br. 6544/2 K.O. Pančevo iznosi 275,00 m ² Površina katastarske parcele br. 6543/2 K.O. Pančevo iznosi 208,00 m ² Ukupno 483,00 m²
Spratnost	Zadati parametri P + 3 + Pk, Ps, M Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar	Planirani broj nadzemnih etaža objekta je P + 4 + Ps.
Maksimalna visina objekta	Maksimalna visina objekta 18,50m	Visina slemena 18,40 m Visina atike je 18,50 m
Maksimalna visina venca	Maksimalna visina venca 14,50 m	Visina venca je 14,50 m
Indeks izgrađenosti	/	Indeks izgrađenosti: 3,22
Indeks zauzetosti	<i>maks.70%</i>	53,62% (259,00 m²)
Parking	broj parking mesta: 1PM/ 1 stambena jedinica	Obezbeđeno je ukupno 14 MESTA ZA PARKIRANJE za 14 stambenih jedinica, i to: 4 podužna garažna mesta dim. 2,00x5,50 m u okviru prizemlja objekta; 1 poprečno garažno mesto dim. 3,70x4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta; 9 parking mesta na parceli van objekta - jedna <u>kombinovana Wöhr Parklift jedinica / model 413 - 345/340</u> dim. 5,30 x 7,65 m - dabl + singl / 6PM + 3PM = obezbeđeno 9 PM; <u>ukupno 14 mesta za parkiranje</u>
Procenat zelenih površina	<i>min. 30% površine parcele</i>	ostvareno: - 10% <u>površine zelenog krova</u> P = 210,00 m ² iznad povučenog sprata se obračunava kao DODATNO ZELENILLO što iznosi 21,00 m² / 4,35% - 10% se od <u>raster ploča</u> P = 35,17 m ² obračunava u sveukupno obezbeđeno zelenilo što iznosi 3,52 m² / 0,73% - zelenilo na parceli / tlu 144,24 m² / 29,87% <u>UKUPNO: 168,76 m² / 34,95%</u>
Manipulativne površine i ostale zastrte površine		- raster ploče: 35,17 m ² / 7,28% - popločanje: 1,20 m ² / 0,25% - parklift platforma: 43,39 m ² / 8,98%
BILANS POVRŠINA NA		- pod OBJEKTOM: 259,00 m ² / 49,28%

PARCELI:		- raster ploče: 35,17 m ² / 7,28% - popločanje: 1,20 m ² / 0,25% - parklift platforma: 43,39 m ² / 8,98% - zelenilo na tlu / parceli: 144,24 m ² / 29,87% = P_{parcele}: 483,00 m² / 100,00%
----------	--	---

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA**
– P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica:

Bruto površina prizemlja:	259,00 m²
Bruto površina I sprata:	259,00 m²
Bruto površina II sprata:	259,00 m²
Bruto površina III sprata:	259,00 m²
Bruto površina IV sprata:	259,00 m²
Bruto površina povučenog sprata:	259,00 m²

Ukupno:	1.554,00 m²
----------------	-------------------------------

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine prekrivaju na tlu 144,24 m² + 3,52 m² (10% od raster ploča) + 21,00 m² (10% od zelenog krova), što je ukupno 168,76 m², odnosno 34,95% od ukupne površine parcela (483,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min. 10% od ukupne ozelenjene površine; ostvareno 36,08 m² odnosno 22,12% od ukupne zelene površine.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključenje planiranog objekta na navedene instalacije prikazano je u grafičkim priložima.

Za priključenje objekta na instalacije javne infrastrukture potrebno je sledeće:

ELEKTROENERGETIKA

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema uslovima Elektrodistribucije Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. Planira se mesto priključenja na sledeći način: pored čeličnorešetkastog stuba niskonaponske mreže (ugao Prvomajske i Cara Dušana) uraditi rasecanje postojećeg niskonaponskog kablovskog voda, izvod: rezerva sa kablom, iz TS Narodna Bašta.

Na mestu rasecanja uraditi spojnicu i nastaviti niskonaponskim kablovskim vodom preseka PP00-A 4x150mm² do novougrađenog KPKEV-2P na fasadi predmetnog objekta.

Prema Uslovima „Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd“, br. 8C.1.1.0. D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. godine, odobreno je ukupno 21 (dvadeset i jedno) brojilo.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Potreban prečnik priključka na gradski vodovod je DN75 (Ø65mm, 2,5"). / NOVI PRIKLJUČAK

Potreban prečnik priključka na fekalnu kanalizaciju je DN160mm. / NOVI PRIKLJUČAK

Potreban prečnik priključka na atmosfersku kanalizaciju je DN160mm. / NOVI PRIKLJUČAK

Predviđeno: jedan kombinovani vodomerni Ø50/20 u šahtu na 1,5 m od regulacione linije i 14 novih vodomera - za svaku stambenu jedinicu po jedan vodomerni.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-661/1 od 05.02.2024. godine.

Vodovod

Objekat je potrebno priključiti na gradski vodovod preko novog priključka, prečnika DN75mm (Ø65, 2.5”), preko vodomernog okna koje će se nalaziti na oko 1,50 m od regulacione linije parcele, na kolskom pristupu. U vodomernom oknu je potrebno ugraditi jedan kombinovani vodomerni Ø50/20mm za merenje potrošnje sanitarne i hidrantske mreže celog objekta.

Dimenzije vodomernog okna su 2,00x1,40x1,50 (svetli otvor).

Unutrašnja instalacija vodovodne mreže radi se za snabdevanje potrošača sanitarnom vodom u sanitarnim čvorovima. Unutrašnji razvod sanitarne vode u objektu projektovani su od plastičnih vodovodnih cevi i fazonskih komada, za radne pritiske do 16 bara. Sve unutrašnje vodovodne instalacije su predviđene od PP-R cevi odgovarajućeg prečnika prema projektu, povezane odgovarajućim fittingom, izolovane odgovarajućim izolacionim. Vodovodna mreža koja se vodi vidno na zidovima i ispod tavanice se termoizoluje i oblaže alu limom da ne bi došlo do pojave kondezata na spoljašnjim površinama vodovodnih cevi. Sva točeca mesta unutrašnjih vodovodnih instalacija se završavaju odgovarajućim ventilima i slavinama.

Toplu vodu u objektu koriste potrošači sanitarne vode u wc-u i kuhinji. Topla voda se priprema električnim bojlerima koje odgovaraju potrebama potrošača, sve cevi tople vode je potrebno termoizolovati.

Protivpožarna (hidrantska) mreža

Projektom je predviđeno da se izgradi unutrašnja hidrantska mreža koja će se napajati sa novoprojektovanog priključka prečnika DN75mm.

Na svakoj etaži objekta predviđa se po jedan unutrašnji hidrant.

Hidrantska mreža je projektovana prema Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (sl. glasnik RS br.3/2018). Potrebna količina vode od za gašenje požara obezbeđuje se sa istovremenim radom 2 unutrašnja hidranta i jednog spoljašnjeg koji se nalazi na gradskoj mreži na manjoj udaljenosti od 80m od objekta (1 spoljašnji + 2 unutrašnja = $5l/s + 2 \times 2,5l/s = 10l/s$),

Unutrašnja instalacija hidrantske mreže objekta je priključena na javnu vodovodnu mrežu u vodomernom šahtu. Unutrašnja hidrantska mreža je predviđena da snabdeva sve unutrašnje hidrante objekta. Instalacija unutrašnje hidrantske mreže se radi od čelično pocinkovanih cevi i potrebnih fittinga. Hidrantska mreža koja se vodi vidno na zidovima i po plafonu zaštićuju se bojenjem. Cevi koji se polažu u zemlju treba zaštititi od korozije. Protivpožarne ormariće, propisno opremljene postaviti na 1,50 m' od poda na mestu označenom u grafičkim crtežima. Hidrantska mreža se postavlja u hodnicima (zajedničke prostorije). Na mestima prolaska hidrantske mreže kroz protivpožarne zidove postaviti oko cevi vatrootpornu smesu protivpožarne zaptivne mase Hilti CFS S -ACR ili proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta vatrootpornosti 120 minuta na dužini 0,5m ispred i iza zida kod prolaska pocinkovane cevi kroz protivpožarni zid. Na mestima prodora pocinkovanih cevi kroz protivpožarni zid postaviti oko cevi kamenu vunu gustine 150kg/m³ tako da popuni sredinu prodora, a sa obe strane prodora u dubini od 10 mm naneti PP zašivnu masu HILTI CFS S ACR ili proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta .

Cevi izolovati cevnom izolacijom od kamene vune debljine 20 mm sa obe strane prodora u dužini od minimum 500 mm. Objekat se od požara štiti pomoću unutrašnje protivpožarne hidrantske mreže, sa šest unutrašnjih protivpožarnih hidranata. Raspoloživi pritisak na mestu priključka vodovodne mreže u objektu je 2,5 bara.

Potreban pritisak u hidrantskoj mreži obezbediće uređaj za povećanje pritiska.

Kanalizacija

Projektom je predviđeno prikupljanje svih fekalnih otpadnih voda i sistemom vertikalnog i horizontalnog razvoda odvođenje do novoprojektovanog priključka fekalne kanalizacije. Potrebno je izgraditi novi priključak prečnika DN160mm. Hidraulički proračun fekalne kanalizacije dat je u numeričkoj dokumentaciji. Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju izvršiti preko revizionog šahta koji će se nalaziti na oko 1,50m od regulacione linije, u kolskom ulazi objekta, kao što je prikazano na situaciji u grafičkoj dokumentaciji.

Od sanitarnih uređaja unutar objekta otpadne vode se odvođe kanalizacionim cevima odgovarajućih prečnika i padova. Kanalizacione vertikale se posle montaže obziđuju.

Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor sa poklopcem.

Ventilacija kanalizacionih vertikala ostvaruje se na krovu objekta klasičnim ventilacionim kapama tamo gde to nije moguće predvideti ventilacione rešetke.

Kanalizacionu mrežu u objektu uraditi od PP-HT kanalizacionih cevi izradjenih od polipropilena-kopolimera (PPCO) postupkom koekstrudiranja u skladu sa normom EN 1451-1. Ove cevi imaju spojni muf i fabrički ugrađen zaptivni prsten. Cevi se proizvode u sivoj boji prema RAL7037. Fiting je proizveden od polipropilena (PP) u skladu sa normom EN 1451. Zaptivni prsten se proizvodi od stiren-butadien-kaučuka (SBR) u skladu sa normom EN 681, deo 1., tvrdoće 60 +/- po Shoru. Predviđeni vek trajanja je najmanje 50 godina. Cevi su vidljivo i trajno obeležene imenom proizvođača, vrstom materijala, primenom, dimenzijom, debljinom zida cevi, dužinom, datumom proizvodnje, vremenom proizvodnje i oznakom norme.

Za postavljanje i montažu unutrašnje kanalizacije važi norma EN 12 056, deo 1-5 (Unutrašnja kanalizacija – gravitacioni sistemi). Uz isporučeni materijal dostaviti Potvrdu o kvalitetu ili sličan sertifikat domaće institucije (Mašinski fakultet u Beogradu i slično). Sertifikat mora da važi za sve zahteve standarda i ne samo za dostavljeni uzorak.

Kanalizacionu mrežu u objektu postavljati u padu od 1,5 %. Cevi idu po plafonu podzemne etaže i izlaze iz objekta do revizionog šahta. Unutrašnju instalaciju kanalizacije raditi od PP-HT cevi za kućnu kanalizaciju sa potrebnim fazonskim komadima i odgovarajućim zaptivnim gumicama u svemu prema uputstvu proizvođača. Unutrašnja instalacija kanalizacije je predviđena za sanitarnu i fekalnu otpadnu vodu. Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor a u krovu je predviđena ventilaciona kapa za odusak. Kanalizacione vertikale voditi pored zida rabicirati ih i malterisati ili zatvoriti voodootpornim “knauf” pločama; Gde cevi prolaze kroz zidove pod uglom od 90° ,napraviti otvor za 5cm veći od prečnika cevi, cev je na mestu otvora zaštićena izolacionom trakom. U podu kupatila su slivnici dn 75 komplet. Sva skretanja su sa lukovima 45° na razvod koji je van konstrukcije, fiksiran ispod svakog mufa tj. na oko 2,00 m, završno maskiran i sakriven od pogleda.

Otpadna voda sa podnih površina garažnih prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda dovodi do revizionog šahta na parceli investitora (u objektu, na 1,5 m od regulacione linije), a onda priključuje na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Predviđeno je odvođenje vode i iz Parklifta, preko slivnika, pumpe za prepumpavanje vode i kanalizacionih cevi koje su spojene na gore pomenuti sistem atmosferske kanalizacije objekta.

Atmosferska kanalizacija

Odvođenje atmosferskih voda sa krova, obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odvodi do priključka DN160mm sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Otpadna voda sa manipulativnih površina i parking prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda priključuje na šaht koji se nalazi na oko 1,50m od regulacione linije, a zatim na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Priključna cev iz objekta je prečnika DN160mm.

PRORAČUN ATMOSFERSKIH VODA

Intenzitet kiše: $i = 140 \text{ l/s/ha}$
pod krovovima : $A_1 = 262,0 \text{ m}^2$
Ukupna količina atmosferske vode:

$$Q = (A_1 \times i \times 0,9) / 10000 = (262 \times 140 \times 0,9) / 10000 = 3,30 \text{ l/s}$$
$$Q = 3,30 \text{ l/s}$$

DN160mm zadovoljava potrebe za odvođenjem atmosferskih otpadnih voda.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na osnovu Uslova Telekom-a Srbija broj **D209/488836/2-2023** od 15.11.2023. god., utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata EKM. U ulici Cara Dušana postoje izgrađeni tk objekti:

- služba za mrežne operacije Pančevo
- podzemni optički kablovi
- podzemni distributivni i razvodni tk kablovi

Predlaže se uvođenje optičke tk mreže do objekta i svih stanova pojedinačno. Planirano je da pristupna tk mreža bude podzemna.

Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeće:

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1PE cev Ø40 mm od postojeće PE cevi u ul. Cara Dušana blizu regulacione linije do ulaza u objekat
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od reg. linije ispred objekta izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat; usloveljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata; prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi $p > 2,3 \text{ m}$ radi nesmetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev; mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena
- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormara u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma

Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju - ukupno 14.

ODLAGANJE OTPADA

U skladu tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada, izdatim od strane JKP Higijena, Pančevo br: 352-2080-2/2023-0103 od 27.11.2023., na parceli je predviđeno **tri (3) kontejnera** (jedan kontejner na šest (6) stanova) za 14 stambenih jedinica, zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada do odvoženja, potom da se ambalažni otpad i recikalžni materijali izdvajaju u posebne namenske posude, odnosno privremeno skladište do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera na parceli dimenzija 1,4 m x 1,1 m za svaki kontejner, (što zadovoljava površinu zahtevanu po uslovima od 1,4 m x 1,1 m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u prizemlju objekta u posebnim prostorijama za odlaganje otpada.

GASOVODNA MREŽA

Grejanje objekta je predviđeno da bude na **gas**. Prema Uslovima **JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad, broj: 05-02-4-14/2313-1 od 20.11.2023. i dopuni Uslova broj: 05-02-4-14/682-1 od 26.04.2024.** na predmetnoj lokaciji postoji mogućnost priključenja predmetnog objekta na distributivni gasovod od polietilenskih cevi izgrađenih prema SRPS G.C6.661 radnog pritiska do 3bar, prečnika PE d40 duž ulice u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom stambenih objekata, koji je izgrađen i u funkciji. Postojeća gasovodna mreža zadovoljava traženi kapacitet od $25 \text{ m}^3/\text{h}$.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Prema uslovima JP “ Urbanizam“ Pančevo broj: 03-858/2023, novoprojektovani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Dušana na kat. Parceli 8054 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 37,06 m².

Koordinate osovinskih tačaka

	Y	Z
1	7473175.8210	4968691.3686
2	7473181.0229	4968695.1159
3	7473187.0387	4968699.4496

Saobraćajni priključak izvesti sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od asfalta, betona, betonskih elemenata, ili nekog drugog čvrstog i jedinstvenog materijala i forme završne obrade, a mesto priključenja obraditi bez lepeza.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano i detaljno obrađeno u Projektu saobraćajne signalizacije kojim će se definisati postavljanje odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, po prioritetima na postojećem trotoaru i ulici.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Kao podloga za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehanički elaborat za lokaciju. Geomehaničkim elaboratom utvrdiće se parametri za fundiranje objekta. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničke istražnih bušotina, radi se u svemu prema važećim propisima. Na osnovu rezultata terenskih ispitivanja, analizom rezultata laboratorijskih ispitivanja, procenom vrednosti graničnog naprezanja i sleganja tla, dobija se dozvoljena nosivost tla u zoni objekta. U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena. Fundiranje objekta je planirano na armirano betonskoj AB temeljnoj ploči.

Osnovni noseći elementi objekta su zidovi, stubovi, grede, armirano-betonski horizontalni i vertikalni serklaži. Međuspratna tavanica je puna AB ploča, koja se projektuje u svemu prema važećim propisima za tu oblast. Seizmički proračun se radi za osmu zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa definicijom iz člana 3 Zakona o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS", br. 135 od 21. decembra 2004, 36 od 15. maja 2009, 36 od 15. maja 2009 - dr. zakon, 72 od 3. septembra 2009 - dr. zakon, 43 od 14. juna 2011 - US, 14 od 22. februara 2016, 76 od 12. oktobra 2018, 95 od 8. decembra 2018 - dr. zakon) stanovanje ne spada u aktivnosti koje bitno utiču na životnu sredinu, odnosno koje zagađuju životnu sredinu. Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća. Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNOSTI KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Sa stanovišta zaštite nepokretnosti kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, Urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta sa 14 stambenih jedinica, spratnosti P + 4 + Ps u Pančevu u ul. Cara Dušana br. 101A, na katastarskim parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- investitor je dužan da obezbedi sredstva za vršenje arheološkog nadzora Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja svih zemljanih radova (infrastrukture i temelja);
- investitor i izvođač su u obavezi da blagovremeno, pre podnošenja prijave početka radova kod nadležnog organa, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza investitora vezanih za poslove iz tačke 1;

- investitor je dužan da obezbedi sredstva za zaštitna arheološka iskopavanja i istraživanja dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova, kao i za njihovo čuvanje, publikovanje i izlaganje;
- ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove, i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti, i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

U skladu sa članom 32. Zakona o kulturnom nasleđu, nakon uvida u stručnu literaturu i dokumentaciju Zavoda predmetna lokacija se nalazi u zoni arheološkog lokaliteta:

- duž ul. Ive Kurjačkog tokom izvođenja zemljanih radova početkom XXI veka nalaženi su skeletni ostaci.

Na osnovu iznetog, dati su Uslovi iz tačke 1.

II Nakon uvida u stručnu literaturu i dokumentaciju Zavoda, konstatovano je da se predmetna lokacija nalazi u zoni arheoloških lokaliteta (u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu):

- Sportsko streljište 1813 – Streljište sportskog kluba 'Pančevo 1813' se nalazi istočno od kruga fabrike stakla. Prilikom zemljanih radova na sređivanju streljišta 1949. Godine kluba 'Pančevo 1813' u profilu rova se pojavila keramička posuda koja pripada vatinskoj kulturi.

- Staklara – uređenjem kruga fabrike stakla u Pančevu 1948. Godine pronađen je srednjovekovni materijal.

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta sa 14 stambenih jedinica, spratnosti P + 4 + Ps na katastarskim parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, u ul. Cara Dušana br. 101A, Pančevo, u skladu sa članom 107. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt Urbanističkog projekta za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta sa 14 stambenih jedinica, spratnosti P + 4 + Ps na katastarskim parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, u ul. Cara Dušana br. 101A, Pančevo, koji će izdati **Mišljenje** o istom u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se gradi **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT SA 14 STAMBENIH JEDINICA – P + 4 + Ps** nalazi se u Pančevu, u ul. Cara Dušana br. 101A, na k.p.br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p.br. 6544/2 K.O. Pančevo je 275,00 m², a parcele k.p.br. 6543/2 K.O. Pančevo je 208,00 m², ukupno 483,00 m².

INVESTITOR JE U OBAVEZI DA PRE IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE IZVRŠI SPAJANJE PARCELA, JER SU DVE PARCELE TRETIRANE KAO JEDNA CELINA U OBRAČUNU SVIH URBANISTIČKIH PARAMETARA – PROCENAT ZELENILA, BROJ PARKING MESTA, INDEKS IZGRAĐENOSTI, INDEKS ZAUZETOSTI, KOLSKE I PEŠAČKE INTERNE SAOBRAĆAJNICE.

