

Broj: UP 4735/9 - 16

**URBANISTIČKI PROJEKAT
KAO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA
LOKACIJE ZA IZGRADNJU ZGRADE ZA TRGOVINU NA
VELIKO I MALO-SUPERMARKET, SPRATNOSTI P I P+1 I
POMOĆNIH OBJEKATA, NADSTREŠNICE ZA AUTOMOBILE
SPRATNOSTI P I TRAFOSTANICE SPRATNOSTI P NA
KATASTARSKOJ PARCELI TOP.BR. 4735/9 KO PANČEVO U
ULICI MILOŠA OBRENOVIĆA, SA OBUHVATOM UP-A KOJI
SE ODNOSI NA DEO ULICE MILOŠA OBRENOVIĆA-DEO
KATASTARSKE PARCELE TOP.BR. 8057/1 KO PANČEVO**

LOKACIJA:

PANČEVO, ul. Miloša Obrenovića 14
Kat.parcela top.br. 4735/9 KO Pančevo

INVESTITOR

TeslaGo doo
Svetozara Miletića br.3
Pančevo

NOSILAC IZRADE:

Geovizija doo
Dr. S. Kasapinovića br.14
Pančevo

ODGOVORNI URBANISTA

DIREKTOR

Slavica I. Miletić Brkić, dipl.inž.arh.

Nenad Perić, dipl.inž.geod.

DOO "GEOVIZIJA" - PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

Dr Svetislava Kasapinovića 14, 26000 Pančevo • tel. +381 (13) 346 356 • fax. +381 (13) 347 348
e-mail: geovizija@geovizija.rs • web: www.geovizija.rs • Matični broj: 08762147 • PIB: 100591677

SADRŽAJ

OPŠTI DEO

1. REŠENJE O REGISTRACIJI DRUŠTVA

2. REŠENJE ZA ODGOVORNOG URBANISTU

3. LICENCA ODGOVORNOG URBANISTE

4. IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

TEKSTUALNI DEO

UVOD

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

3. USLOVI IZGRADNJE

3.1. Namena

3.2. Regulacija i nivelacija

3.3. Pristup lokaciji

3.4. Način rešenja parkiranja

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

4.1. Površine

4.2. Urbanistički pokazatelji (Indeks izgrađenosti/zauzetosti, spratnost, broj parking mesta)

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

6.1. Saobraćaj

6.2. Hidrotehnička infrastruktura

6.3. Elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura

6.4. Termoenergetska infrastruktura

7. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

8. MERE ZAŠTITE

9. MERE ZAŠTITE KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKATA

11. SPROVOĐENJE I REALIZACIJA UP

GRAFIČKI DEO

- | | |
|--|------------------|
| 1. DISPOZICIJA U ODNOSU NA GRAD | R 1:25000 |
| 2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA | R 1:500 |
| 3. REGULACIONO-NIVELACIONO REŠENJE | R 1:500 |
| 4. SAOBRAĆAJNO REŠENJE I INFRASTRUKTURNE INSTALACIJE I PRIKLJUČCI | R 1.500 |

IDEJNO REŠENJE OBJEKATA

- 1. GLAVNA SVESKA**
- 2. PROJEKAT ARHITEKTURE**

PRILOZI

- 1. KATASTARSKO-TOPOGRAFSKI PLAN**
- 2. KOPIJA PLANA**
- 3. PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI**
- 4. KOPIJA PLANA VODOVA**
- 5. INFORMACIJA O LOKACIJI**
- 6. PRETHODNI USLOVI**

6.1. Preduzeće za telekomunikacije "Telekom-Srbija" AD Beograd

Regija Beograd
IJ Pančevo
Pančevo S. Save br. 11
(broj : 6995/424237/2 -2016 SB od 21.11.2016.god.)

6.2. JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo

Tehnički sektor
Oslobođenja 15, Pančevo
(broj: D-7842/1 od 17.11.2016.god.)

6.3. EPS Distribucija

Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
Pančevo, Milosa Obrenovica br. 6
(broj : 8C1.1.0.-D.07.15.-291325/15 od 31.10.2016.)