NELEGALNI OBJEKTI (objekti izgrađeni bez odobrenja za gradnju) biće uklonjeni iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

Objekti na parceli k.p.br. 6544/2 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
Površina = 62,00 m²
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
Površina = 28,00 m²

- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 22,00 m²
- **Objekat br. 4** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 16,00 m²
- **Objekat br. 5** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 5,00 m²

Objekti na parceli k.p.br. 6543/2 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 9,00 m²
- **Objekat br. 2** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 5,00 m²
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT / DEO / - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 9,00 m²

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT SA 14 STAMBENIH JEDINICA – P + 4 + Ps

Novoprojektovani **Višeporodični stambeni objekat** sa 14 stambenih jedinica – P + 4 + Ps, postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, s tim da je građevinska linija udaljena od regulacione od 0,00 m do 0,24 m. Za predmetni objekat je usvojena takva koncepcija objekta koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje četrnaest (14) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je udaljen od regulacione linije od 0,00 m do 0,24 m, u neprekinutom nizu je i nalazi se u ulici Cara Dušana br. 101A. Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnom linijom. Na bočnim fasadama koje su udaljene 0,00 m od susednih parcela k.p.br. 6544/1, 6543/1 i 6548 K.O. Pančevu, nisu predviđeni otvori stambenih prostorija, već staklene prizme. Objekat je od zadnje granice parcele i susednih k.p.br. 6542 i 6545 K.O. Pančevo udaljen od 23,97 m do 24,81 m.

Sve je detaljno kotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.

Pešački i kolski prilaz **Višeporodičnom stambenom objektu** ostvaren je iz ul. Cara Dušana (k.p.br. 8054 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine 5,00 m i površine 37,06 m². Stacionarni saobraćaj je rešen na predmetnim parcelama k.p. br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo /. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90 stepeni je 5,40 m – / obezbeđeno, a za paralelno parkiranje je 3,50 m – obezbeđeno. Između poprečnih parking mesta – parklifta (PM 6 – PM 14) i mesta za osobe sa invaliditetom (G5), ima 5,50 m, što predstavlja dovoljno prostora za isparkiravanje vozila u rikverc i manevrisanje ka izlazu sa parcele kroz garažu objekta.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRANEST (14) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 4 podužna garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta;
- 1 poprečno garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta;
- 9 parking mesta na parceli van objekta - jedna **kombinovana Wöhr Parklift jedinica / model 413 - 345/340** dim. 5,30 x 7,65 m - dabl + singl / 6PM + 3PM = obezbeđeno 9 PM;

UKUPNO 14 MESTA ZA PARKIRANJE

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **3,22 (1.554,00 m²)**.*Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti u zoni CENTAR po Planskom dokumentu:**PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu iznosi max. 70% (zona šireg centra).*Površina parcela: k.p.br. 6544/2 - 275,00 m², k.p.br. 6543/2 - 208,00 m² = **ukupno 483,00 m²**

Neto površina prizemlja:	220,36 m ²
Neto površina I sprata:	205,67 m ²
Neto površina II sprata:	205,67 m ²
Neto površina III sprata:	205,67 m ²
Neto površina IV sprata:	205,67 m ²
Neto površina povučenog sprata:	205,96 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA:	1.249,00 m²
Bruto površina prizemlja:	259,00 m²
Bruto površina I sprata:	259,00 m ²
Bruto površina II sprata:	259,00 m ²
Bruto površina III sprata:	259,00 m ²
Bruto površina IV sprata:	259,00 m ²
Bruto površina povučenog sprata:	259,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.554,00 m²

INDEKS ZAUZETOSTI: pod OBJEKTOM – 259,00 m² = 53,62%**OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 34,95%**

1. 10% površine zelenog krova $P = 210,00 \text{ m}^2$ iznad povučenog sprata se obračunava kao DODATNO ZELENILO, što iznosi $21,00 \text{ m}^2 = 4,35\%$
2. 10% se od raster ploča $P = 35,17 \text{ m}^2$ obračunava u sveukupno obezbeđeno zelenilo što iznosi $3,52 \text{ m}^2 = 0,73\%$
3. zelenilo na parceli / tlu $P = 144,24 \text{ m}^2 = 29,87\%$

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 21,00 + 3,52 + 144,24 =**168,76 / 483 (površina parcela) x 100 = 34,95%**

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM	259,00	53,62
Raster ploče	35,17	7,28
Popločanje	1,20	0,25
Parklift platforma	43,39	8,98
Zelenilo na tlu / parceli	144,24	29,87
Površina parcela k.p.br. 6544/2, 6543/2	= 483,00	= 100,00

U okviru prizemlja objekta, u prostorijama za odlaganje otpada, obezbeđeno je **tri (3)** mesta za kontejnere dim 1,4 x 1,1 m zapremine 1.100 l.

U prizemlju objekta se nalazi pešački ulaz, prostorija sa natpritisom, hodnik sa stepeništem i liftom (vertikalna komunikacija), prostorija za hidrocil, garaža i prostorije za odlaganje otpada. Na I, II, III i IV spratu predviđeno je po 3 stana, sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima. Na povučenom spratu predviđeno je 2 stana, sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži četrnaest (14) stambenih jedinica.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je 18,50 m što je u skladu sa od Planom propisanih 18,50 m za objekte spratnosti $P + 3 + P_k / P_s / M$ – orijentacioni parametar, a visina venca je 14,50m što je u skladu od maksimalno propisanih 14,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

Ispusti na fasadama:

Erkeri su predviđeni na uličnoj fasadi. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na delu objekta prema prednjem dvorištu je **50%** površine ulične fasade iznad prizemlja.

Površina ulične fasade: $P = 160,61 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. 50,00% (80,31 m^2)

Ukupno ostvareno: **22,28% (35,79 m^2)**

Na dvorišnoj i na bočnim fasadama nisu predviđeni erkeri.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid ili netransparetnu pregradu.

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je na koti -0,20.

Padovi poda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.

Povućeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju iz ul. Cara Dušana uvučen od 1,50 m do 1,67 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa.

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov, sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, koji je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama. Odvođenje atmosferskih voda sa krova, obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odvodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičnosti. U odnosu na važeće propise i usvojeni geotehnički model lokaliteta (prašinasto-peskovitu sredinu i visok nivo podzemne vode), prema karti seizmičke rejonizacije terena za povratni period od 500 godina istraživani prostor spada u zonu osmog stepena seizmičke skale ($I=80 \text{ MCS}$), sa koeficijentom seizmičnosti u intervalu $K_s=0,05$. Neophodno je uraditi geomehnički elaborat koji bi nakon ispitivanja tla predvideo sve mere kojima bi se dobila nosivosti tla i ispitao maksimalni nivo podzemne vode.

KONSTRUKCIJA i MATERIJALIZACIJA:

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka $d=20 \text{ cm}$. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360 cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta biće na AB temeljnoj ploči debljine 40 cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 40, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove. U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160 cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktne fasade), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

Sva unutrašnja vrata su drvena. Spoljna bravarija je od PVC-a. Ulazna vrata od stanova su sigurnosna – protivprovalna, jednokrila. Glavna ulazna vrata su dvokrila, zastakljena, sigurnosna, sa interfonom i otvaranjem na spolja. Svi prozori su od PVC-a.

U prizemlju se pod hidroizoluje (hidroizolacionim malterom) – samo ulazni deo sa vertikalnom komunikacijom za pešake, a u garaži se primenjuje VDP – vodonepropusni beton, sa aditivima. Po spratovima se postavlja termička i zvučna izolacija u slojevima poda – tvrdi tervol 2 cm. Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija. Na povučenom spratu je predviđen otvor za izlaz na krov.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

Predviđeno je **tri (3)** kontejnera zapremine 1.100 l – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Položaji posuda za prikupljanje komunalnog otpada, u prostorijama za odlaganje otpada, prikazani su na grafičkim priložima br. 1.7.1. *Situacija* i br. 1.7.2. *Osnove*. Nalaze se na čvrstim podlogama površine 3 x 1,4 x 1,1 m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

U svemu prema uslovima JKP „HIGIJENA“ Pančevo, broj: 352-2080-2/2023-0103 od 27.11.2023.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema uslovima Elektrodistribucije Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. Planira se mesto priključenja na sledeći način: pored čeličnoredastog stuba niskonaponske mreže (ugao Prvomajske i Cara Dušana) uraditi rasecanje postojećeg niskonaponskog kablovskog voda, izvod: rezerva sa kablom, iz TS Narodna Bašta.

Na mestu rasecanja uraditi spojnicu i nastaviti niskonaponskim kablovskim vodom preseka PP00-A 4x150mm² do novougrađenog KPKEV-2P na fasadi predmetnog objekta.

Prema uslovima „Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd“, br. 8C.1.1.0. D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. godine, odobreno je ukupno 21 (dvadeset i jedno) brojilo.

Novi trofazni priključak:

- 14 brojila za 14 STANOVA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25 kW, osigurači: 25 A
- 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 3 brojila za PARKLIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

UKUPNO 20 (DVADESET) BROJILA (snage 17,25kW, 25 A)

Prilikom predaje projekta za Lokacijske uslove na CEOP, biće ishodovani NOVI USLOVI EPS-a sa tačnim brojem brojila – 20 (dvadeset) brojila, umesto traženih 21.

NAČIN GREJANJA:

Grejanje objekta je predviđeno da bude na **gas**. Postoji mogućnost priključenja predmetnog objekta na distributivni gasovod od polietilenskih cevi izgrađenih prema SRPS G.C6.661 radnog pritiska do 3bar, prečnika PE d40 duž ulice u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom stambenih objekata, koji je izgrađen i u funkciji. Postojeća gasovodna mreža zadovoljava traženi kapacitet od 25 m³/h.

U svemu prema uslovima JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad, broj: 05-02-4-14/2313-1 od 20.11.2023. i dopuni uslova broj: 05-02-4-14/682-1 od 26.04.2024.

TELEKOMUNIKACIJE:

Predviđena je za svaki stan po jedna nova tel. / tv / internet linija = **ukupno: četrnaest (14) novih** telefonskih priključaka.

U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, Beograd, br. D209/488836/2-2023 od 15.11.2023.

VODOVOD I KANALIZACIJA:

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Cara Dušana.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Cara Dušana.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Cara Dušana.

Predviđeno: jedan kombinovani vodommer Ø50/20 u šahtu na 1,5 m od regulacione linije i **14 novih vodomera** - za svaku stambenu jedinicu po jedan vodommer.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-661/1 od 05.02.2024. godine.

• Instalacije vodovodne mreže sanitarne vode

Potrebno je izgraditi novi priključak prečnika DN75 (Ø65 mm, 2,5"). U vodomerno okno postaviti 1 (jedan) kombinovani vodommer prečnika Ø50/20, kojim će se meriti ukupna količina sanitarne i hidrantske vode za ceo objekat. Dimenzije vodomernog okna su 2,00 x 1,40 x 1,50 m (svetli otvor).

Unutrašnja instalacija vodovodne mreže radi se za snabdevanje potrošača sanitarnom vodom u sanitarnim čvorovima. Unutrašnji razvod sanitarne vode u objektu projektovani su od plastičnih vodovodnih cevi i fazonskih komada, za radne pritiske do 16 bara. Sve unutrašnje vodovodne instalacije su predviđene od PP-R cevi odgovarajućeg prečnika prema projektu, povezane odgovarajućim fittingom, odgovarajuće izolovane. Vodovodna mreža koja se vodi vidno na zidovima i ispod tavanice se termoizoluje i oblaže alu - limom da ne bi došlo do pojave kondenza na spoljašnjim površinama vodovodnih cevi. Sva točeća mesta unutrašnjih vodovodnih instalacija se završavaju odgovarajućim ventilima i slavinama. Toplu vodu u objektu koriste potrošači sanitarne vode u kupatilu, wc-u i kuhinji. Topla voda se priprema električnim bojlerima koje odgovaraju potrebama potrošača, sve cevi tople vode je potrebno termoizolovati.

HIDRAULIČKI PRORAČUN						
Proračun gubitaka usled otpora u vodovodnoj mreži						
trasa od - do	protok (lit/sec)	broj j.o.	prečnik cevi (mm)	otpor na m' (mVs)	dužina trase (m')	UKUPAN otpor (mVs)
1	2	3	4	5	6	7
KTM - 1	0,586	5,50	25	0,12	17,00	2,04
1-2	0,791	10,00	40	0,03	2,86	0,09
2-3	1,199	23,00	40	0,08	2,86	0,23
3-4	1,500	36,00	40	0,04	2,86	0,11
4-5	1,750	49,00	50	0,05	2,86	0,14
5-PPP	1,969	62,00	50	0,06	6,20	0,37
PPP-VO	5,000	400,00	65	0,07	17,70	1,24
					svega (mVs):	4,22
* raspoloživi pritisak u vodovodnoj mreži				25,00 m		
* gubici :						
	U MREŽI			4,22 m		
	NA VODOMERU			5,00 m		
	GEODETSKA VISINA			17,00 m		
		UKUPNI GUBICI (m) :		26,22 m		
	POTREBAN PRITISAK NA IZLIVU			5,00 m		
		UKUPNI GUBICI (m) :		31,22 m		
	Nedostaje pritisak			6,22 m		

• Instalacije hidrantske mreže

Projektom je predviđeno da se izgradi unutrašnja hidrantska mreža koja će se napajati sa novoprojektovanog priključka prečnika DN75 mm. Na svakoj etaži objekta predviđa se po jedan unutrašnji hidrant. Hidrantska mreža je projektovana prema Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Sl. glasnik RS“ br. 3/2018).

Potrebna količina vode od za gašenje požara obezbeđuje se sa istovremenim radom 2 unutrašnja hidranta i jednog spoljašnjeg koji se nalazi na gradskoj mreži na manjoj udaljenosti od 80,00 m od objekta (1 spoljašnji + 2 unutrašnja = 5 l/s + 2 x 2,5 l/s = 10 l/s).

Unutrašnja instalacija hidrantske mreže objekta je priključena na javnu vodovodnu mrežu u vodomernom šahtu. Unutrašnja hidrantska mreža je predviđena da snabdeva sve unutrašnje hidrante objekta. Instalacija unutrašnje hidrantske mreže se radi od čelično pocinkovanih cevi i potrebnih fittinga. Hidrantska mreža koja se vodi vidno na zidovima i po plafonu zaštićuju se bojenjem. Cevi koji se polažu u zemlju treba zaštititi od korozije.

Protivpožarne ormariće, propisno opremljene postaviti na 1,50 m' od poda na mestu označenom u grafičkim crtežima. Hidrantska mreža se postavlja u hodnicima (zajedničke prostorije).

Na mestima prolaska hidrantske mreže kroz protivpožarne zidove postaviti oko cevi vatrootpornu smesu protivpožarne zaptivne mase Hilti CFS S -ACR ili proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta vatrootpornosti 120 minuta na dužini 0,5 m ispred i iza zida kod prolaska pocinkovane cevi kroz protivpožarni zid. Na mestima prodora pocinkovanih cevi kroz protivpožarni zid postaviti oko cevi kamenu vunu gustine 150kg/m³ tako da popuni sredinu prodora, a sa obe strane prodora u dubini od 10 mm naneti PP zašivnu masu HILTI CFS S ACR ili

proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta. Cevi izolovati cevnom izolacijom od kamene vune debljine 20 mm sa obe strane prodora u dužini od minimum 500 mm.

Objekat se od požara štiti pomoću unutrašnje protivpožarne hidrantske mreže, sa šest unutrašnjih protivpožarnih hidranata. Raspoloživi pritisak na mestu priključka vodovodne mreže u objekat je 2,5 bara. Potreban pritisak u hidrantskoj mreži obezbediće uređaj za povećanje pritiska.

HIDRAULIČKI PRORAČUN unutrašnje hidrantske mreže						
Proračun gubitaka usled otpora u vodovodnoj mreži						
trasa od - do	protok (lit/sec)	broj j.o.	prečnik cevi (mm)	otpor na m' (mVs)	dužina trase (m')	UKUPAN otpor (mVs)
1	2	3	4	5	6	7
PH6-PH5	2,50	100	50	0,11	2,86	0,31
PH5-PH4	5,00	400	65	0,07	2,86	0,20
PH4-PH3	5,00	400	65	0,07	2,86	0,20
PH3-PH2	5,00	400	65	0,07	2,86	0,20
PH2-1	5,00	400	65	0,07	2,80	0,20
1-PPP	5,00	400	65	0,07	3,90	0,27
PPP-VO	5,00	400	65	0,07	17,70	1,24
					svega (mVs):	2,62
* raspoloživi pritisak na spoju				25,00 m		
* gubici :						
	a) u mreži			2,62 m		
	b) na spoju i vodomeru			5,00 m		
	c) zbog geodetske visine			17,00 m		
	d) na crevu i mlaznici			5,00 m		
	UKUPNI GUBICI (bari) :			29,62 m		
* potreban pritisak na izlivu (min):				25,00 m		
* potreban pritisak na spoju (min):				54,62 m		
25,00 m						
54,62 m						
NEDOSTAJE PRITISAK		29,62 m				

- **Instalacije fekalne kanalizacije**

Projektom je predviđeno prikupljanje svih fekalnih otpadnih voda sistemom vertikalnog i horizontalnog razvoda odvođenjem do novoprojektovanog priključka fekalne kanalizacije. Potrebno je izgraditi novi priključak prečnika DN160 mm. Hidraulički proračun fekalne kanalizacije dat je u numeričkoj dokumentaciji.

Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju izvršiti preko revizionog šahta koji će se nalaziti na oko 1,50 m od regulacione linije, u kolskom ulazi objekta, kao što je prikazano na situaciji u grafičkoj dokumentaciji.

Od sanitarnih uređaja unutar objekta otpadne vode se odvođe kanalizacionim cevima odgovarajućih prečnika i padova. Kanalizacione vertikale se posle montaže obziđuju. Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor sa poklopcem.

Ventilacija kanalizacionih vertikalâ ostvaruje se na krovu objekta klasičnim ventilacionim kapama tamo gde to nije moguće predvideti ventilacione rešetke. Kanalizacionu mrežu u objektu uraditi od PP-HT kanalizacionih cevi izrađenih od polipropilena-kopolimera (PPCO) postupkom koekstrudiranja u skladu sa normom EN 1451-1. Ove cevi imaju spojni muf i fabrički ugrađen zaptivni prsten. Cevi se proizvode u sivoj boji prema RAL7037. Fiting je proizveden od polipropilena (PP) u skladu sa normom EN 1451. Zaptivni prsten se proizvodi od stiren-butadien kaučuka (SBR) u skladu sa normom EN 681, deo 1, tvrdoće 60 +/- po Shoru. Predviđeni vek trajanja je najmanje 50 godina. Cevi su vidljivo i trajno obeležene imenom proizvođača, vrstom materijala, primenom, dimenzijom, debljinom zida cevi, dužinom, datumom proizvodnje, vremenom proizvodnje i oznakom norme.

Za postavljanje i montažu unutrašnje kanalizacije važi norma EN 12 056, deo 1-5 (unutrašnja kanalizacija – gravitacioni sistemi). Uz isporučeni materijal dostaviti Potvrdu o kvalitetu ili sličan sertifikat domaće institucije (Mašinski fakultet u Beogradu i slično). Sertifikat mora da važi za sve zahteve standarda i ne samo za dostavljeni uzorak.

Kanalizacionu mrežu u objektu postavljati u padu od 1,5%. Cevi idu po plafonu podzemne etaže i izlaze iz objekta do revizionog šahta. Unutrašnju instalaciju kanalizacije raditi od PP-HT cevi za kućnu kanalizaciju sa potrebnim fazonskim komadima i odgovarajućim zaptivnim gumicama u svemu prema uputstvu proizvođača. Unutrašnja instalacija kanalizacije je predviđena za sanitarnu i fekalnu otpadnu vodu. Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor, a u krovu je predviđena ventilaciona kapa za odušak. Kanalizacione vertikale voditi pored zida, rabicirati ih i malterisati ili zatvoriti vodootpornim “knauf” pločama. Gde cevi prolaze kroz zidove pod uglom od 90°, napraviti otvor za 5cm veći od prečnika cevi, cev je na mestu otvora zaštićena izolacionom trakom. U podu kupatila su slivnici DN 75 komplet. Sva skretanja su sa lukovima 45° na razvod koji je van konstrukcije, fiksiran ispod svakog mufa tj. na oko 2,00 m, završno maskiran i sakriven od pogleda.

Otpadna voda sa podnih površina garažnih prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda dovodi do revizionog šahta na parceli investitora (u objektu, na 1,5 m od regulacione linije), a onda priključuje na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Predviđeno je odvođenje vode i iz Parklifta, preko slivnika, pumpe za prepumpavanje vode i kanalizacionih cevi koje su spojene na gore pomenuti sistem atmosferske kanalizacije objekta.

$$Q_f = \frac{N \cdot P \cdot q_0}{100} \left[\frac{l}{s} \right]$$

N – broj sanitarnih predmeta iste vrste, [-]

P – postotak istovremenog izliva iz sanitarnih predmeta iste vrste, [%]

q_0 – količina izliva iz pojedinih sanitarnih predmeta, [l/s]

SANITARIJE	N (kom)	P (%)	EF	q_0 (l/sec)	Q_F (l/sec)
umivaonik	20	14,00	2	0,17	0,476
wc (sa vodonikotlićem)	20	14,00	10	2	5,600
tuš	19	14,44	4	0,22	0,604
veš mašina	14	16,92		0,22	0,521
sudopera	14	16,92	4	0,67	1,587
sudomašina	14	16,92		0,22	0,521
UKUPNO					9,309

DN160mm zadovoljava potrebe za odvođenjem sanitarnih otpadnih voda.

- **Instalacije atmosferske kanalizacije**

Odvođenje atmosferskih voda sa krova, obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odvodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Otpadna voda sa manipulativnih površina i parking prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda priključuje na šaht koji se nalazi na oko 1,50 m od regulacione linije, a zatim na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Priključna cev iz objekta je prečnika DN160 mm.

Proračun atmosferskih voda

Intenzitet kiše: $i = 140 \text{ l/s/ha}$

pod krovovima : $A_1 = 262,0 \text{ m}^2$

Ukupna količina atmosferske vode:

$$Q = \frac{A_1 \times i \times 0,9}{10000} = \frac{262 \times 140 \times 0,90}{10000} = 3,30 \text{ l/s}$$

$$Q = 3,30 \text{ l/s}$$

DN160mm zadovoljava potrebe za odvođenjem atmosferskih otpadnih voda.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:

Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine 5,00 m, a površine 37,06 m².

Koordinate osovinskih tačaka:

	Y (m)	X (m)
1	7473175.8210	4968691.3686
2	7473181.0229	4968695.1159
3	7473187.0387	4968699.4496

Regulisanje saobraćaja će biti definisano i detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije kojim će se definisati postavljanje odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, po prioritetima na postojećem trotoaru i ulici.

U svemu prema uslovima JP „Urbanizam“ broj: 03-858/2023.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRANEST (14) NOVIH MESTA ZA PARKIRANJE

za 14 stambenih jedinica, i to:

- 4 podužna garažna mesta dim. 2,00 x 5,50m u okviru prizemlja objekta;
- 1 poprečno garažno mesto dim. 3,70 x 4,80m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta;
- 9 parking mesta na parceli van objekta - jedna **kombinovana Wöhr Parklift jedinica / model 413 - 345/340** dim. 5,30 x 7,65 m - dabl + singl / 6PM + 3PM = obezbeđeno 9 PM;

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K83811

Potpis:



POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU:

Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine 5,00 m, a površine 37,06 m².

Koordinate osovinskih tačaka:

	Y (m)	X (m)
1	7473175.8210	4968691.3686
2	7473181.0229	4968695.1159
3	7473187.0387	4968699.4496

U svemu prema uslovima JP „Urbanizam“ broj: 03-858/2023.

PRIKLJUČAK NA INFRASTRUKTURU VODOVODA I KANALIZACIJE:

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Cara Dušana.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Cara Dušana.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Cara Dušana.

Predviđeno: jedan kombinovani vodomjer Ø50/20 u šahtu na 1,5 m od regulacione linije i **14 novih vodomera** - za svaku stambenu jedinicu po jedan vodomjer.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-661/1 od 05.02.2024. godine.

PRIKLJUČAK NA ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

Prema uslovima „Elektro distribucije Srbije d.o.o. Beograd“, br. 8C.1.1.0. D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. godine, odobreno je ukupno 21 (dvadeset i jedno) brojilo.

Novi trofazni priključak:

- 14 brojila za 14 STANOVA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25 kW, osigurači: 25 A
- 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 3 brojila za PARKLIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

UKUPNO 20 (DVADESET) BROJILA (snage 17,25kW, 25 A)

Prilikom predaje projekta za Lokacijske uslove na CEOP, biće ishodovani NOVI USLOVI EPS-a sa tačnim brojem brojila – 20 (dvadeset) brojila, umesto traženih 21.

NAČIN GREJANJA:

Grejanje na gas. Postojeća gasovodna mreža zadovoljava traženi kapacitet od 25 m³/h – gasovod je izgrađen i u funkciji.

U svemu prema uslovima JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad, broj: 05-02-4-14/2313-1 od 20.11.2023. i dopuni uslova broj: 05-02-4-14/682-1 od 26.04.2024.

TELEKOMUNIKACIJE:

Predviđena je za svaki stan po jedna nova tel. / tv / internet linija = **ukupno: četrnaest (14) novih** telefonskih priključaka.

U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, Beograd, br. D209/488836/2-2023 od 15.11.2023.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

Predviđeno je **tri (3)** kontejnera zapremine 1.100 l – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Položaji posuda za prikupljanje komunalnog otpada, u prostorijama za odlaganje otpada, prikazani su na grafičkim priložima br. 1.7.1. *Situacija* i br. 1.7.2. *Osnove*. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 3 x 1,4 x 1,1 m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

U svemu prema uslovima JKP „HIGIJENA“ Pančevo, broj: 352-2080-2/2023-0103 od 27.11.2023.

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K83811

Potpis:







ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.ing.arh.

Licenca broj 200 1482 14

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.	Položaj parcele u širem okruženju	R = 1 : 20.000
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p. br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo	R = 1 : 250
3.	Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina	R = 1 : 250
4.	Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje	R = 1 : 250
5.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 250
6.	Prikaz postojeće komunalne infrastrukture sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu	R = 1 : 250

* U slučaju korišćenja na kratko moguće samo na gornjoj platformi i samo uz tehničku podešenost, konsultovati SSN!
Takođe je moguće uz angažovanje pomoćnog osoblja.

Obe platforme su u horizontalnom položaju prema ulazu.

Montaža je moguća samo uz angažovanje dizalice, što je obaveza investitora.

Nosivost po platformi 2000 kg
(nosivost po točku max. 500 kg)

 = primenljivo za slučaj kada se postavljaju garažna vrata

Rolo vrata:

 $\boxed{X} = 15$

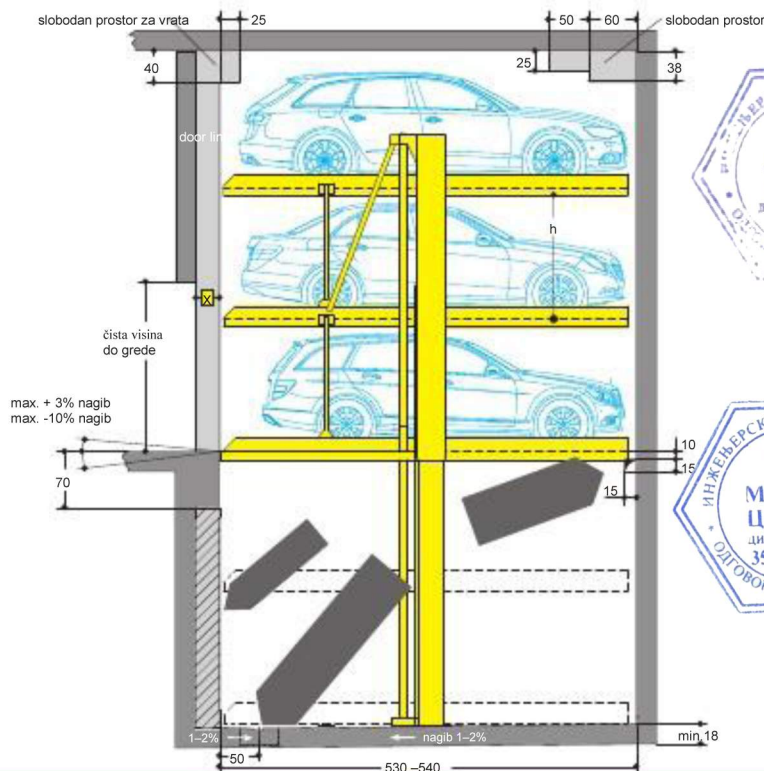
Segmentna vrata:

X = 25 (singl vrata)

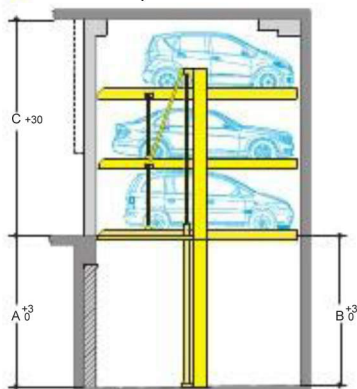
X = 30 (dabl vrata)

 = definisati sa isporučiocem vrata

Dimenzije u cm



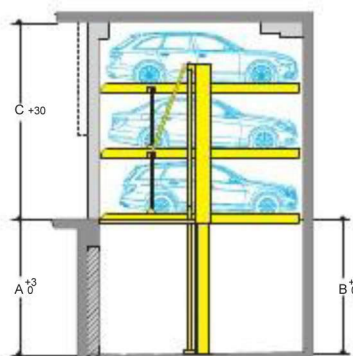
Standard tip



	A	B	C	h	visina vozila*
Parklift 413-385/380:	385	380	555	180	175
Parklift 413-375/370:	375	370	540	175	170

* gornji nivo, ulazni nivo i donji nivo za sedane i karavane

Compact tip

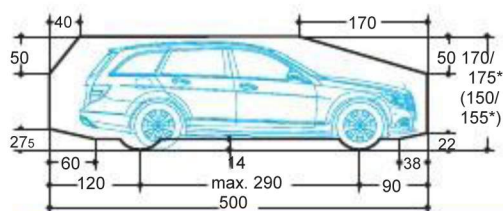


	A	B	C	h	visina vozila *
Parklift 413-345/340:	345	340	495	160	155
Parklift 413-335/330:	335	330	480	155	150

* gornji nivo, ulazni nivo i donji nivo za sedane i karavane

Voditi računa o ograničenju visine vozila i odstojanja između platformi!

Mere profila (sedani / karavani)



* Ukupna visina vozila uključuje krovni nosač i nosač antene, i ne sme premašiti max. naznačenu dimenziju visine.

Napomene

- Čista širina platforme od 250 cm za vozila širine 190 cm (vidi str. 2). Za velike sedane preporučujemo čistu širinu platforme od najmanje 260–270 cm za singl i 500 cm za dabl sisteme.
- Zbog povećanja dimenzije vozila i potencijalnog razvoja u budućnosti dužina jame od 540 cm je preporučljiva.
- Na ivici jame naručilac treba da izvrši obeležavanje žuto – crnom bojom u širini od 10 cm, prema ISO 3864 (vidi “statički i građevinski zahtevi” na strani 3).
- Nije moguće imati kanale ili jame i/ili betonske izbočine duž jame uz samu ivicu. U slučaju da su kanali ili jame neophodni, širina sistema treba da bude smanjena ili jama mora da bude šira.
- Proizvođač zadržava pravo da modifikuje ili menja gornje specifikacije. Osim toga, pravo na bilo koji deo izmene i/ili varijacije i dopune u procedurama i standardima zbog tehničkog i inženjering napredka ili zbog ekoloških promena propisa, su ovim zadržana.

Dimenzije širine - Podzemne garaže

Sve prikazane dimenzije označavaju minimum. Građevinske tolerance se moraju uzeti u obzir. Sve dimenzije u cm.

Prilaz Parkliftu je moguć sa max. 3% pada i max. 10% uspona.

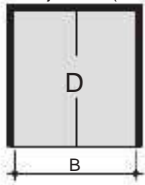
Zid - zid

Singl jedinica (3 vozila)



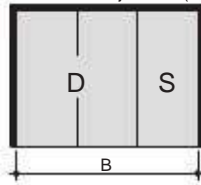
potreban prostor B	daje čistu širinu platforme
270	230
280	240
290	250
300	260
310	270

Dabl jedinica (6 vozila)



potreban prostor B	daje čistu širinu platforme
500	460
520	480
540	500

Kombinovana jedinica (9 vozila)



potreban prostor B	daje čistu širinu platforme
765	460 + 230
795	480 + 240
825	500 + 250
835	500 + 260
845	500 + 270

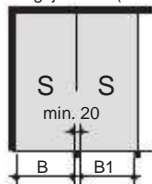
Potrebni otvori u pregradnim zidovima za električne i hidraulične vodove moraju da se predvide tamo gde je moguće. Otvori u zidu ne mogu da se zatvore posle montaže.

Minimalna širina prolaza prema lokalnim propisima.

Moguće su dalje kombinacije širine kao i manje širine.

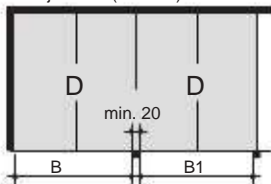
Noseći stubovi izvan jame

Singl jedinica (3 vozila)



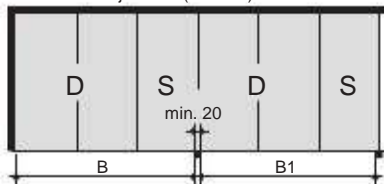
Potreban prostor zid-stub B	stub-stub B1	daje čistu širinu platforme
260	245	230
270	255	240
280	265	250
290	275	260
300	285	270

Dabl jedinica (6 vozila)



Potreban prostor zid-stub B	stub-stub B1	daje čistu širinu platforme
490	475	460
510	495	480
530	515	500

Kombinovana jedinica (9 vozila)



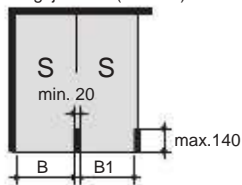
Potreban prostor zid-stub B	stub-stub B1	daje čistu širinu platforme
750	740	460 + 230
780	770	480 + 240
810	800	500 + 250
820	810	500 + 260
830	820	500 + 270

Minimalna širina prolaza prema lokalnim propisima.

Moguće su dalje kombinacije širine kao i manje širine.

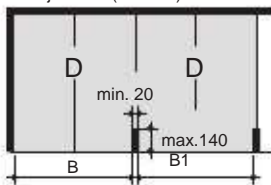
Noseći stubovi unutar jame

Singl jedinica (3 vozila)



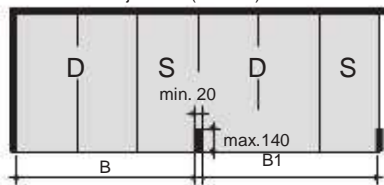
Potreban prostor zid-stub B	stub-stub B1	daje čistu širinu platforme
260	245	230
270	255	240
280	265	250
290	275	260
300	285	270

Dabl jedinica (6 vozila)



Potreban prostor zid-stub B	stub-stub B1	daje čistu širinu platforme
490	475	460
510	495	480
530	515	500

Kombinovana jedinica (9 vozila)



Potreban prostor zid-stub B	stub-stub B1	daje čistu širinu platforme
750	740	460 + 230
780	770	480 + 240
810	800	500 + 250
820	810	500 + 260
830	820	500 + 270

Minimalna širina prolaza prema lokalnim propisima.

Moguće su dalje kombinacije širine kao i manje širine.

Važne napomene

Ukoliko nije montirana platforma maksimalne širine, teškoće mogu nastati prilikom ulaska ili izlaska sa platforme. Ovo zavisi od tipa vozila, pristupa i individualne sposobnosti vozača.

Za prostore naspram zidova ili na kraju redova, preporučujemo korišćenje što je moguće širih platformi.

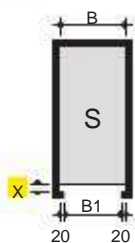
Za vozila šira od 190 cm, platforma širine 270/500 cm se preporučuje kako bi se olakšalo ulazanje i izlaženje iz kola.

Dimenzije širine · Garaže sa vratima

Sve prikazane dimenzije označavaju minimum. Građevinske tolerance se moraju uzeti u obzir. Sve dimenzije u cm.

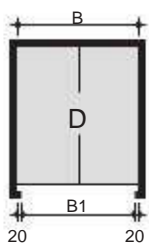
Prilaz Parkliftu je moguć sa max. 3% pada i max. 10% uspona.

Singl garaže (3 vozila)



Potreban prostor	B	B1	daje čistu širinu platforme
230	270	230	
280	240	240	
250	290	250	
300	260	260	
310	270	270	

Dabl garaže (6 vozila)



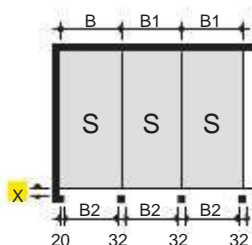
Potreban prostor	B	B1	daje čistu širinu platforme
460	500	460	
520	480	480	
500	540	500	

x = za vrata. Vidi str. 1

Potrebni otvori u pregradnim zidovima za električne i hidraulične vodove moraju da se predvide tamo gde je moguće. Otvori u zidu ne mogu da se zatvore posle montaže.

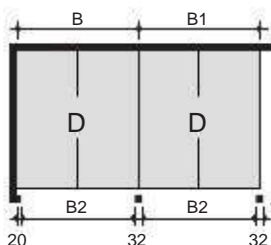
Minimalna širina prolaza prema lokalnim propisima.

Serijske garaže sa singl vratima (3 vozila)



Potreban prostor	B	B1	B2	daje čistu širinu platforme
266	262	230	230	
276	272	240	240	
286	282	250	250	
296	292	260	260	
306	302	270	270	

Serijske garaže sa duplim vratima (6 vozila)

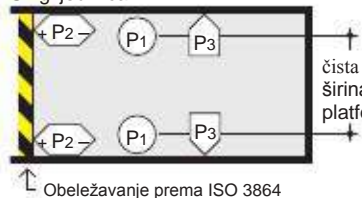


Potreban prostor	B	B1	B2	daje čistu širinu platforme
496	492	460		
460		480		
516	512	500		
480				
536	532			
500				

Minimalna širina prolaza prema lokalnim propisima.

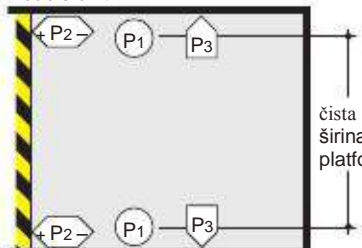
Statički i građevinski zahtevi

Singl jedinica



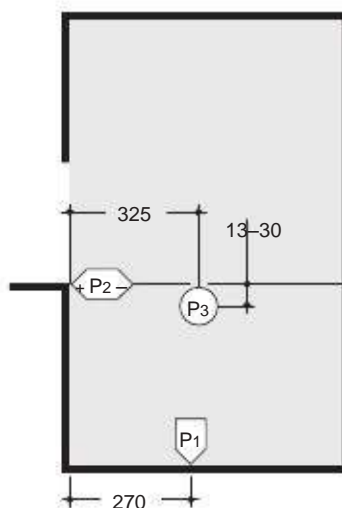
P1 = +60 kN *
P2 = +9 kN
- 3 kN
P3 = +3 kN

Double unit



P1 = +100 kN *
P2 = +12 kN
- 6 kN
P3 = +3 kN

* sva statička opterećenja uključuju težinu vozila



Opterećenja se prenose na pod jame preko stopa približne površine 700 cm² učvršćenih pomoću industrijskih anker zavrtneja za temeljnu ploču minimalne debljine 18 cm (preporučuje se kvalitet B 25), u dubini približno 10-12 cm. Kod učvršćivanja za vodooporne betonske podove upotrebljavaju se specijalni hemijski zavrtnji (isporučuje Wöhr). Prednji zidovi jama moraju se formirati od betona (preporučuje se kvalitet B 25) i moraju da budu perfektno ravni i vertikalni bez izbočina. Naznačene dužine do tačaka oslonca su srednje vrednosti. Molimo da nas kontaktirate za tačne položaje za bilo koje varijante na standardnim jedinicama.

Hidraulična pogonska jedinica

Položaj hidraulično pogonske jedinice se određuje prema vašem planu – potreban prostor je kako sledi:

Dimenzije u cm	1 singl jedinica ili 1 dabl jedinica	2-5 singl jedinica ili 2-3 dabl jedinice
Dužina:	100	200
Visina:	140	140
Širina:	30	30

Elektro podaci

Stavka Obezbeđuje	Količina	Označavanje	Položaj	Učestalost
1 Kupac	1 kom	strujomer	na napojnom kabl	
2 Kupac	1 kom	osigurač 3x25A lako topivi ili automatski 3x25A prema DIN VDE 0100 deo 430		1 po hidraulično pogonskoj jedinici
3 Kupac	prema lokalnim zahtevima	prema propisima lokalnog elektro-distributera 3Ph + N + PE*	napojni kabl do gl. prekidača	1 po hidraulično pogonskoj jedinici
4 Kupac	na svakih 10 m'	priključak za uzemljenje	ugao poda jame/zadnji zid	
5 Kupac	1 kom	ekvipotencijalna spojnica prema lokalnim zahtevima	od priključka za uzemljenje do sistema	1 po Parklifu
6 Kupac	1 kom	obeleženi gl. prekidač na zaključavanje, za sprečavanje neželjenog uključenja	iznad upravljačke jedinice	1 po hidraulično pogonskoj jedinici
7 Kupac	na svakih 10 m'	PVC kontrolni kabl sa obeleženim žicama i zaštitnim konduktorom 5x 2,5	od gl. prekidača do hidraulično pogonske jedinice	1 po hidraulično pogonskoj jedinici

Stavke 8–14 su uključene u obim isporuke Wöhr-a ukoliko to nije drugačije naznačeno u ponudi/ugovoru.