DOO "GEOVIZIJA" - PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

Dr Svetislava Kasapinovića 14, 26000 Pančevo • tel. +381 (13) 346 356 • fax. +381 (13) 347 348
e-mail: geovizija@geovizija.rs • web: www.geovizija.rs • Matični broj: 08762147 • PIB: 100591677

6.4. JKP "Higijena"

Pančevo, Cara Lazara 57
(broj: 5783/1 od 31.10.2016.god.)

6.5. JP "Srbijagas" Novi Sad

RJ "Distribucija" Pančevo
Ul. Miloša Obrenovića 8, Pančevo
(broj: 02-05-4-2115/1 od 27.10.2016.god.)

6.6. RS, MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA, SEKTOR ZA VANREDNE SITUACIJE

Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu
Žarka Zrenjanina , Pančevo
(09/23 broj :217-11089/16-1 od 28.10.2016.god.)

6.7. RS, APV, POKRAJINSKI SEKRETARIJAT ZA ZDRAVSTVO, SOCIJALNU POLITIKU I DEMOGRAFIJU

Sektor za sanitarni nadzor i javno zdravlje
Odsek za sanitarnu inspekciju u Pančevu
Trg Kralja Petra I 2-4, Pančevo
(broj: 138-53-00329/2016-11 od 16.11.2016.god.)

6.8. RS, APV, GRAD PANČEVO

Gradska uprava
Sekretarijat za zaštitu životne sredine
Trg Kralja Petra I 2-4, Pančevo
(broj: XV-07-501-201/2016 od 04.11.2016.)

6.9. JP „Direkcija za izgradnju i uređenje Pančeva“ Pančevo

Zmaj Jove Jovanovića 6, Pančevo
(broj: 05-232/2016 od 23.11.2016.god.)

6.10. Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu

Žarka Zrenjanina 17, Pančevo
(broj 1038/2 od 02.11.2016.)

	 8000043978436	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08762147
----------------------------	----------

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво
----------------------------	---------------------------

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу
--------------	-------------------------------------

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE RADOVE GEOVIZIJA PANČEVO
Скраћено пословно име	DOO GEOVIZIJA PANČEVO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина	Панчево
---------	---------

Место	Панчево
-------	---------

Улица	Др Светислава Касапиновића
-------	----------------------------

Број и слово	14
--------------	----

Спрат, број стана и слово	/ /
---------------------------	-----

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања	17. јул 2002
----------------	--------------

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено
-----------------------------------	--------------

Претежна делатност

Шифра делатности	7112
------------------	------

Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање
------------------	---

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100591677
------------------------------------	-----------

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

200-2291750101003-04
200-2291751501844-06
310-0000000204328-75
170-0030027517000-35
310-0070102043012-14
285-2091000000140-66
840-0000009652763-25
200-2291750101001-10

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници**Физичка лица**

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Остали заступници**Физичка лица**

1. Име Презиме
ЈМБГ
Ограничење супотписом

Чланови / Сувласници**Подаци о члану**

Име и презиме
ЈМБГ

Подаци о капиталу**Новчани**

износ

датум

Уписан: 2.481,39 EUR, у противвредности од
150.721,61 RSD



износ	датум
Уплаћен: 2.481,39 EUR, у противвредности од 150.721,61 RSD	17. јул 2002
износ(%)	
Сувласништво удела од 50,00000	
Подаци о члану	
Име и презиме	Габријел Јурасовић
ЈМБГ	2905969860074
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 2.481,39 EUR, у противвредности од 150.721,61 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 2.481,39 EUR, у противвредности од 150.721,61 RSD	17. јул 2002
износ(%)	
Сувласништво удела од 50,00000	

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 4.962,78 EUR, у противвредности од 301.443,23 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 4.962,78 EUR, у противвредности од 301.443,23 RSD	17. јул 2002

Огранци	
1. Назив	GEOVIZIJA DOO PANČEVO OGRANAK GEOVIZIJA, BELA CRKVA
Шифра делатности	7112
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање
Адреса	
Општина	Бела Црква
Место	Бела Црква

Улица	Првог Октобра	
Број и слово	45	
Спрат, број стана и слово	/ /	
Заступници		
Физичка лица		
1. Име	Ненад	Презиме Перић
ЈМБГ	1301969860043	
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Регистратор, Миладин Маглов