* DIN VDE 0100 deo 410 + 430 (nije pod stalnim naponom) 3Ph+N+PE (trofazna struja) Napomena: Kada se koriste vrata za zatvaranje garaže, proizvođač vrata se mora konsultovati pre postavljanja elektro provodnika.

Električne komponente koje isporučuje proizvođač moraju da se povežu po odgovarajućoj šemi i po lokalnim propisima. Moraju se uzeti u obzir i Nemački VDE elektro propisi, kako bi važio TÜV testirani elektro sistem kola. Elektro snabdevanje hidraulično pogonske jedinice mora da se obezbedi pre ili za vreme montaže,

kako bi se omogućilo našim monterima da na odgovarajući način završe radove i provere ispravnost funkcionisanja opreme. Prema DIN EN 60204 sistemi moraju da budu direktno povezani sa trakom za uzemljenje, koju obezbeđuje kupac na svakih 10 m' ili prema lokalnim propisima.

Zaštita od buke

Osnova je Nemački DIN 4109 "Izolacija buke u zgradama". Da bi se obezbedio uslov od 30 dB (A) može se obezbediti:

- dodatna oprema za zaštitu od buke iz našeg programa
- izolacioni faktor prilikom izgradnje od min. $R'w = 57dB$
- zidovi koji se graniče sa parking sistemom moraju da izdrže opterećenje od min. $m' = 300 kg/m^2$
- ploča iznad parking sistema sa min. $m' = 400 kg/m^2$

U posebnim uslovima izgradnje neophodna je dodatna zaštita od buke. Najbolji rezultati se postižu odvajanjem garaže od objekta. Povećana zaštita od buke: Ukoliko treba obezbediti povećanu zaštitu od buke, konsultovati kvalifikovano osoblje.

Temperatura

Predviđeno je da oprema radi na temperaturama između $+5^{\circ}C$ i $+40^{\circ}C$. atmosferska vlažnost: 50% na $+40^{\circ}C$. Ako lokalne okolnosti odstupaju od gore navedenih uslova potrebno je kontaktirati SSN.

Drenaža

Preporučujemo da se predvidi drenažni kanal na prednjoj strani jame koji može da sadrži usis za pumpu 50 x 50 x 20 cm, ili priključak na sistem kišne kanalizacije preko skupljača benzina/ulja.

Da bi se sprečila bilo kakva mogućnost kontaminacije podzemnih voda, preporučujemo da se pod jame premaže bojom otpornom na ulje.

Ispitivanje usaglašenosti

Svi naši sistemi su kontrolisani prema EC preporukama za mašine 2006/42/EC i EN 14010.

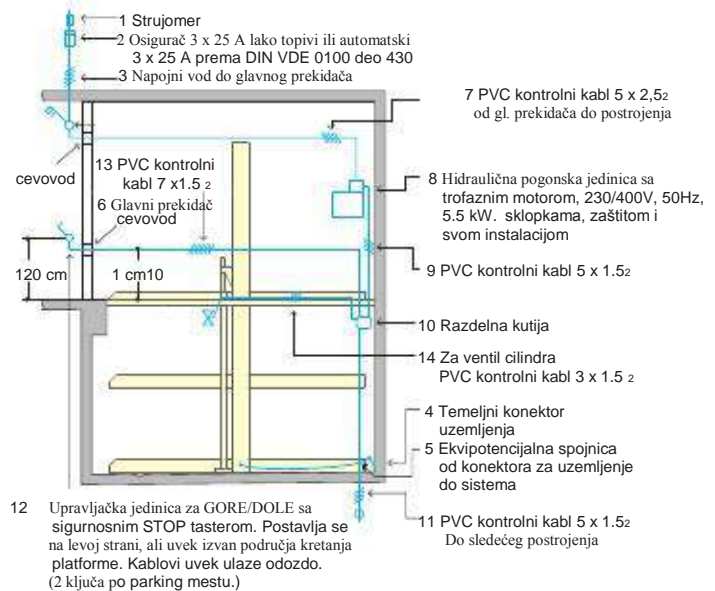
Osvetljenje

Osvetljenje garaže kupac treba da obezbedi prema lokalnim propisima.

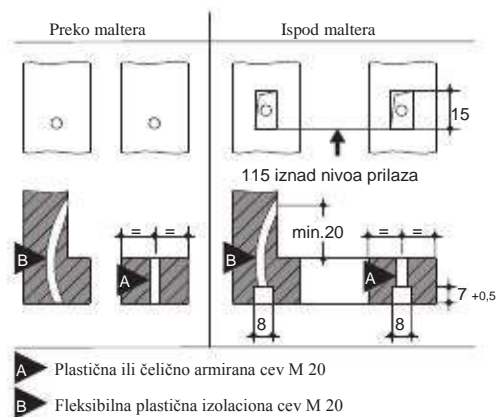
Slobodan prostor

Posebni crteži za slobodne prostore za smeštaj cevi za ventilaciju ili drugih cevi mogu se zatražiti od predstavnika Wöhr (SSN)!

Elektro šema



Otvori u zidu za okretne prekidače kod rolo i sekcijskih vrata



Zaštitna ograda

Oprema treba da bude snabdevena zaštitnim ogradama prema EN ISO 13857, ukoliko je rastojanje između sistema i zida veće od 20cm. Ako su prolazne staze pored ili iza sistema, zaštitnu ogradu treba da obezbedi kupac prema lokalnim propisima, visine min. 200 cm – ovo se može izvesti u fazi montaže.

Širine parking mesta

Preporučujemo čistu širinu platforme od 250 cm i/ili najmanje 500 cm za dabl sisteme.

Održavanje

Redovno održavanje od strane kvalifikovanog lica može se obezbediti putem godišnjeg ugovora o servisiranju.

Zaštita od korozije

Nezavisno od radova na održavanju koji se moraju obavljati prema Wöhr uputstvima za čišćenje i održavanje, potrebno je: redovno čistiti galvanizovane delove i platforme od prljavštine, soli za puteve kao i od drugih nečistoća (opasnost od korozije)! Jama uvek mora da bude dobro provetravana i odzračena.

Dimenzije

Sve prikazane dimenzije su minimalne. Konstrukcione tolerance moraju da se uzmu u obzir. Sve dimenzije u cm.

Napomena

Firma Security System Novaković, kao uvoznik opreme firme Wöhr, poseduje mišljenje Zavoda za standardizaciju o standardizaciji i tehničkim propisima za sisteme za parkiranje.

Primeri otvorenog Wöhr Parklift-a / model 413 - 345/340 iz prakse, već izgrađeni:



<https://parkingsistemi.rs/>



Sutinska 37 D | Beograd 11070 | Serbia
T / F : +381 11 3360 033 / 3360 034 / 2260 033
PIB 100290439 | ZR 205-18245-61 | office@wahr.rs



SADRŽAJ
URBANISTIČKOG PROJEKTA

/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
KAT.PAR. 6544/2, 6543/2 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 4 + Ps, SA 14
STAMBENIH JEDINICA U UL. CARA DUŠANA BR. 101A

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A
k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- REŠENJE AGENCIJE ZA PRIVREDNE REGISTRE
- REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE
- IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE
- SAGLASNOST/PUNOMOĆ ODGOVORNOG URBANISTE

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

- PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI
- KOPIJA PLANA
- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA VODOVA
- INFORMACIJA O LOKACIJI
- PRETHODNI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA
- KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

TEKSTUALNI DEO

- **01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
- NAMENA I KARAKTER PROSTORA
- PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA
- **02. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**
- **03. USLOVI IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI**

- **04. URBANISTIČKI POKAZATELJI**
(INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)
- **05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**
- **06. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU**
- **07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**
- **08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

GRAFIČKI DEO

- DISPOZICIJA PROSTORA – POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA
- REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO / PEJZAŽNO REŠENJE
- PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI
- PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR

(po posebnom sadržaju)

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) izdaje se:

REŠENJE
O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: **BB PRO SISTEM DOO**
Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A
k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta: **ALEKSANDAR M. BRKIĆ**, dipl.ing.arh.
Licenca broj 200 1482 14



Pančevo, maj 2024. god.

SRĐAN KIRIĆ PR
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING
ARCHI TEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7

VLASNIK ATELJEA


pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) izdaje se:

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ovim izjavljujem da sam se pri izradi urbanističko - tehničke dokumentacije pridržavao svih važećih propisa za

Investitor:

BB PRO SISTEM DOO

Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30

PIB: 103798880, MB: 20020008

Objekat:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica**

Lokacija:

Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A

k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.ing.arh.
Licenca broj 200 1482 14

VLASNIK ATELJEA

Pančevo, maj 2024. god.



ARCHI TEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7



pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

TEKSTUALNI DEO

Investitor:	BB PRO SISTEM DOO Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30
Objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps, sa 14 stambenih jedinica
Lokacija:	Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama čl. 60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) – u daljem tekstu Zakon.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 – ispravka i 23/22 – izmene i dopune). k.p. br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo nalaze se na adresi Cara Dušana br. 101A u Pančevu, u gradskom bloku broj 167, namena **STANOVANJE SA KOMPATIBILNIM NAMENAMA – zona šireg centra**, veliki blok.

Pod tačkom B3.1.: Zone i lokacije za dalju razradu, za lokacije za izgradnju višeporodičnih objekata i stambeno poslovnih objekata (tri ili više funkcionalnih jedinica u objektu) predviđena je razrada Urbanističkim projektom.

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat se izrađuje na zahtev Investitora kao urbanističko – tehnički dokument za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije.

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarskih parcela broj 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 4 + Ps sa četrnaest (14) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Cara Dušana br. 101A. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Katastarske parcele broj 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, koje su predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 – ispravka i 23/22 – izmene i dopune) nalazi se u zoni šireg centra u gradskom bloku broj **167**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Parcele 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo izlaze na ulicu Cara Dušana - k.p.br. 8054 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 4 + Ps sa četrnaest (14) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele, planirane su kolske i pešačke površine, Parklift, garažni prostor u prizemlju objekta, i uređenje zelenih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953-111-62502/2023 od 20.11.2024. i prepisu lista nepokretnosti br. 6214 za kat. parcelu **6543/2** K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	zemljište pod zgradom i drugim objektom
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1
Površina:	208 m ²

Broj parcele: 6543/2

Katastarska opština: K.O. Pančevo

Matični broj katastarske opštine: 802484

Vlasnik parcele:

BB PRO SISTEM DOO, Beograd, Borča, ul. Save Mrkalja br. 30

Urađena je konverzija zemljišta.

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953-111-62502/2023 od 20.11.2024. i prepisu lista nepokretnosti br. 6214 za kat. parcelu **6544/2** K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta: gradsko građevinsko zemljište
Kultura: zemljište pod zgradom i drugim objektom
Vrsta prava: svojina
Oblik svojine: privatna
Udeo: 1/1
Površina: 275 m²

Broj parcele: 6544/2
Katastarska opština: K.O. Pančevo
Matični broj katastarske opštine: 802484

Vlasnik parcele:
BB PRO SISTEM DOO, Beograd-Borča, ul. Save Mrkalja br. 30

Urađena je konverzija zemljišta.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta su katastarske parcele br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 167 u zoni šireg centra, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarske parcele broj 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo sa jugoistočne strane izlaze na postojeću saobraćajnicu - ul. Cara Dušana (kat. parcela br. 8054). Sa severoistočne strane graniče se sa kat. parcelama br. 6544/1 i 6543/1 K.O. Pančevo. Sa severozapadne strane graniče se sa katastarskom parcelom br. 6542 i 6545 K.O. Pančevo. Sa jugozapadne strane graniče se sa k.p. br. 6548 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarske parcele br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo ne menjaju svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržavaju.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetne katastarske parcele br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, definisane su tačkama 1 - 19, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČKE Y (m) X (m)

1	7473190.34	4968696.90
2	7473205.18	4968707.64
3	7473208.55	4968710.08
4	7473211.13	4968711.95
5	7473213.23	4968713.47
6	7473215.46	4968714.99
7	7473217.84	4968716.60
8	7473231.91	4968726.15
9	7473229.01	4968731.87
10	7473227.54	4968734.13
11	7473226.97	4968733.75
12	7473224.83	4968732.31
13	7473208.46	4968721.29

14	7473208.13	4968721.07
15	7473206.50	4968719.97
16	7473198.87	4968714.83
17	7473190.69	4968709.33
18	7473186.36	4968706.41
19	7473184.49	4968705.15

Površina kat. parcela 6544/2 i 6543/2 je **483,00 m²**.

INVESTITOR JE U OBAVEZI DA PRE IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE IZVRŠI SPAJANJE PARCELA, JER SU DVE PARCELE TRETIRANE KAO JEDNA CELINA U OBRAČUNU SVIH URBANISTIČKIH PARAMETARA – PROCENAT ZELENILA, BROJ PARKING MESTA, INDEKS IZGRAĐENOSTI, INDEKS ZAUZETOSTI, KOLSKE I PEŠAČKE INTERNE SAOBRAĆAJNICE.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele br. 8054 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice - ulice Cara Dušana /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama 1 – 19.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 20 i 21 odnosno prostor definisan tačkama 1-21 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

20	7473167.66	4968693.81
21	7473174.00	4968685.07

3.USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plan generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18 - ispravka i 6/19 - ispravka i 23/22 - izmene i dopune), na osnovu koga je izdata Informacija o lokaciji br. V-15-353-248/2023, datum 21.11.2023. god.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih preduzeća i organa
- Podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa

Na zahtev Investitora, urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskim parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka i 23/22 – izmene i dopune).

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 6214 na predmetnoj k.p.br. 6544/2 KO Pančevo su upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 62,00 m²
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 28,00 m²
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 22,00 m²
- **Objekat br. 4** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 16,00 m²
- **Objekat br. 5** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 5,00 m²

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 6214 na predmetnoj k.p.br. 6543/2 KO Pančevo su upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 9,00 m²
- **Objekat br. 2** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 5,00 m²
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT / DEO / - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 9,00 m²

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama, dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcele br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo.

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13 – исправка, 20/14, 19/2018- измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне), у даљем тексту План.

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парц. бр. 6644/2 и 6543/2 КО Панчево налазе се у градском блоку бр.167, планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

Na kat. parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA sa četrnaest (14) stambenih jedinica, spratnosti P + 4 + Ps.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију.

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

• регулациона линија

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

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

• спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

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

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. br. 6544/2 i 6543/2 K.O.Pančevo. Građevinska linija udaljena je od 0,00 – 0,24 m od regulacione linije. Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene je predviđeno po pravilima iz planske dokumentacije.

5.2. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,80м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м

5.2.2. Темељи:

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

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju (dužom stranom prema bočnim susedima), u непрекинутом низу је, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

5.2. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0,00m - када на тим фасадама нема отвора

1,50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина паритета минимално 1,6m

4,00m - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

Na bočnim fasadama koje su udaljene 0,00 m od susednih parcela k.p.br. 6544/1, 6543/1 i 6548 K.O. Pančevu, nisu predviđeni otvori stambenih prostoriја, već staklene prizme. Obјekat je od zadnje granice parcele i susednih k.p.br. 6542 i 6545 K.O. Pančevo udaljen od 23,97 m do 24,81 m.

Sve detaljno kotirano na grafičkim priloзima u Ideјnom rešenјu koji je deo Urbanističkog projekta.

Na osnovu gore navedenog, zadovolјena je propisana udalјenost za postavlјanje obјekta i отвора na obјektu, i u prizemnom i u spratnom delu obјekta.

Грађевински елементи на уличној фасади:

- само у уличном фронту ширем од 10m дозвољени су испади и еркери максимално 1,2m; минималне висине над регулацијом 3,0m; заузеће 40% фасаде, уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.2.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Širina poprečnog profila Ulice iznosi 12,82 m.

Ispusti na fasadama:

Erkeri su predviđeni na uličnoj fasadi. Maksimalno dozvolјeno zauzeće pod erkerima na delu obјekta prema predњem dvorištu je **50%** površine ulične fasade iznad prizemlja.

Površina ulične fasade: $P = 160,61 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvolјeno: max. 50,00% (80,31 m^2)

Ukupno ostvareno: **22,28% (35,79 m^2)**

Na dvorišnoj i na bočnim fasadama nisu predviđeni erkeri.

Terase koje se nalaze na udalјenјu od granice parcele manјem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid ili netransparentnu pregradu.

Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je na koti -0,20.

Padovi poda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim prilogima u Idejnom rešenju koji je deo Urbanističkog projekta.

■ Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу objekta чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног objekta (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног objekta и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног objekta. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

Povučeni sprat u odnosu na regulacionu liniju prema ulici Cara Dušana uvučen je za 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa.

5.5. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

-Уколико се изводи зелени кора, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина

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

Na predmetnoj lokaciji, u ulici Cara Dušana, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija AAC300 na koju je planirano priključenje.

Odvođenje atmosferskih voda sa krova, obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odvodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov, sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, koji je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama.

5.6. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле — бочним и задњим — може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Planirano je ograđivanje parcele **transparentnom žičanom ogradom visine $h = 2,00\text{ m}$** kao i živom ogradom (videti grafički prilog – crtež br. 4), u skladu sa članom 144 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014 , 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21 i 62/23) - ***Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se NE izdaje građevinska dozvola.***

Na delu parcele na kom se nalazi kolski priključak ostavljen je slobodan prostor za nesmetano kretanje vozila i pešaka.

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м.

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

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

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

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

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

Prema uslovima JP “ Urbanizam“ Pančevo broj: 03-858/2023, novoprojektovani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Dušana na kat. Parceli 8054 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 37,06 m².

Koordinate osovinskih tačaka

1	7473175.8210	4968691.3686
2	7473181.0229	4968695.1159
3	7473187.0387	4968699.4496

Saobraćajni priključak izvesti sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od asfalta, betona, betonskih elemenata, ili nekog drugog čvrstog i jedinstvenog materijala i forme završne obrade, a mesto priključenja obraditi bez lepeza.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano i detaljno obrađeno u Projektu saobraćajne signalizacije kojim će se definisati postavljanje odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, po prioritetima na postojećem trotoaru i ulici.

5.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.

INDEKS ZAUZETOSTI pod OBJEKTOM (max. 70%)	259,00	53,62
--	---------------	--------------

OBEZBEĐENO ZELENILLO - UKUPNO 34,95%			
1.	10% površine zelenog krova $P = 210,00 \text{ m}^2$ iznad povučenog sprata se obračunava kao DODATNO ZELENILLO	21,00 m ²	4,35%
2.	10% se od raster ploča $P = 35,17 \text{ m}^2$ obračunava u sveukupno obezbeđeno zelenilo	3,52 m ²	0,73%
3.	zelenilo na parceli / tlu	144,24 m ²	29,87%
UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 21,00 + 3,52 + 144,24 = 168,76 / 483 (površina parcela) x 100 = 34,95 %			

Bilans površina na parceli	Površina (m²)	Procenat (%)
Pod OBJEKTOM	259,00	53,62
Raster ploče	35,17	7,28
Popločanje	1,20	0,25
Parklift platforma	43,39	8,98
Zelenilo na tlu / parceli	144,24	29,87
Ukupno	483,00	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcele k.p. br. 6544/2 i 6543/2
Ukupna površina predmetnih parcela		483,00 m²
NETO površina planiranog objekta		1.249,00 m ²
BRGP planiranog objekta		1.554,00 m ²
Spratnost objekta		P + 4 + Ps
Indekst zauzetosti	max. 70 %	53,62%
Indeks izgrađenosti		3,22
Ukupno ostvarenih stambenih jedinica		14
Ukupan broj mesta za parkiranje		14
Ukupna površina zelenila	min. 30%	34,95%

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /**5.11. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:**

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
6,0	11,0	П+Пк/Пс/М
8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
14,5	18,5	П+3+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар.

Код објекта са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Максимално дозвољена висина објекта у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П" и "Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8,5 м односно максималне висине слемена 12,5 м (оријентациони број етажа износи (П+1+Пк)

За објекте у прекинутом низу или слободностојеће, који се постављају управно у односу на регулациону линију (дужом страном према бочним суседима) примењују иста висинска правила као и код објекта П, Г, Т, О и сл. након 20,0м од регулационе линије.

Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, уколико има стандардне отворе.

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je $P + 4 + P_s$ (šest etaža)

Planirana visina venca je 14,50 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 14,50 m).

Planirana visina slemena 18,40 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 18,50 m).

Planirana visina atike odnosno objekta je 18,50 m od kote uličnog trotoara.

5.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 14 MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 4 podužna garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta;
- 1 poprečno garažno mesto za osobe sa invaliditetom dim. 3,70 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta;
- 9 parking na parceli van objekta - jedna **kombinovana Wöhr Parklift jedinica / model 413 - 345/340** dim. 5,30 x 7,65 m - dabl + singl / 6PM + 3PM = obezbeđeno 9 PM;

UKUPNO obezbeđeno 14 mesta za parkiranje.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објекта на парцели
- Код изградње 5 и више функционалних јединица, неопходна је израда УП-а у случајевима изградње вишепородичних, пословних и стамбено-пословних објекта
- Код изградње пословних објекта већих од 500м² бруто површине, неопходна је израда УП-а

Planirani objekat je projektovan kao višeporodični stambeni objekat sa četrnaest (14) stambenih jedinica, stoga je izrada Urbanističkog projekta neophodna.

8. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250m²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине пролисаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

Predmetne katastarske parcele posmatrane su kao jedna celina, i pre Upotrebne dozvole biće izvršeno njihove spajanje u jednu.

Zbirna ukupna površina katastarskih parcela br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo iznosi **483,00 m²**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m².

Površine predmetnih građevinskih parcela definisane su u listu nepokretnosti br. 6214.

Širina građevinske parcele 948 prema regulaciji / front ka ulici Cara Dušana / iznosi **10,11 m**, a planom je predviđena minimalna širina 9,00 m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 6544/2 prema regulaciji / front ka ulici Cara Dušana / iznosi 10,11 m
Minimalna površina parcele	250 m ²	Površina katastarske parcele br. 6544/2 K.O. Pančevo iznosi 275,00 m ² Površina katastarske parcele br. 6543/2 K.O. Pančevo iznosi 208,00 m ² Ukupno 483,00 m²
Spratnost	Zadati parametri P + 3 + Pk, Ps, M Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar	Planirani broj nadzemnih etaža objekta je P + 4 + Ps.
Maksimalna visina objekta	Maksimalna visina objekta 18,50m	Visina slemena 18,40 m Visina atike je 18,50 m
Maksimalna visina venca	Maksimalna visina venca 14,50 m	Visina venca je 14,50 m
Indeks izgrađenosti	/	Indeks izgrađenosti: 3,22
Indeks zauzetosti	<i>maks.70%</i>	53,62% (259,00 m²)
Parking	broj parking mesta: 1PM/ 1 stambena jedinica	Obezbeđeno je ukupno 14 MESTA ZA PARKIRANJE za 14 stambenih jedinica, i to: 4 podužna garažna mesta dim. 2,00x5,50 m u okviru prizemlja objekta; 1 poprečno garažno mesto dim. 3,70x4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta; 9 parking mesta na parceli van objekta - jedna <u>kombinovana Wöhr Parklift jedinica / model 413 - 345/340</u> dim. 5,30 x 7,65 m - dabl + singl / 6PM + 3PM = obezbeđeno 9 PM; <u>ukupno 14 mesta za parkiranje</u>
Procenat zelenih površina	<i>min. 30% površine parcele</i>	ostvareno: - 10% <u>površine zelenog krova</u> P = 210,00 m ² iznad povučenog sprata se obračunava kao DODATNO ZELENILLO što iznosi 21,00 m² / 4,35% - 10% se od <u>raster ploča</u> P = 35,17 m ² obračunava u sveukupno obezbeđeno zelenilo što iznosi 3,52 m² / 0,73% - zelenilo na parceli / tlu 144,24 m² / 29,87% <u>UKUPNO: 168,76 m² / 34,95%</u>
Manipulativne površine i ostale zastrte površine		- raster ploče: 35,17 m ² / 7,28% - popločanje: 1,20 m ² / 0,25% - parklift platforma: 43,39 m ² / 8,98%
BILANS POVRŠINA NA		- pod OBJEKTOM: 259,00 m ² / 49,28%

PARCELI:		- raster ploče: 35,17 m ² / 7,28% - popločanje: 1,20 m ² / 0,25% - parklift platforma: 43,39 m ² / 8,98% - zelenilo na tlu / parceli: 144,24 m ² / 29,87% = P_{parcele}: 483,00 m² / 100,00%
----------	--	---

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA**
– P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica:

Bruto površina prizemlja:	259,00 m²
Bruto površina I sprata:	259,00 m²
Bruto površina II sprata:	259,00 m²
Bruto površina III sprata:	259,00 m²
Bruto površina IV sprata:	259,00 m²
Bruto površina povučenog sprata:	259,00 m²

Ukupno:	1.554,00 m²
----------------	-------------------------------

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine prekrivaju na tlu 144,24 m² + 3,52 m² (10% od raster ploča) + 21,00 m² (10% od zelenog krova), što je ukupno 168,76 m², odnosno 34,95% od ukupne površine parcela (483,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min. 10% od ukupne ozelenjene površine; ostvareno 36,08 m² odnosno 22,12% od ukupne zelene površine.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključenje planiranog objekta na navedene instalacije prikazano je u grafičkim priložima.

Za priključenje objekta na instalacije javne infrastrukture potrebno je sledeće:

ELEKTROENERGETIKA

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema uslovima Elektrodistribucije Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. Planira se mesto priključenja na sledeći način: pored čeličnoredetkastog stuba niskonaponske mreže (ugao Prvomajske i Cara Dušana) uraditi rasecanje postojećeg niskonaponskog kablovskog voda, izvod: rezerva sa kablom, iz TS Narodna Bašta.

Na mestu rasecanja uraditi spojnicu i nastaviti niskonaponskim kablovskim vodom preseka PP00-A 4x150mm² do novougrađenog KPKEV-2P na fasadi predmetnog objekta.

Prema Uslovima „Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd“, br. 8C.1.1.0. D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. godine, odobreno je ukupno 21 (dvadeset i jedno) brojilo.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Potreban prečnik priključka na gradski vodovod je DN75 (Ø65mm, 2,5"). / **NOVI PRIKLJUČAK**

Potreban prečnik priključka na fekalnu kanalizaciju je DN160mm. / **NOVI PRIKLJUČAK**

Potreban prečnik priključka na atmosfersku kanalizaciju je DN160mm. / **NOVI PRIKLJUČAK**

Predviđeno: jedan kombinovani vodomjer Ø50/20 u šahtu na 1,5 m od regulacione linije i 14 novih vodomjera - za svaku stambenu jedinicu po jedan vodomjer.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-661/1 od 05.02.2024. godine.

Vodovod

Objekat je potrebno priključiti na gradski vodovod preko novog priključka, prečnika DN75mm (Ø65, 2.5”), preko vodomernog okna koje će se nalaziti na oko 1,50 m od regulacione linije parcele, na kolskom pristupu. U vodomerno okno je potrebno ugraditi jedan kombinovani vodomjer Ø50/20mm za merenje potrošnje sanitarne i hidrantske mreže celog objekta.

Dimenzije vodomernog okna su 2,00x1,40x1,50 (svetli otvor).

Unutrašnja instalacija vodovodne mreže radi se za snabdevanje potrošača sanitarnom vodom u sanitarnim čvorovima. Unutrašnji razvod sanitarne vode u objektu projektovani su od plastičnih vodovodnih cevi i fazonskih komada, za radne pritiske do 16 bara. Sve unutrašnje vodovodne instalacije su predviđene od PP-R cevi odgovarajućeg prečnika prema projektu, povezane odgovarajućim fittingom, izolovane odgovarajućim izolacionim. Vodovodna mreža koja se vodi vidno na zidovima i ispod tavanice se termoizoluje i oblaže alu limom da ne bi došlo do pojave kondezata na spoljašnjim površinama vodovodnih cevi. Sva točeca mesta unutrašnjih vodovodnih instalacija se završavaju odgovarajućim ventilima i slavinama.

Toplu vodu u objektu koriste potrošači sanitarne vode u wc-u i kuhinji. Topla voda se priprema električnim bojlerima koje odgovaraju potrebama potrošača, sve cevi tople vode je potrebno termoizolovati.

Protivpožarna (hidrantska) mreža

Projektom je predviđeno da se izgradi unutrašnja hidrantska mreža koja će se napajati sa novoprojektovanog priključka prečnika DN75mm.

Na svakoj etaži objekta predviđa se po jedan unutrašnji hidrant.

Hidrantska mreža je projektovana prema Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (sl. glasnik RS br.3/2018). Potrebna količina vode od za gašenje požara obezbeđuje se sa istovremenim radom 2 unutrašnja hidranta i jednog spoljašnjeg koji se nalazi na gradskoj mreži na manjoj udaljenosti od 80m od objekta (1 spoljašnji + 2 unutrašnja = $5l/s + 2 \times 2,5l/s = 10l/s$),

Unutrašnja instalacija hidrantske mreže objekta je priključena na javnu vodovodnu mrežu u vodomernom šahtu. Unutrašnja hidrantska mreža je predviđena da snabdeva sve unutrašnje hidrante objekta. Instalacija unutrašnje hidrantske mreže se radi od čelično pocinkovanih cevi i potrebnih fittinga. Hidrantska mreža koja se vodi vidno na zidovima i po plafonu zaštićuju se bojenjem. Cevi koji se polažu u zemlju treba zaštititi od korozije. Protivpožarne ormariće, propisno opremljene postaviti na 1,50 m' od poda na mestu označenom u grafičkim crtežima. Hidrantska mreža se postavlja u hodnicima (zajedničke prostorije). Na mestima prolaska hidrantske mreže kroz protivpožarne zidove postaviti oko cevi vatrootpornu smesu protivpožarne zaptivne mase Hilti CFS S -ACR ili proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta vatrootpornosti 120 minuta na dužini 0,5m ispred i iza zida kod prolaska pocinkovane cevi kroz protivpožarni zid. Na mestima prodora pocinkovanih cevi kroz protivpožarni zid postaviti oko cevi kamenu vunu gustine 150kg/m³ tako da popuni sredinu prodora, a sa obe strane prodora u dubini od 10 mm naneti PP zašivnu masu HILTI CFS S ACR ili proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta .

Cevi izolovati cevnom izolacijom od kamene vune debljine 20 mm sa obe strane prodora u dužini od minimum 500 mm. Objekat se od požara štiti pomoću unutrašnje protivpožarne hidrantske mreže, sa šest unutrašnjih protivpožarnih hidranata. Raspoloživi pritisak na mestu priključka vodovodne mreže u objektu je 2,5 bara.

Potreban pritisak u hidrantskoj mreži obezbediće uređaj za povećanje pritiska.

Kanalizacija

Projektom je predviđeno prikupljanje svih fekalnih otpadnih voda i sistemom vertikalnog i horizontalnog razvoda odvođenje do novoprojektovanog priključka fekalne kanalizacije. Potrebno je izgraditi novi priključak prečnika DN160mm. Hidraulički proračun fekalne kanalizacije dat je u numeričkoj dokumentaciji. Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju izvršiti preko revizionog šahta koji će se nalaziti na oko 1,50m od regulacione linije, u kolskom ulazi objekta, kao što je prikazano na situaciji u grafičkoj dokumentaciji.

Od sanitarnih uređaja unutar objekta otpadne vode se odvođe kanalizacionim cevima odgovarajućih prečnika i padova. Kanalizacione vertikale se posle montaže obziđuju.

Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor sa poklopcem.

Ventilacija kanalizacionih vertikala ostvaruje se na krovu objekta klasičnim ventilacionim kapama tamo gde to nije moguće predvideti ventilacione rešetke.

Kanalizacionu mrežu u objektu uraditi od PP-HT kanalizacionih cevi izradjenih od polipropilena-kopolimera (PPCO) postupkom koekstrudiranja u skladu sa normom EN 1451-1. Ove cevi imaju spojni muf i fabrički ugrađen zaptivni prsten. Cevi se proizvode u sivoj boji prema RAL7037. Fiting je proizveden od polipropilena (PP) u skladu sa normom EN 1451. Zaptivni prsten se proizvodi od stiren-butadien-kaučuka (SBR) u skladu sa normom EN 681, deo 1., tvrdoće 60 +/- po Shoru. Predviđeni vek trajanja je najmanje 50 godina. Cevi su vidljivo i trajno obeležene imenom proizvođača, vrstom materijala, primenom, dimenzijom, debljinom zida cevi, dužinom, datumom proizvodnje, vremenom proizvodnje i oznakom norme.

Za postavljanje i montažu unutrašnje kanalizacije važi norma EN 12 056, deo 1-5 (Unutrašnja kanalizacija – gravitacioni sistemi). Uz isporučeni materijal dostaviti Potvrdu o kvalitetu ili sličan sertifikat domaće institucije (Mašinski fakultet u Beogradu i slično). Sertifikat mora da važi za sve zahteve standarda i ne samo za dostavljeni uzorak.

Kanalizacionu mrežu u objektu postavljati u padu od 1,5 %. Cevi idu po plafonu podzemne etaže i izlaze iz objekta do revizionog šahta. Unutrašnju instalaciju kanalizacije raditi od PP-HT cevi za kućnu kanalizaciju sa potrebnim fazonskim komadima i odgovarajućim zaptivnim gumicama u svemu prema uputstvu proizvođača. Unutrašnja instalacija kanalizacije je predviđena za sanitarnu i fekalnu otpadnu vodu. Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor a u krovu je predviđena ventilaciona kapa za odusak. Kanalizacione vertikale voditi pored zida rabicirati ih i malterisati ili zatvoriti voodootpornim “knauf” pločama; Gde cevi prolaze kroz zidove pod uglom od 90° ,napraviti otvor za 5cm veći od prečnika cevi, cev je na mestu otvora zaštićena izolacionom trakom. U podu kupatila su slivnici dn 75 komplet. Sva skretanja su sa lukovima 45° na razvod koji je van konstrukcije, fiksiran ispod svakog mufa tj. na oko 2,00 m, završno maskiran i sakriven od pogleda.

Otpadna voda sa podnih površina garažnih prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda dovodi do revizionog šahta na parceli investitora (u objektu, na 1,5 m od regulacione linije), a onda priključuje na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Predviđeno je odvođenje vode i iz Parklifta, preko slivnika, pumpe za prepumpavanje vode i kanalizacionih cevi koje su spojene na gore pomenuti sistem atmosferske kanalizacije objekta.

Atmosferska kanalizacija

Odvođenje atmosferskih voda sa krova, obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odvodi do priključka DN160mm sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Otpadna voda sa manipulativnih površina i parking prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda priključuje na šaht koji se nalazi na oko 1,50m od regulacione linije, a zatim na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Priključna cev iz objekta je prečnika DN160mm.

PRORAČUN ATMOSFERSKIH VODA

Intenzitet kiše: $i = 140 \text{ l/s/ha}$
pod krovovima : $A_1 = 262,0 \text{ m}^2$
Ukupna količina atmosferske vode:

$$Q = (A_1 \times i \times 0,9) / 10000 = (262 \times 140 \times 0,9) / 10000 = 3,30 \text{ l/s}$$
$$Q = 3,30 \text{ l/s}$$

DN160mm zadovoljava potrebe za odvođenjem atmosferskih otpadnih voda.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na osnovu Uslova Telekom-a Srbija broj **D209/488836/2-2023** od 15.11.2023. god., utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema izgrađenih objekata EKM. U ulici Cara Dušana postoje izgrađeni tk objekti:

- služba za mrežne operacije Pančevo
- podzemni optički kablovi
- podzemni distributivni i razvodni tk kablovi

Predlaže se uvođenje optičke tk mreže do objekta i svih stanova pojedinačno. Planirano je da pristupna tk mreža bude podzemna.

Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeće:

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1PE cev Ø40 mm od postojeće PE cevi u ul. Cara Dušana blizu regulacione linije do ulaza u objekat
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od reg. linije ispred objekta izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat; usloveljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata; prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi $p > 2,3 \text{ m}$ radi nesmetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev; mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena
- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormara u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma

Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju - ukupno 14.

ODLAGANJE OTPADA

U skladu tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada, izdatim od strane JKP Higijena, Pančevo br: 352-2080-2/2023-0103 od 27.11.2023., na parceli je predviđeno **tri (3) kontejnera** (jedan kontejner na šest (6) stanova) za 14 stambenih jedinica, zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada do odvoženja, potom da se ambalažni otpad i recikalžni materijali izdvajaju u posebne namenske posude, odnosno privremeno skladište do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera na parceli dimenzija 1,4 m x 1,1 m za svaki kontejner, (što zadovoljava površinu zahtevanu po uslovima od 1,4 m x 1,1 m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u prizemlju objekta u posebnim prostorijama za odlaganje otpada.

GASOVODNA MREŽA

Grejanje objekta je predviđeno da bude na **gas**. Prema Uslovima **JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad, broj: 05-02-4-14/2313-1 od 20.11.2023. i dopuni Uslova broj: 05-02-4-14/682-1 od 26.04.2024.** na predmetnoj lokaciji postoji mogućnost priključenja predmetnog objekta na distributivni gasovod od polietilenskih cevi izgrađenih prema SRPS G.C6.661 radnog pritiska do 3bar, prečnika PE d40 duž ulice u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom stambenih objekata, koji je izgrađen i u funkciji. Postojeća gasovodna mreža zadovoljava traženi kapacitet od $25 \text{ m}^3/\text{h}$.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Prema uslovima JP “ Urbanizam“ Pančevo broj: 03-858/2023, novoprojektovani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Dušana na kat. Parceli 8054 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 37,06 m².

Koordinate osovinskih tačaka

	Y	Z
1	7473175.8210	4968691.3686
2	7473181.0229	4968695.1159
3	7473187.0387	4968699.4496

Saobraćajni priključak izvesti sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od asfalta, betona, betonskih elemenata, ili nekog drugog čvrstog i jedinstvenog materijala i forme završne obrade, a mesto priključenja obraditi bez lepeza.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano i detaljno obrađeno u Projektu saobraćajne signalizacije kojim će se definisati postavljanje odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, po prioritetima na postojećem trotoaru i ulici.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Kao podloga za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehantički elaborat za lokaciju. Geomehantičkim elaboratom utvrdiće se parametri za fundiranje objekta. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničke istražnih bušotina, radi se u svemu prema važećim propisima. Na osnovu rezultata terenskih ispitivanja, analizom rezultata laboratorijskih ispitivanja, procenom vrednosti graničnog naprezanja i sleganja tla, dobija se dozvoljena nosivost tla u zoni objekta. U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena. Fundiranje objekta je planirano na armirano betonskoj AB temeljnoj ploči.

Osnovni noseći elementi objekta su zidovi, stubovi, grede, armirano-betonski horizontalni i vertikalni serklaži. Međuspratna tavanica je puna AB ploča, koja se projektuje u svemu prema važećim propisima za tu oblast. Seizmički proračun se radi za osmu zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa definicijom iz člana 3 Zakona o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS", br. 135 od 21. decembra 2004, 36 od 15. maja 2009, 36 od 15. maja 2009 - dr. zakon, 72 od 3. septembra 2009 - dr. zakon, 43 od 14. juna 2011 - US, 14 od 22. februara 2016, 76 od 12. oktobra 2018, 95 od 8. decembra 2018 - dr. zakon) stanovanje ne spada u aktivnosti koje bitno utiču na životnu sredinu, odnosno koje zagađuju životnu sredinu. Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća. Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNOSTI KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Sa stanovišta zaštite nepokretnosti kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, Urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta sa 14 stambenih jedinica, spratnosti P + 4 + Ps u Pančevu u ul. Cara Dušana br. 101A, na katastarskim parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- investitor je dužan da obezbedi sredstva za vršenje arheološkog nadzora Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja svih zemljanih radova (infrastrukture i temelja);
- investitor i izvođač su u obavezi da blagovremeno, pre podnošenja prijave početka radova kod nadležnog organa, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza investitora vezanih za poslove iz tačke 1;

- investitor je dužan da obezbedi sredstva za zaštitna arheološka iskopavanja i istraživanja dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova, kao i za njihovo čuvanje, publikovanje i izlaganje;
- ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove, i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti, i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

U skladu sa članom 32. Zakona o kulturnom nasleđu, nakon uvida u stručnu literaturu i dokumentaciju Zavoda predmetna lokacija se nalazi u zoni arheološkog lokaliteta:

- duž ul. Ive Kurjačkog tokom izvođenja zemljanih radova početkom XXI veka nalaženi su skeletni ostaci.

Na osnovu iznetog, dati su Uslovi iz tačke 1.

II Nakon uvida u stručnu literaturu i dokumentaciju Zavoda, konstatovano je da se predmetna lokacija nalazi u zoni arheoloških lokaliteta (u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu):

- Sportsko streljište 1813 – Streljište sportskog kluba 'Pančevo 1813' se nalazi istočno od kruga fabrike stakla. Prilikom zemljanih radova na sređivanju streljišta 1949. Godine kluba 'Pančevo 1813' u profilu rova se pojavila keramička posuda koja pripada vatinjskoj kulturi.

- Staklara – uređenjem kruga fabrike stakla u Pančevu 1948. Godine pronađen je srednjovekovni materijal.

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta sa 14 stambenih jedinica, spratnosti P + 4 + Ps na katastarskim parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, u ul. Cara Dušana br. 101A, Pančevo, u skladu sa članom 107. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt Urbanističkog projekta za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta sa 14 stambenih jedinica, spratnosti P + 4 + Ps na katastarskim parcelama br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, u ul. Cara Dušana br. 101A, Pančevo, koji će izdati **Mišljenje** o istom u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se gradi **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT SA 14 STAMBENIH JEDINICA – P + 4 + Ps** nalazi se u Pančevu, u ul. Cara Dušana br. 101A, na k.p.br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p.br. 6544/2 K.O. Pančevo je 275,00 m², a parcele k.p.br. 6543/2 K.O. Pančevo je 208,00 m², ukupno 483,00 m².

INVESTITOR JE U OBAVEZI DA PRE IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE IZVRŠI SPAJANJE PARCELA, JER SU DVE PARCELE TRETIRANE KAO JEDNA CELINA U OBRAČUNU SVIH URBANISTIČKIH PARAMETARA – PROCENAT ZELENILA, BROJ PARKING MESTA, INDEKS IZGRAĐENOSTI, INDEKS ZAUZETOSTI, KOLSKE I PEŠAČKE INTERNE SAOBRAĆAJNICE.

NELEGALNI OBJEKTI (objekti izgrađeni bez odobrenja za gradnju) biće uklonjeni iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

Objekti na parceli k.p.br. 6544/2 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
Površina = 62,00 m²
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
Površina = 28,00 m²

- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 22,00 m²
- **Objekat br. 4** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 16,00 m²
- **Objekat br. 5** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 5,00 m²

Objekti na parceli k.p.br. 6543/2 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 9,00 m²
- **Objekat br. 2** – POMOĆNI OBJEKAT - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 5,00 m²
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT / DEO / - P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima. Površina = 9,00 m²

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT SA 14 STAMBENIH JEDINICA – P + 4 + Ps

Novoprojektovani **Višeporodični stambeni objekat** sa 14 stambenih jedinica – P + 4 + Ps, postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo, s tim da je građevinska linija udaljena od regulacione od 0,00 m do 0,24 m. Za predmetni objekat je usvojena takva koncepcija objekta koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje četrnaest (14) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je udaljen od regulacione linije od 0,00 m do 0,24 m, u neprekinutom nizu je i nalazi se u ulici Cara Dušana br. 101A. Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnom linijom. Na bočnim fasadama koje su udaljene 0,00 m od susednih parcela k.p.br. 6544/1, 6543/1 i 6548 K.O. Pančevu, nisu predviđeni otvori stambenih prostorija, već staklene prizme. Objekat je od zadnje granice parcele i susednih k.p.br. 6542 i 6545 K.O. Pančevo udaljen od 23,97 m do 24,81 m.

Sve je detaljno kotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.

Pešački i kolski prilaz **Višeporodičnom stambenom objektu** ostvaren je iz ul. Cara Dušana (k.p.br. 8054 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine 5,00 m i površine 37,06 m². Stacionarni saobraćaj je rešen na predmetnim parcelama k.p. br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo /. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90 stepeni je 5,40 m – / obezbeđeno, a za paralelno parkiranje je 3,50 m – obezbeđeno. Između poprečnih parking mesta – parklifta (PM 6 – PM 14) i mesta za osobe sa invaliditetom (G5), ima 5,50 m, što predstavlja dovoljno prostora za isparkiravanje vozila u rikverc i manevrisanje ka izlazu sa parcele kroz garažu objekta.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRANEST (14) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 4 podužna garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta;
- 1 poprečno garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta;
- 9 parking mesta na parceli van objekta - jedna **kombinovana Wöhr Parklift jedinica / model 413 - 345/340** dim. 5,30 x 7,65 m - dabl + singl / 6PM + 3PM = obezbeđeno 9 PM;

UKUPNO 14 MESTA ZA PARKIRANJE

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **3,22 (1.554,00 m²)**.*Maksimalni dozvoljeni indeks zauzetosti u zoni CENTAR po Planskom dokumentu:**PLAN GENERALNE REGULACIJE CELINA 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu iznosi max. 70% (zona šireg centra).*Površina parcela: k.p.br. 6544/2 - 275,00 m², k.p.br. 6543/2 - 208,00 m² = **ukupno 483,00 m²**

Neto površina prizemlja:	220,36 m ²
Neto površina I sprata:	205,67 m ²
Neto površina II sprata:	205,67 m ²
Neto površina III sprata:	205,67 m ²
Neto površina IV sprata:	205,67 m ²
Neto površina povučenog sprata:	205,96 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA:	1.249,00 m²
Bruto površina prizemlja:	259,00 m²
Bruto površina I sprata:	259,00 m ²
Bruto površina II sprata:	259,00 m ²
Bruto površina III sprata:	259,00 m ²
Bruto površina IV sprata:	259,00 m ²
Bruto površina povučenog sprata:	259,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.554,00 m²

INDEKS ZAUZETOSTI: pod OBJEKTOM – 259,00 m² = 53,62%**OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 34,95%**

1. 10% površine zelenog krova $P = 210,00 \text{ m}^2$ iznad povučenog sprata se obračunava kao DODATNO ZELENILO, što iznosi $21,00 \text{ m}^2 = 4,35\%$
2. 10% se od raster ploča $P = 35,17 \text{ m}^2$ obračunava u sveukupno obezbeđeno zelenilo što iznosi $3,52 \text{ m}^2 = 0,73\%$
3. zelenilo na parceli / tlu $P = 144,24 \text{ m}^2 = 29,87\%$

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 21,00 + 3,52 + 144,24 =**168,76 / 483 (površina parcela) x 100 = 34,95%**

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM	259,00	53,62
Raster ploče	35,17	7,28
Popločanje	1,20	0,25
Parklift platforma	43,39	8,98
Zelenilo na tlu / parceli	144,24	29,87
Površina parcela k.p.br. 6544/2, 6543/2	= 483,00	= 100,00

U okviru prizemlja objekta, u prostorijama za odlaganje otpada, obezbeđeno je **tri (3)** mesta za kontejnere dim 1,4 x 1,1 m zapremine 1.100 l.

U prizemlju objekta se nalazi pešački ulaz, prostorija sa natpritisom, hodnik sa stepeništem i liftom (vertikalna komunikacija), prostorija za hidrocil, garaža i prostorije za odlaganje otpada. Na I, II, III i IV spratu predviđeno je po 3 stana, sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima. Na povučenom spratu predviđeno je 2 stana, sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži četrnaest (14) stambenih jedinica.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je 18,50 m što je u skladu sa od Planom propisanih 18,50 m za objekte spratnosti $P + 3 + P_k / P_s / M$ – orijentacioni parametar, a visina venca je 14,50m što je u skladu od maksimalno propisanih 14,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

Ispusti na fasadama:

Erkeri su predviđeni na uličnoj fasadi. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na delu objekta prema prednjem dvorištu je **50%** površine ulične fasade iznad prizemlja.

Površina ulične fasade: $P = 160,61 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. 50,00% (80,31 m^2)

Ukupno ostvareno: **22,28% (35,79 m^2)**

Na dvorišnoj i na bočnim fasadama nisu predviđeni erkeri.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid ili netransparentnu pregradu.

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je na koti -0,20.

Padovi poda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim priložima u Idejnom rešenju.

Povućeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju iz ul. Cara Dušana uvučen od 1,50 m do 1,67 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa.

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov, sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, koji je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama. Odvođenje atmosferskih voda sa krova, obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odvodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičnosti. U odnosu na važeće propise i usvojeni geotehnički model lokaliteta (prašinsto-peskovitu sredinu i visok nivo podzemne vode), prema karti seizmičke rejonizacije terena za povratni period od 500 godina istraživani prostor spada u zonu osmog stepena seizmičke skale ($I=8$ o MCS), sa koeficijentom seizmičnosti u intervalu $K_s=0,05$. Neophodno je uraditi geomehnički elaborat koji bi nakon ispitivanja tla predvideo sve mere kojima bi se dobila nosivosti tla i ispitao maksimalni nivo podzemne vode.

KONSTRUKCIJA i MATERIJALIZACIJA:

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka $d=20 \text{ cm}$. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360 cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta biće na AB temeljnoj ploči debljine 40 cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 40, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove. U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160 cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktne fasade), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

Sva unutrašnja vrata su drvena. Spoljna bravarija je od PVC-a. Ulazna vrata od stanova su sigurnosna – protivprovalna, jednokrila. Glavna ulazna vrata su dvokrila, zastakljena, sigurnosna, sa interfonom i otvaranjem na spolja. Svi prozori su od PVC-a.

U prizemlju se pod hidroizoluje (hidroizolacionim malterom) – samo ulazni deo sa vertikalnom komunikacijom za pešake, a u garaži se primenjuje VDP – vodonepropusni beton, sa aditivima. Po spratovima se postavlja termička i zvučna izolacija u slojevima poda – tvrdi tervol 2 cm. Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija. Na povučenom spratu je predviđen otvor za izlaz na krov.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

Predviđeno je **tri (3)** kontejnera zapremine 1.100 l – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Položaji posuda za prikupljanje komunalnog otpada, u prostorijama za odlaganje otpada, prikazani su na grafičkim priložima br. 1.7.1. *Situacija* i br. 1.7.2. *Osnove*. Nalaze se na čvrstim podlogama površine 3 x 1,4 x 1,1 m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

U svemu prema uslovima JKP „HIGIJENA“ Pančevo, broj: 352-2080-2/2023-0103 od 27.11.2023.

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema uslovima Elektrodistribucije Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. Planira se mesto priključenja na sledeći način: pored čeličnoredastog stuba niskonaponske mreže (ugao Prvomajske i Cara Dušana) uraditi rasecanje postojećeg niskonaponskog kablovskog voda, izvod: rezerva sa kablom, iz TS Narodna Bašta.

Na mestu rasecanja uraditi spojnicu i nastaviti niskonaponskim kablovskim vodom preseka PP00-A 4x150mm² do novougrađenog KPKEV-2P na fasadi predmetnog objekta.

Prema uslovima „Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd“, br. 8C.1.1.0. D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. godine, odobreno je ukupno 21 (dvadeset i jedno) brojilo.

Novi trofazni priključak:

- 14 brojila za 14 STANOVA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25 kW, osigurači: 25 A
- 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 3 brojila za PARKLIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

UKUPNO 20 (DVADESET) BROJILA (snage 17,25kW, 25 A)

Prilikom predaje projekta za Lokacijske uslove na CEOP, biće ishodovani NOVI USLOVI EPS-a sa tačnim brojem brojila – 20 (dvadeset) brojila, umesto traženih 21.

NAČIN GREJANJA:

Grejanje objekta je predviđeno da bude na **gas**. Postoji mogućnost priključenja predmetnog objekta na distributivni gasovod od polietilenskih cevi izgrađenih prema SRPS G.C6.661 radnog pritiska do 3bar, prečnika PE d40 duž ulice u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom stambenih objekata, koji je izgrađen i u funkciji. Postojeća gasovodna mreža zadovoljava traženi kapacitet od 25 m³/h.

U svemu prema uslovima JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad, broj: 05-02-4-14/2313-1 od 20.11.2023. i dopuni uslova broj: 05-02-4-14/682-1 od 26.04.2024.

TELEKOMUNIKACIJE:

Predviđena je za svaki stan po jedna nova tel. / tv / internet linija = **ukupno: četrnaest (14) novih** telefonskih priključaka.

U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, Beograd, br. D209/488836/2-2023 od 15.11.2023.

VODOVOD I KANALIZACIJA:

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Cara Dušana.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Cara Dušana.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Cara Dušana.

Predviđeno: jedan kombinovani vodommer Ø50/20 u šahtu na 1,5 m od regulacione linije i **14 novih vodomera** - za svaku stambenu jedinicu po jedan vodommer.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-661/1 od 05.02.2024. godine.

• Instalacije vodovodne mreže sanitarne vode

Potrebno je izgraditi novi priključak prečnika DN75 (Ø65 mm, 2,5"). U vodomerno okno postaviti 1 (jedan) kombinovani vodommer prečnika Ø50/20, kojim će se meriti ukupna količina sanitarne i hidrantske vode za ceo objekat. Dimenzije vodomernog okna su 2,00 x 1,40 x 1,50 m (svetli otvor).

Unutrašnja instalacija vodovodne mreže radi se za snabdevanje potrošača sanitarnom vodom u sanitarnim čvorovima. Unutrašnji razvod sanitarne vode u objektu projektovani su od plastičnih vodovodnih cevi i fazonskih komada, za radne pritiske do 16 bara. Sve unutrašnje vodovodne instalacije su predviđene od PP-R cevi odgovarajućeg prečnika prema projektu, povezane odgovarajućim fittingom, odgovarajuće izolovane. Vodovodna mreža koja se vodi vidno na zidovima i ispod tavanice se termoizoluje i oblaže alu - limom da ne bi došlo do pojave kondenza na spoljašnjim površinama vodovodnih cevi. Sva točeća mesta unutrašnjih vodovodnih instalacija se završavaju odgovarajućim ventilima i slavinama. Toplu vodu u objektu koriste potrošači sanitarne vode u kupatilu, wc-u i kuhinji. Topla voda se priprema električnim bojlerima koje odgovaraju potrebama potrošača, sve cevi tople vode je potrebno termoizolovati.

HIDRAULIČKI PRORAČUN						
Proračun gubitaka usled otpora u vodovodnoj mreži						
trasa od - do	protok (lit/sec)	broj j.o.	prečnik cevi (mm)	otpor na m' (mVs)	dužina trase (m')	UKUPAN otpor (mVs)
1	2	3	4	5	6	7
KTM - 1	0,586	5,50	25	0,12	17,00	2,04
1-2	0,791	10,00	40	0,03	2,86	0,09
2-3	1,199	23,00	40	0,08	2,86	0,23
3-4	1,500	36,00	40	0,04	2,86	0,11
4-5	1,750	49,00	50	0,05	2,86	0,14
5-PPP	1,969	62,00	50	0,06	6,20	0,37
PPP-VO	5,000	400,00	65	0,07	17,70	1,24
					svega (mVs):	4,22
* raspoloživi pritisak u vodovodnoj mreži				25,00 m		
* gubici :						
	U MREŽI			4,22 m		
	NA VODOMERU			5,00 m		
	GEODETSKA VISINA			17,00 m		
		UKUPNI GUBICI (m) :		26,22 m		
	POTREBAN PRITISAK NA IZLIVU			5,00 m		
		UKUPNI GUBICI (m) :		31,22 m		
	Nedostaje pritisak			6,22 m		

• Instalacije hidrantske mreže

Projektom je predviđeno da se izgradi unutrašnja hidrantska mreža koja će se napajati sa novoprojektovanog priključka prečnika DN75 mm. Na svakoj etaži objekta predviđa se po jedan unutrašnji hidrant. Hidrantska mreža je projektovana prema Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Sl. glasnik RS“ br. 3/2018).

Potrebna količina vode od za gašenje požara obezbeđuje se sa istovremenim radom 2 unutrašnja hidranta i jednog spoljašnjeg koji se nalazi na gradskoj mreži na manjoj udaljenosti od 80,00 m od objekta (1 spoljašnji + 2 unutrašnja = 5 l/s + 2 x 2,5 l/s = 10 l/s).

Unutrašnja instalacija hidrantske mreže objekta je priključena na javnu vodovodnu mrežu u vodomernom šahtu. Unutrašnja hidrantska mreža je predviđena da snabdeva sve unutrašnje hidrante objekta. Instalacija unutrašnje hidrantske mreže se radi od čelično pocinkovanih cevi i potrebnih fittinga. Hidrantska mreža koja se vodi vidno na zidovima i po plafonu zaštićuju se bojenjem. Cevi koji se polažu u zemlju treba zaštititi od korozije.

Protivpožarne ormariće, propisno opremljene postaviti na 1,50 m' od poda na mestu označenom u grafičkim crtežima. Hidrantska mreža se postavlja u hodnicima (zajedničke prostorije).

Na mestima prolaska hidrantske mreže kroz protivpožarne zidove postaviti oko cevi vatrootpornu smesu protivpožarne zaptivne mase Hilti CFS S -ACR ili proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta vatrootpornosti 120 minuta na dužini 0,5 m ispred i iza zida kod prolaska pocinkovane cevi kroz protivpožarni zid. Na mestima prodora pocinkovanih cevi kroz protivpožarni zid postaviti oko cevi kamenu vunu gustine 150kg/m³ tako da popuni sredinu prodora, a sa obe strane prodora u dubini od 10 mm naneti PP zašivnu masu HILTI CFS S ACR ili

proizvod drugog proizvođača istih karakteristika i istog kvaliteta. Cevi izolovati cevnom izolacijom od kamene vune debljine 20 mm sa obe strane prodora u dužini od minimum 500 mm.

Objekat se od požara štiti pomoću unutrašnje protivpožarne hidrantske mreže, sa šest unutrašnjih protivpožarnih hidranata. Raspoloživi pritisak na mestu priključka vodovodne mreže u objekat je 2,5 bara. Potreban pritisak u hidrantskoj mreži obezbediće uređaj za povećanje pritiska.

HIDRAULIČKI PRORAČUN unutrašnje hidrantske mreže						
Proračun gubitaka usled otpora u vodovodnoj mreži						
trasa od - do	protok (lit/sec)	broj j.o.	prečnik cevi (mm)	otpor na m' (mVs)	dužina trase (m')	UKUPAN otpor (mVs)
1	2	3	4	5	6	7
PH6-PH5	2,50	100	50	0,11	2,86	0,31
PH5-PH4	5,00	400	65	0,07	2,86	0,20
PH4-PH3	5,00	400	65	0,07	2,86	0,20
PH3-PH2	5,00	400	65	0,07	2,86	0,20
PH2-1	5,00	400	65	0,07	2,80	0,20
1-PPP	5,00	400	65	0,07	3,90	0,27
PPP-VO	5,00	400	65	0,07	17,70	1,24
					svega (mVs):	2,62
* raspoloživi pritisak na spoju				25,00 m		
* gubici :						
	a) u mreži			2,62 m		
	b) na spoju i vodomeru			5,00 m		
	c) zbog geodetske visine			17,00 m		
	d) na crevu i mlaznici			5,00 m		
	UKUPNI GUBICI (bari) :			29,62 m		
* potreban pritisak na izlivu (min):				25,00 m		
* potreban pritisak na spoju (min):				54,62 m		
25,00 m						
54,62 m						
NEDOSTAJE PRITISAK		29,62 m				

- **Instalacije fekalne kanalizacije**

Projektom je predviđeno prikupljanje svih fekalnih otpadnih voda sistemom vertikalnog i horizontalnog razvoda odvođenjem do novoprojektovanog priključka fekalne kanalizacije. Potrebno je izgraditi novi priključak prečnika DN160 mm. Hidraulički proračun fekalne kanalizacije dat je u numeričkoj dokumentaciji.

Priključenje objekta na fekalnu kanalizaciju izvršiti preko revizionog šahta koji će se nalaziti na oko 1,50 m od regulacione linije, u kolskom ulazi objekta, kao što je prikazano na situaciji u grafičkoj dokumentaciji.

Od sanitarnih uređaja unutar objekta otpadne vode se odvođe kanalizacionim cevima odgovarajućih prečnika i padova. Kanalizacione vertikale se posle montaže obziđuju. Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor sa poklopcem.

Ventilacija kanalizacionih vertikalâ ostvaruje se na krovu objekta klasičnim ventilacionim kapama tamo gde to nije moguće predvideti ventilacione rešetke. Kanalizacionu mrežu u objektu uraditi od PP-HT kanalizacionih cevi izrađenih od polipropilena-kopolimera (PPCO) postupkom koekstrudiranja u skladu sa normom EN 1451-1. Ove cevi imaju spojni muf i fabrički ugrađen zaptivni prsten. Cevi se proizvode u sivoj boji prema RAL7037. Fiting je proizveden od polipropilena (PP) u skladu sa normom EN 1451. Zaptivni prsten se proizvodi od stiren-butadien kaučuka (SBR) u skladu sa normom EN 681, deo 1, tvrdoće 60 +/- po Shoru. Predviđeni vek trajanja je najmanje 50 godina. Cevi su vidljivo i trajno obeležene imenom proizvođača, vrstom materijala, primenom, dimenzijom, debljinom zida cevi, dužinom, datumom proizvodnje, vremenom proizvodnje i oznakom norme.

Za postavljanje i montažu unutrašnje kanalizacije važi norma EN 12 056, deo 1-5 (unutrašnja kanalizacija – gravitacioni sistemi). Uz isporučeni materijal dostaviti Potvrdu o kvalitetu ili sličan sertifikat domaće institucije (Mašinski fakultet u Beogradu i slično). Sertifikat mora da važi za sve zahteve standarda i ne samo za dostavljeni uzorak.

Kanalizacionu mrežu u objektu postavljati u padu od 1,5%. Cevi idu po plafonu podzemne etaže i izlaze iz objekta do revizionog šahta. Unutrašnju instalaciju kanalizacije raditi od PP-HT cevi za kućnu kanalizaciju sa potrebnim fazonskim komadima i odgovarajućim zaptivnim gumicama u svemu prema uputstvu proizvođača. Unutrašnja instalacija kanalizacije je predviđena za sanitarnu i fekalnu otpadnu vodu. Na svakoj kanalizacionoj vertikali iznad poda potrebno je postaviti revizioni otvor, a u krovu je predviđena ventilaciona kapa za odušak. Kanalizacione vertikale voditi pored zida, rabicirati ih i malterisati ili zatvoriti vodootpornim “knauf” pločama. Gde cevi prolaze kroz zidove pod uglom od 90°, napraviti otvor za 5cm veći od prečnika cevi, cev je na mestu otvora zaštićena izolacionom trakom. U podu kupatila su slivnici DN 75 komplet. Sva skretanja su sa lukovima 45° na razvod koji je van konstrukcije, fiksiran ispod svakog mufa tj. na oko 2,00 m, završno maskiran i sakriven od pogleda.

Otpadna voda sa podnih površina garažnih prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda dovodi do revizionog šahta na parceli investitora (u objektu, na 1,5 m od regulacione linije), a onda priključuje na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Predviđeno je odvođenje vode i iz Parklifta, preko slivnika, pumpe za prepumpavanje vode i kanalizacionih cevi koje su spojene na gore pomenuti sistem atmosferske kanalizacije objekta.

$$Q_f = \frac{N \cdot P \cdot q_0}{100} \left[\frac{l}{s} \right]$$

N – broj sanitarnih predmeta iste vrste, [-]

P – postotak istovremenog izliva iz sanitarnih predmeta iste vrste, [%]

q_0 – količina izliva iz pojedinih sanitarnih predmeta, [l/s]

SANITARIJE	N (kom)	P (%)	EF	q_0 (l/sec)	Q_F (l/sec)
umivaonik	20	14,00	2	0,17	0,476
wc (sa vodikotličem)	20	14,00	10	2	5,600
tuš	19	14,44	4	0,22	0,604
veš mašina	14	16,92		0,22	0,521
sudopera	14	16,92	4	0,67	1,587
sudomašina	14	16,92		0,22	0,521
UKUPNO					9,309

DN160mm zadovoljava potrebe za odvođenjem sanitarnih otpadnih voda.

- **Instalacije atmosferske kanalizacije**

Odvođenje atmosferskih voda sa krova, obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odvodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

Otpadna voda sa manipulativnih površina i parking prostora se pre ispuštanja u kanalizaciju tretira u separatoru lakih naftnih derivata, odakle se prečišćena voda priključuje na šaht koji se nalazi na oko 1,50 m od regulacione linije, a zatim na gradsku atmosfersku kanalizaciju. Priključna cev iz objekta je prečnika DN160 mm.

Proračun atmosferskih voda

Intenzitet kiše: $i = 140 \text{ l/s/ha}$

pod krovovima : $A_1 = 262,0 \text{ m}^2$

Ukupna količina atmosferske vode:

$$Q = \frac{A_1 \times i \times 0,9}{10000} = \frac{262 \times 140 \times 0,90}{10000} = 3,30 \text{ l/s}$$

$$Q = 3,30 \text{ l/s}$$

DN160mm zadovoljava potrebe za odvođenjem atmosferskih otpadnih voda.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:

Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine 5,00 m, a površine 37,06 m².

Koordinate osovinskih tačaka:

	Y (m)	X (m)
1	7473175.8210	4968691.3686
2	7473181.0229	4968695.1159
3	7473187.0387	4968699.4496

Regulisanje saobraćaja će biti definisano i detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije kojim će se definisati postavljanje odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, po prioritetima na postojećem trotoaru i ulici.

U svemu prema uslovima JP „Urbanizam“ broj: 03-858/2023.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO ČETRANEST (14) NOVIH MESTA ZA PARKIRANJE

za 14 stambenih jedinica, i to:

- 4 podužna garažna mesta dim. 2,00 x 5,50m u okviru prizemlja objekta;
- 1 poprečno garažno mesto dim. 3,70 x 4,80m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta;
- 9 parking mesta na parceli van objekta - jedna **kombinovana Wöhr Parklift jedinica / model 413 - 345/340** dim. 5,30 x 7,65 m - dabl + singl / 6PM + 3PM = obezbeđeno 9 PM;

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K83811

Potpis:



POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU:

Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine 5,00 m, a površine 37,06 m².

Koordinate osovinskih tačaka:

	Y (m)	X (m)
1	7473175.8210	4968691.3686
2	7473181.0229	4968695.1159
3	7473187.0387	4968699.4496

U svemu prema uslovima JP „Urbanizam“ broj: 03-858/2023.

PRIKLJUČAK NA INFRASTRUKTURU VODOVODA I KANALIZACIJE:

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Cara Dušana.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Cara Dušana.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Cara Dušana.

Predviđeno: jedan kombinovani vodomjer Ø50/20 u šahtu na 1,5 m od regulacione linije i **14 novih vodomera** - za svaku stambenu jedinicu po jedan vodomjer.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-661/1 od 05.02.2024. godine.

PRIKLJUČAK NA ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

Prema uslovima „Elektro distribucije Srbije d.o.o. Beograd“, br. 8C.1.1.0. D.07.15.-454585-23 od 19.10.2023. godine, odobreno je ukupno 21 (dvadeset i jedno) brojilo.

Novi trofazni priključak:

- 14 brojila za 14 STANOVA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25 kW, osigurači: 25 A
- 1 brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 3 brojila za PARKLIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

UKUPNO 20 (DVADESET) BROJILA (snage 17,25kW, 25 A)

Prilikom predaje projekta za Lokacijske uslove na CEOP, biće ishodovani NOVI USLOVI EPS-a sa tačnim brojem brojila – 20 (dvadeset) brojila, umesto traženih 21.

NAČIN GREJANJA:

Grejanje na gas. Postojeća gasovodna mreža zadovoljava traženi kapacitet od 25 m³/h – gasovod je izgrađen i u funkciji.

U svemu prema uslovima JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad, broj: 05-02-4-14/2313-1 od 20.11.2023. i dopuni uslova broj: 05-02-4-14/682-1 od 26.04.2024.

TELEKOMUNIKACIJE:

Predviđena je za svaki stan po jedna nova tel. / tv / internet linija = **ukupno: četrnaest (14) novih** telefonskih priključaka.

U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, Beograd, br. D209/488836/2-2023 od 15.11.2023.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

Predviđeno je **tri (3)** kontejnera zapremine 1.100 l – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Položaji posuda za prikupljanje komunalnog otpada, u prostorijama za odlaganje otpada, prikazani su na grafičkim prilogima br. 1.7.1. *Situacija* i br. 1.7.2. *Osnove*. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 3 x 1,4 x 1,1 m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

U svemu prema uslovima JKP „HIGIJENA“ Pančevo, broj: 352-2080-2/2023-0103 od 27.11.2023.

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K83811

Potpis:



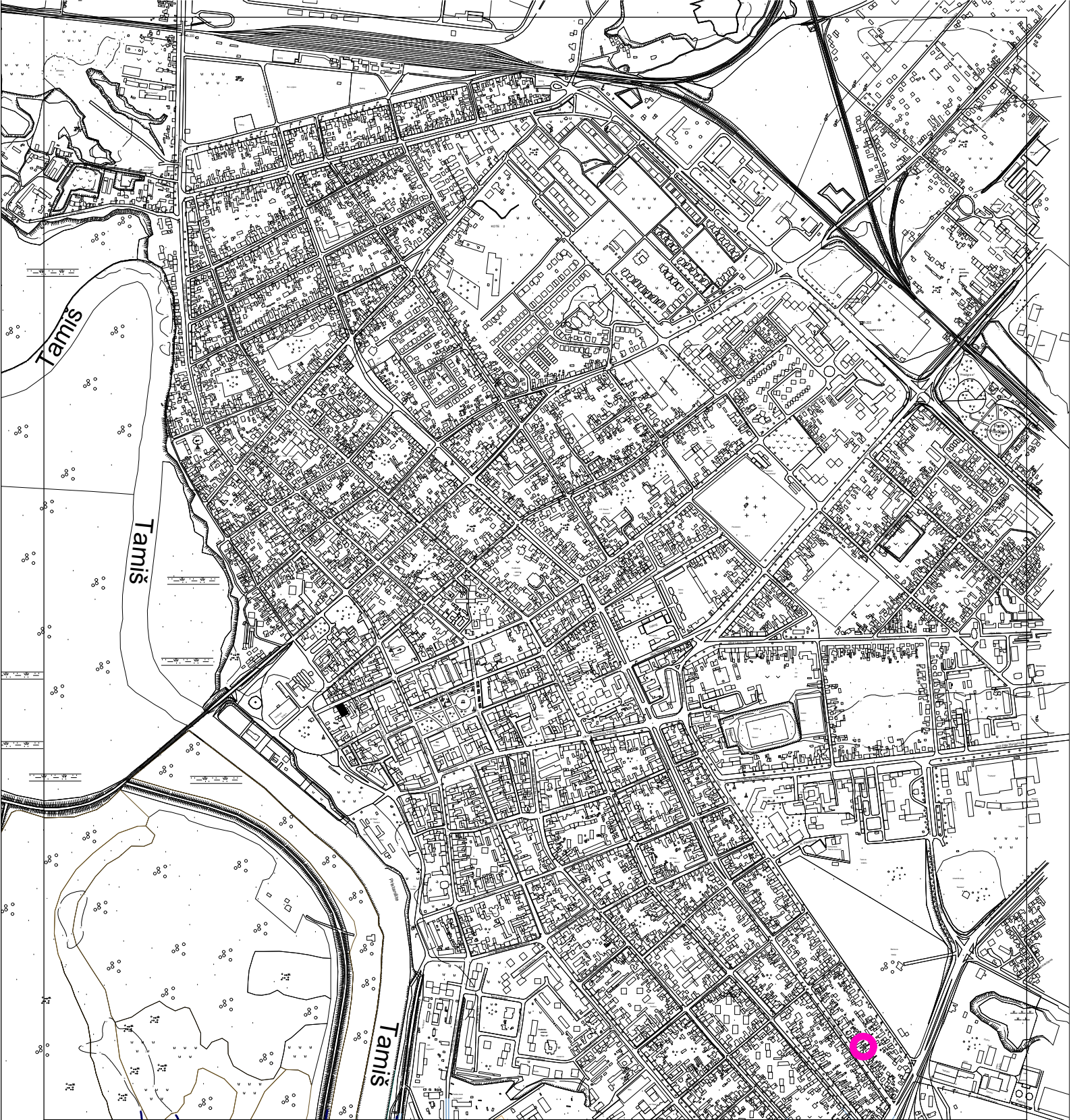



ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.ing.arh.

Licenca broj 200 1482 14

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.	Položaj parcele u širem okruženju	R = 1 : 20.000
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p. br. 6544/2 i 6543/2 K.O. Pančevo	R = 1 : 250
3.	Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina	R = 1 : 250
4.	Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje	R = 1 : 250
5.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 250
6.	Prikaz postojeće komunalne infrastrukture sa predlogom priključaka na spoljnu mrežu	R = 1 : 250



POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20000

PARCELE
OBUHVAĆENE
URBANISTIČKIM
PROJEKTOM
br. 6544/2i 6543/2
K.O. Pančevo

Projektant:

ARCHI TEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Vukova Plošča 3a, SA, 20000 Novi Sad, Srbija. Tel: 066/533-66-30. E-mail: arhitekt@architect.rs

Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić

dipl.ing.arh.

br. licence 200 1482 14

Broj projekta:

UP - 41 - 11 / 2023

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

BB PRO SISTEM DOO

Beograd, Borča

ul. Save Mrkalja br. 30

Objekat:

Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps,
sa 14 stambenih jedinica

Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A,

k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo

Znak:

UP

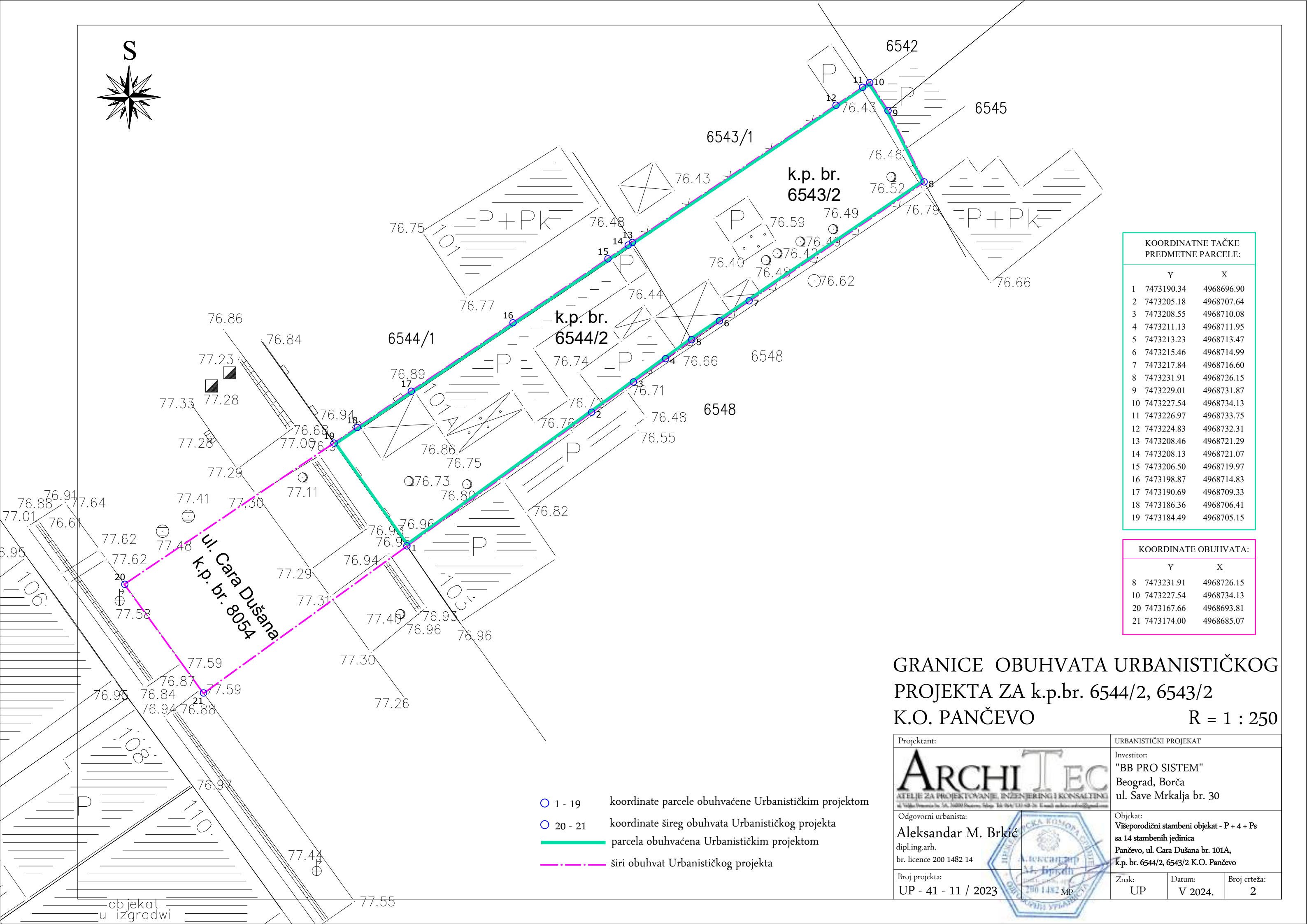
Datum:

V 2024.

Broj crteža:

1

MP



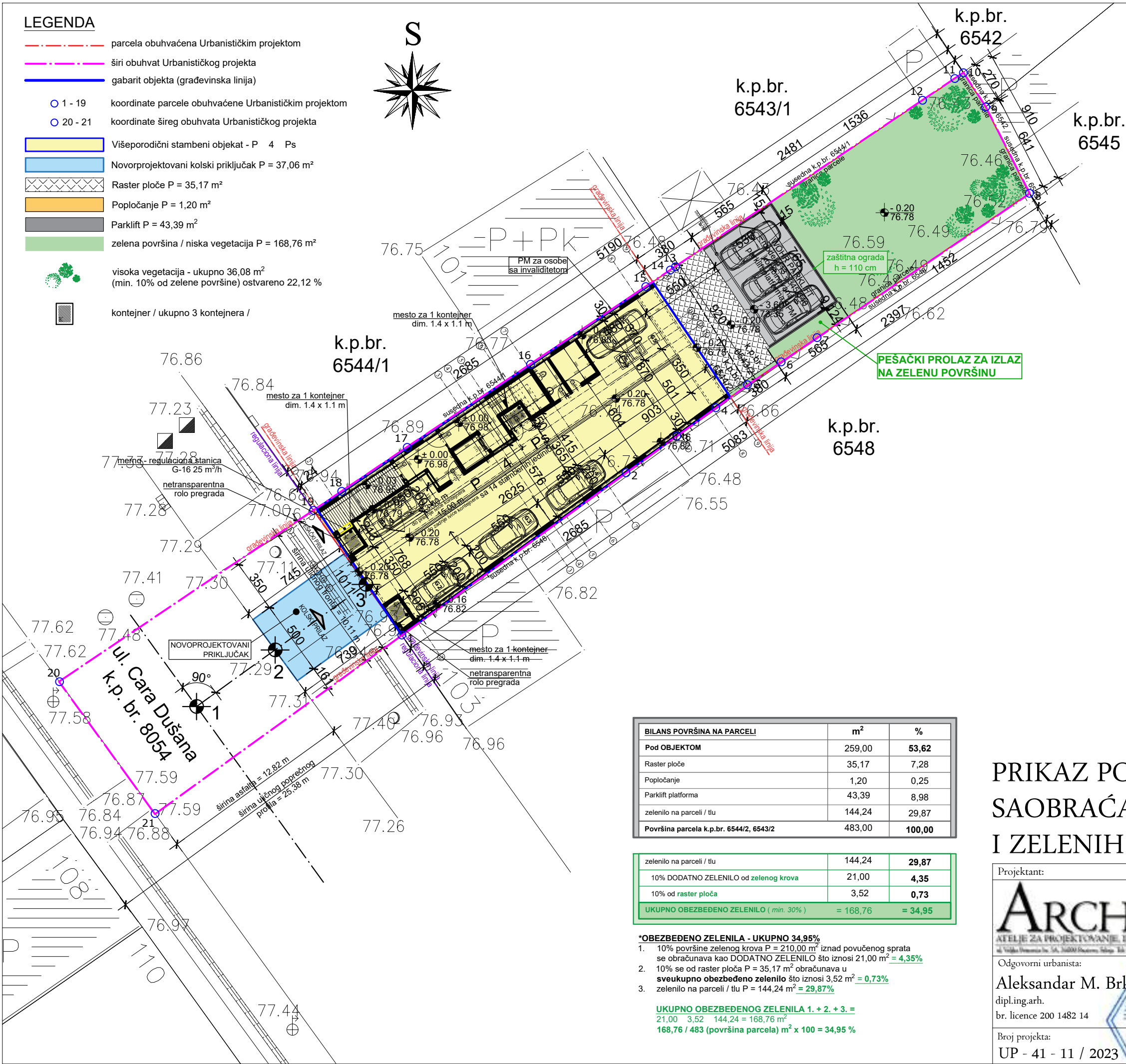
GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG
PROJEKTA ZA k.p.br. 6544/2, 6543/2
K.O. PANČEVO

R = 1 : 250

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
	Investitor:		
	"BB PRO SISTEM" Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30		
Odgovorni urbanista:	Objekat:		
Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A, k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo		
Broj projekta:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 41 - 11 / 2023	UP	V 2024.	2

LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- 1 - 19 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 20 - 21 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- Višeporodični stambeni objekat - P 4 Ps
- Novorprojektovani kolski priključak P = 37,06 m²
- Raster ploče P = 35,17 m²
- Popločanje P = 1,20 m²
- Parklift P = 43,39 m²
- zelena površina / niska vegetacija P = 168,76 m²
- visoka vegetacija - ukupno 36,08 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 22,12 %
- kontejner / ukupno 3 kontejnera /



BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
Pod OBJEKTOM	259,00	53,62
Raster ploče	35,17	7,28
Popločanje	1,20	0,25
Parklift platforma	43,39	8,98
zelenilo na parceli / tlu	144,24	29,87
Površina parcela k.p.br. 6544/2, 6543/2	483,00	100,00

zelenilo na parceli / tlu	144,24	29,87
10% DODATNO ZELENILLO od zelenog krova	21,00	4,35
10% od raster ploča	3,52	0,73
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILLO (min. 30%)	= 168,76	= 34,95

- *OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 34,95%**
- 10% površine zelenog krova P = 210,00 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao DODATNO ZELENILLO što iznosi 21,00 m² = **4,35%**
 - 10% se od raster ploča P = 35,17 m² obračunava u **sveukupno obezbeđeno zelenilo** što iznosi 3,52 m² = **0,73%**
 - zelenilo na parceli / tlu P = 144,24 m² = **29,87%**

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. =
21,00 3,52 144,24 = 168,76 m²
168,76 / 483 (površina parcela) m² x 100 = 34,95 %

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	Y	X
1	7473190.34	4968696.90
2	7473205.18	4968707.64
3	7473208.55	4968710.08
4	7473211.13	4968711.95
5	7473213.23	4968713.47
6	7473215.46	4968714.99
7	7473217.84	4968716.60
8	7473231.91	4968726.15
9	7473229.01	4968731.87
10	7473227.54	4968734.13
11	7473226.97	4968733.75
12	7473224.83	4968732.31
13	7473208.46	4968721.29
14	7473208.13	4968721.07
15	7473206.50	4968719.97
16	7473198.87	4968714.83
17	7473190.69	4968709.33
18	7473186.36	4968706.41
19	7473184.49	4968705.15

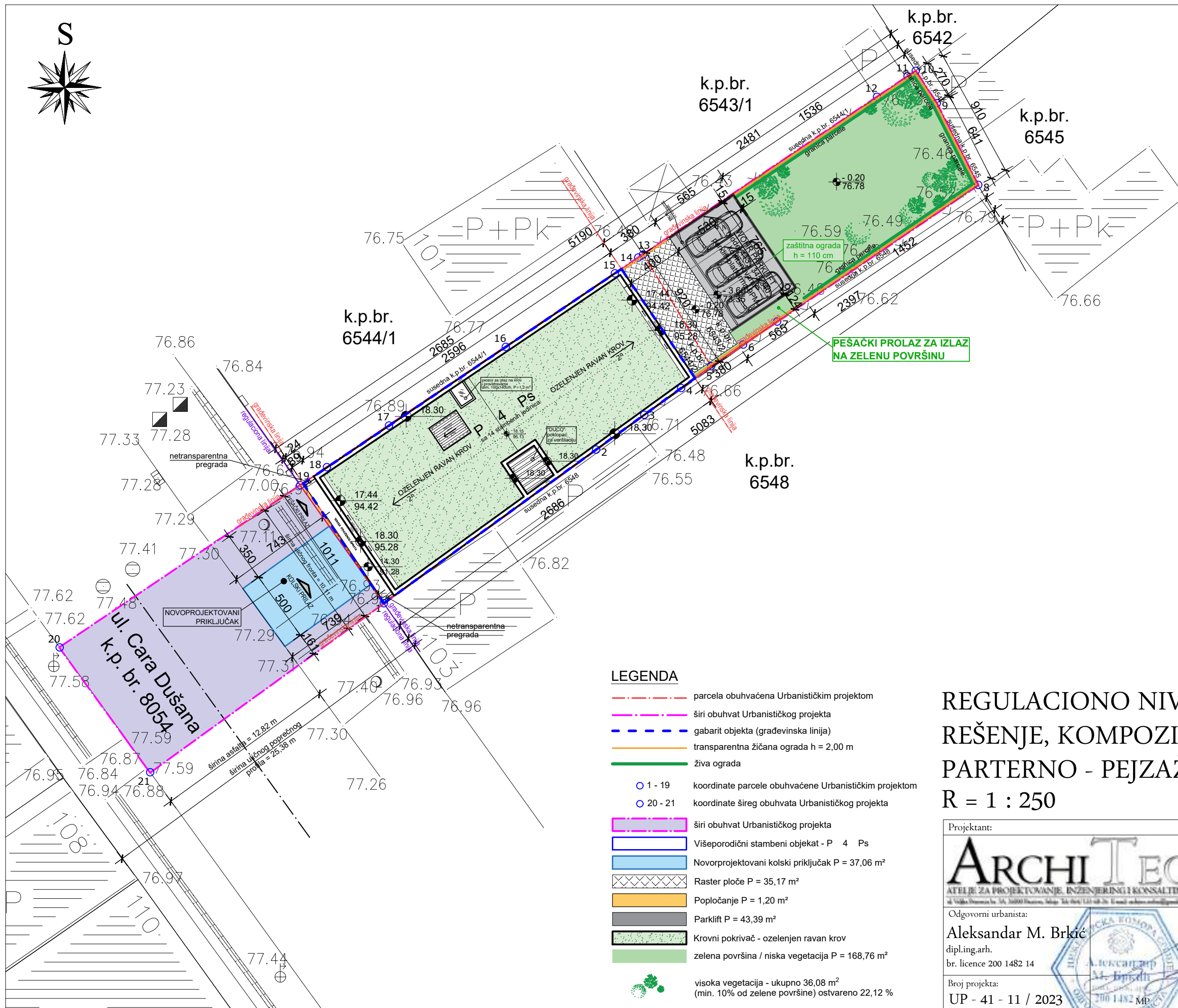
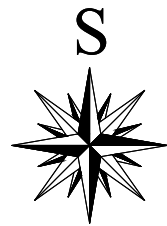
KOORDINATE OBUHVATA:		
	Y	X
8	7473231.91	4968726.15
10	7473227.54	4968734.13
20	7473167.66	4968693.81
21	7473174.00	4968685.07

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK	
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak	
	X
1.	7473175.8210 4968691.3686
2.	7473181.0229 4968695.1159
3.	7473187.0387 4968699.4496
Širina kolskog priključka 5,00 m	
Površina kolskog priključka P = 37,06 m ²	

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 14 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 14 STAMBENIH JEDINICA, I TO	
• 4 GARAŽNA MESTA U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 2,00 x 5,50 m	
• 1 GARAŽNO MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM DIM. 3,70 x 4,80 m U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA	
• 9 PARKING MESTA NA PARCELI VAN OBJEKTA - JEDNA KOMBINOVANA VOHR PARKLIFT JEDINICA / model 413 - 345340 DIM. 5,30 x 7,65 m DABL / SINGL / 6PM 3PM = OBEZBEĐENO 9PM	

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA R = 1 : 250

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
Architect ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukova 100/100, Beograd, 11000, Srbija. Tel: +381 (0)11 330 11 11. E-mail: archi@archi-tec.com	Investitor:		
	"BB PRO SISTEM" Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30		
Odgovorni urbanista:	Objekat:		
Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A, k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo		
Broj projekta:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 41 - 11 / 2023	UP	V 2024.	3



LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- transparentna žičana ograda h = 2,00 m
- živa ograda
- 1 - 19 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 20 - 21 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- Višeporodični stambeni objekat - P 4 Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 37,06 m²
- Raster ploče P = 35,17 m²
- Popločanje P = 1,20 m²
- Parklift P = 43,39 m²
- Krovni pokrivač - ozelenjen ravan krov
- zelena površina / niska vegetacija P = 168,76 m²
- visoka vegetacija - ukupno 36,08 m² (min. 10% od zelene površine) ostvareno 22,12 %

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO - PEJZAŽNO REŠENJE R = 1 : 250

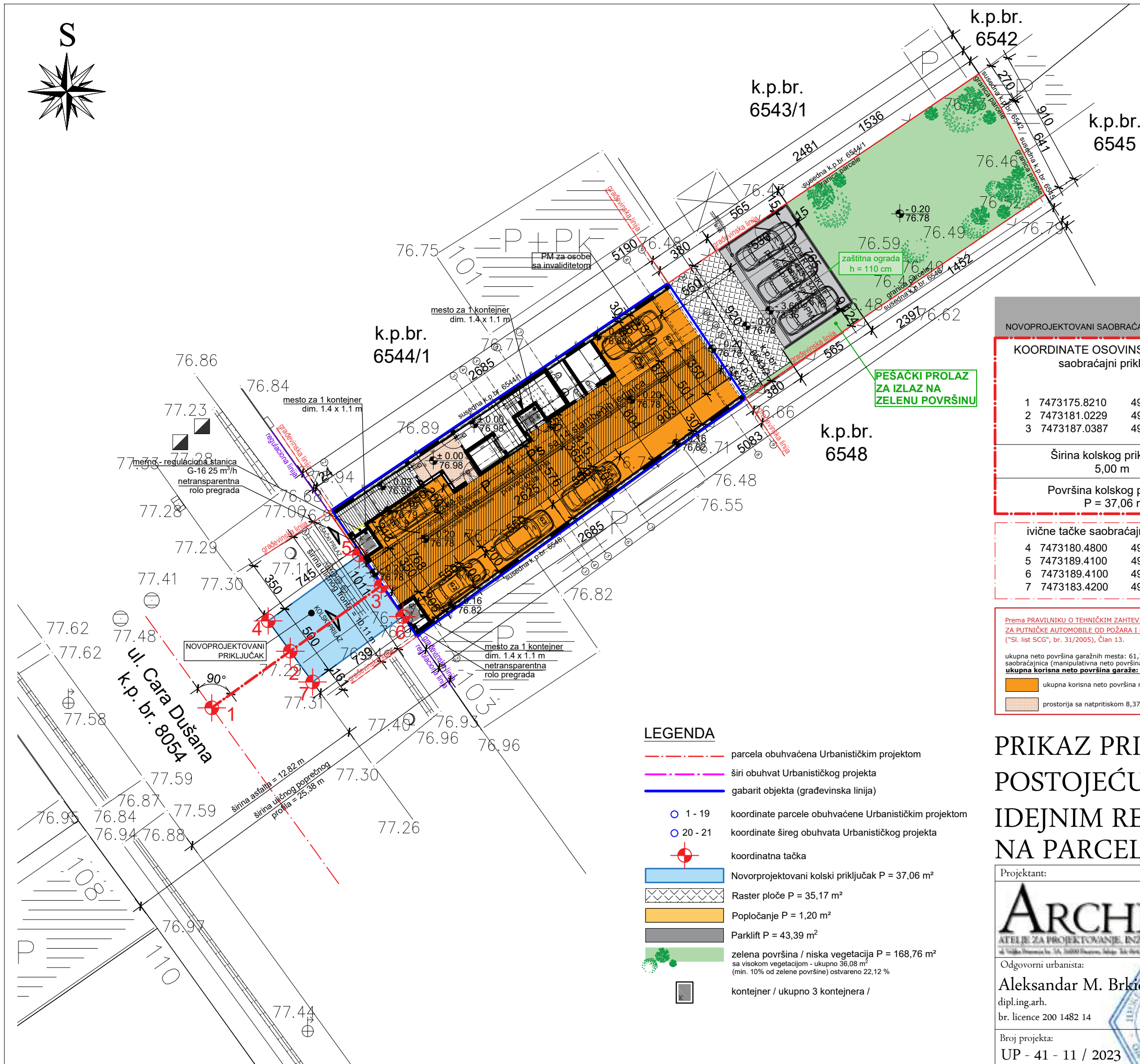
Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
	Investitor:		
	"BB PRO SISTEM" Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30		
Odgovorni urbanista:	Objekat:		
	Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A, k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo		
Broj projekta:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 41 - 11 / 2023	UP	V 2024.	4

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:

	Y	X
1	7473190.34	4968696.90
2	7473205.18	4968707.64
3	7473208.55	4968710.08
4	7473211.13	4968711.95
5	7473213.23	4968713.47
6	7473215.46	4968714.99
7	7473217.84	4968716.60
8	7473231.91	4968726.15
9	7473229.01	4968731.87
10	7473227.54	4968734.13
11	7473226.97	4968733.75
12	7473224.83	4968732.31
13	7473208.46	4968721.29
14	7473208.13	4968721.07
15	7473206.50	4968719.97
16	7473198.87	4968714.83
17	7473190.69	4968709.33
18	7473186.36	4968706.41
19	7473184.49	4968705.15

KOORDINATE OBUHVATA:

	Y	X
8	7473231.91	4968726.15
10	7473227.54	4968734.13
20	7473167.66	4968693.81
21	7473174.00	4968685.07



LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- 1 - 19 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 20 - 21 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- koordinatna tačka
- Novorprojektovani kolski priključak P = 37,06 m²
- Raster ploče P = 35,17 m²
- Popločanje P = 1,20 m²
- Parklift P = 43,39 m²
- zelena površina / niska vegetacija P = 168,76 m²
sa visokom vegetacijom - ukupno 36,08 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 22,12 %
- konteiner / ukupno 3 kontejnera /

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:

	Y	X
1	7473190.34	4968696.90
2	7473205.18	4968707.64
3	7473208.55	4968710.08
4	7473211.13	4968711.95
5	7473213.23	4968713.47
6	7473215.46	4968714.99
7	7473217.84	4968716.60
8	7473231.91	4968726.15
9	7473229.01	4968731.87
10	7473227.54	4968734.13
11	7473226.97	4968733.75
12	7473224.83	4968732.31
13	7473208.46	4968721.29
14	7473208.13	4968721.07
15	7473206.50	4968719.97
16	7473198.87	4968714.83
17	7473190.69	4968709.33
18	7473186.36	4968706.41
19	7473184.49	4968705.15

KOORDINATE OBUHVATA:

	Y	X
8	7473231.91	4968726.15
10	7473227.54	4968734.13
20	7473167.66	4968693.81
21	7473174.00	4968685.07

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČKA saobraćajni priključak

	X
1	7473175.8210
2	7473181.0229
3	7473187.0387

Širina kolskog priključka
5,00 m

Površina kolskog priključka
P = 37,06 m²

ivične tačke saobraćajnog priključka

4	7473180.4800	4968697.9300
5	7473189.4100	4968702.2900
6	7473189.4100	4968698.2100
7	7473183.4200	4968693.8900

Prema PRAVILNIKU O TEHNIČKIM ZAHTEVIMA ZA ZAŠTITU GARAŽA ZA PUTNIČKE AUTOMOBILE OD POŽARA I EKSPLOZIJU ("SI. list SCG", br. 31/2005), Član 13.

ukupna neto površina garažnih mesta: 61,76 m²
saobraćajnica (manipulativna neto površina): 118,79 m²
ukupna korisna neto površina garaže: 180,55 m²
ukupna korisna neto površina male garaže (<400,00 m²)
prostorija sa natpiskom 8,37 m²

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 14 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 14 STAMBENIH JEDINICA, I TO

- 4 PODOŽNA GARAŽNA MESTA
U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 2,00 x 5,50 m
- 1 POPREČNO GARAŽNO MESTO
ZA OSOBE SA INVALIDITETOM DIM. 3,70 x 4,80 m
U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA
- 9 PARKING MESTA
NA PARCELI VAN OBJEKTA -
JEDNA KOMBINOVANA VOHR PARKLIFT
JEDINICA / model 413 DIM. 5,30 x 7,66 m
DABL SINGL / 6PM 3PM = OBEZBEĐENO 9PM

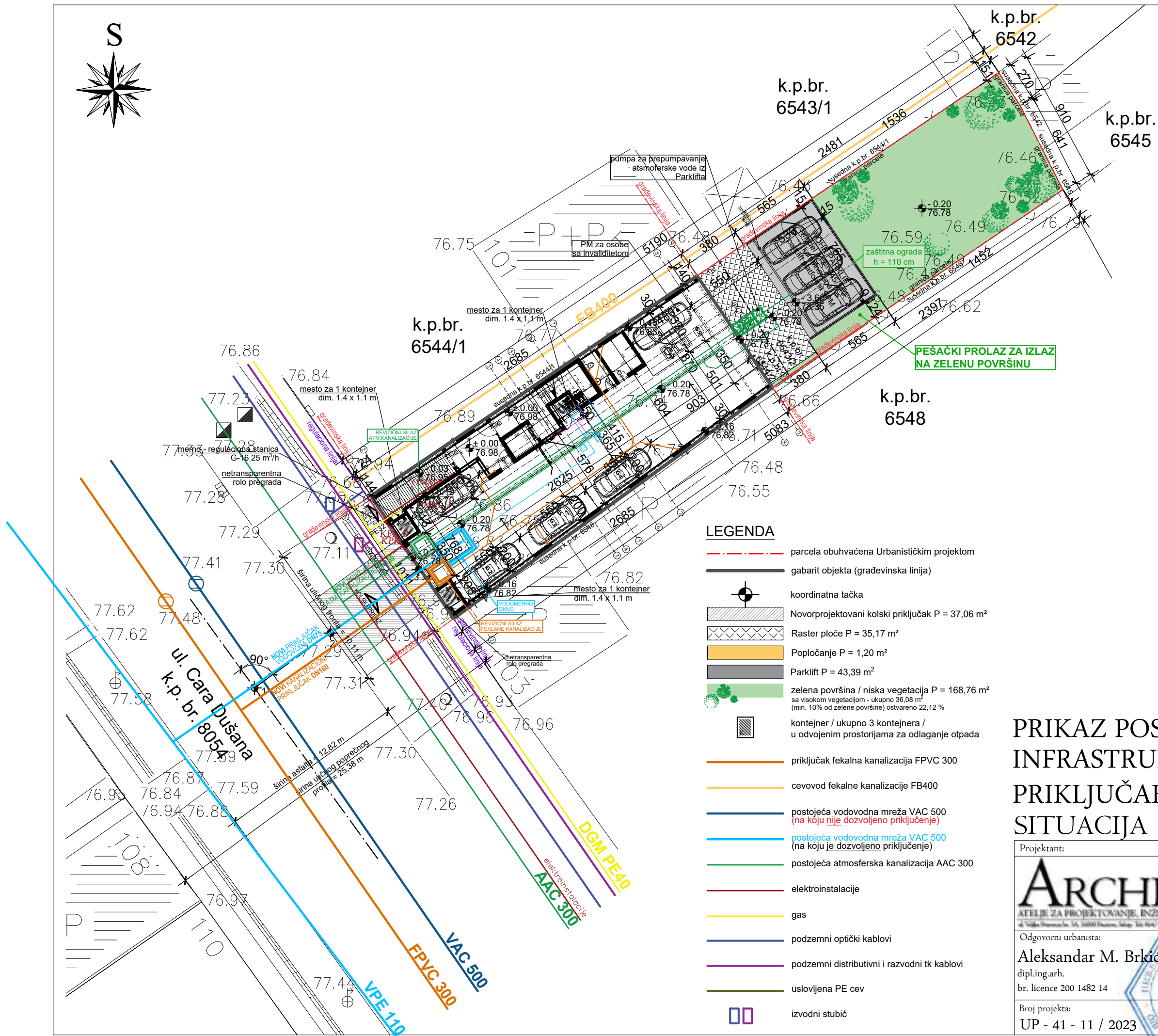
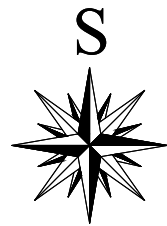
Prostorija 5 - garaža od 183,54 m² se sastoji od
manipulativne površine za kretanje pešaka i
vozila ukupne površine 121,78 m², a ostatak su
garažna mesta (G1 - G5) sa sledećim
oznakama i kvadraturom
G1 - garažno mesto 11,00 m²
G2 - garažno mesto 11,00 m²
G3 - garažno mesto 11,00 m²
G4 - garažno mesto 11,00 m²
G5 - garažno mesto 17,76 m²

Na parceli, van objekta, obezbeđeno je još
devet (9) parking mesta u okviru kombinovane
PARKLIFT jedinice (PM6, PM7, PM8, PM9,
PM10, PM11, PM12, PM13, PM14).

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

R = 1 : 250

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT
ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukova Bratstva br. 5A, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 011 261 11 26. E-mail: arhitektura@architec-tec.com	Investitor: "BB PRO SISTEM" Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	Objekat: Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps sa 14 stambenih jedinica Pančevo, ul. Cara Dušana br. 101A, k.p. br. 6544/2, 6543/2 K.O. Pančevo
Broj projekta: UP - 41 - 11 / 2023	Znak: UP
	Datum: V 2024.
	Broj crteža: 5



LEGENDA

- parceta obuhvaćena Urbanističkim projektom
- gabarit objekta (građevinska linija)
- koordinatna tačka
- Novorprojektovani kolski priključak P = 37,06 m²
- Raster ploče P = 35,17 m²
- Popločanje P = 1,20 m²
- Parklift P = 43,39 m²
- zelena površina / niska vegetacija P = 168,76 m²
sa visokom vegetacijom - ukupno 36,08 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 22,12 %
- kontejner / ukupno 3 kontejnera /
u odvojenim prostorijama za odlaganje otpada
- priključak fekalna kanalizacija FPVC 300
- cevovod fekalne kanalizacije FB400
- postojeća vodovodna mreža VAC 500
(na koju nije dozvoljeno priključenje)
- postojeća vodovodna mreža VAC 500
(na koju je dozvoljeno priključenje)
- postojeća atmosferska kanalizacija AAC 300
- elektroinstalacije
- gas
- podzemni optički kablovi
- podzemni distributivni i razvodni tk kablovi
- uslovljena PE cev
- izvodni stubić

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU SITUACIJA

R = 1 : 250

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukla Brankova br. 34, 11000 Beograd, Srbija. Tel: 011 261 11 26. E-mail: architec@architec.rs	Investitor:	"BB PRO SISTEM" Beograd, Borča ul. Save Mrkalja br. 30	
	Odgovorni urbanista:	Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	
Broj projekta:	UP - 41 - 11 / 2023	Znak:	UP
		Datum:	V 2024.
		Broj crteža:	6