Broj tehničkog dnevnika: UP 4735/6-16

Datum: 11. 2016

Objekat: URBANISTIČKI PROJEKAT

KAO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE ZA IZGRADNJU ZGRADE ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO-SUPERMARKET, SPRATNOSTI P I P+1 I POMOĆNIH OBJEKATA, NADSTREŠNICE ZA AUTOMOBILE SPRATNOSTI P I TRAFOSTANICE SPRATNOSTI P NA KATASTARSKOJ PARCELI TOP.BR. 4735/9 KO PANČEVO U ULICI MILOŠA OBRENOVIĆA, SA OBUHVATOM UP-A KOJI SE ODNOSI NA DEO ULICE MILOŠA OBRENOVIĆA-DEO KATASTARSKE PARCELE TOP.BR. 8057/1 KO PANČEVO

Investitor: TeslaGo doo

Svetozara Miletića br.3

Pančevo

Na osnovu člana 38. Zakona o planiranju i izgradnji objekata (Sl.glasnik RS br.72/09, 81/09-ispravka, 64/10-odluka ustavnog suda, 24/2011, 121/2012, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 i 145/14), donosim sledeće:

REŠENJE

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE

Za odgovornog urbanistu za izradu Urbanističkog projekta određuje se

Slavica I. Miletić-Brkić, dipl.inž.arh.

Odgovorni urbanista u svemu mora da se pridržava važećih propisa i odredbi člana 9 Zakona o planiranju i izgradnji objekata. Ovim se ujedno i potvrđuje da gore imenovani urbanista ispunjava uslove iz Zakona, tj.da ima položen stručni ispit i tri godine radnog staža.

Direktor Geovizija doo

Nenad Perić, dipl.inž.geod.



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

Славица И. Милетић Бркић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2012963865037

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0209 03



У Београду,
02. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Broj tehničkog dnevnika: UP 4735/6-16

Datum: 11. 2016

Objekat: URBANISTIČKI PROJEKAT

KAO URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE ZA IZGRADNJU ZGRADE ZA TRGOVINU NA VELIKO I MALO-SUPERMARKET, SPRATNOSTI P I P+1 I POMOĆNIH OBJEKATA, NADSTREŠNICE ZA AUTOMOBILE SPRATNOSTI P I TRAFOSTANICE SPRATNOSTI P NA KATASTARSKOJ PARCELI TOP.BR. 4735/9 KO PANČEVO U ULICI MILOŠA OBRENOVIĆA, SA OBUHVATOM UP-A KOJI SE ODNOSI NA DEO ULICE MILOŠA OBRENOVIĆA-DEO KATASTARSKE PARCELE TOP.BR. 8057/1 KO PANČEVO

Investitor: TeslaGo doo

Svetozara Miletića br.3

Pančevo

IZJAVA

ODGOVORNOG URBANISTE

u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl.glasnik RS br.64/15), izjavljujem da je Urbanistički projekat izrađen na katastarsko-topografskom planu u digitalnom formatu, izrađenom od strane preduzeća za izvođenje geodetskih radova Geovizija doo iz Pančeva

Odgovorni urbanista

Slavica I Miletić Brkić, dipl.inž.arh.

URBANISTIČKI PROJEKAT

TEKSTUALNI DEO

OPŠTE ODREDBE-UVOD

Povod za izradu Urbanističkog projekta je zahtev Investitora, preduzeća TeslaGo doo iz Pančeva, Svetozara Miletića 3.

Urbanistički projekat se izrađuje kao urbanističko-arhitektonska razrada lokacije katastarske parcele top.br.4735/9 KO Pančevo za planiranu izgradnju zgrade za trgovinu na veliko i malo-supermarketa, spratnosti P i P+1 i pomoćnih objekata, nadstrešnice za automobile i trafostanice u ulici Miloša Obrenovića br.14 u Pančevu i deo ulice Miloša Obrenovića-deo katastarske parcele top.br. 8057/1 KO Pančevo na koju se ostvaruje saobraćajni priključak koa i priključci na komunalnu infrastrukturu.

Parcela 4735/9 KO Pančevo je gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini, a pravo korišćenja imaju AD „Tesla“ u stečaju, Pančevo, „Esensa“ doo, Beograd i AD Autokuća „Kompresor“, Beograd, a parcela 8057/1 KO Pančevo je gradsko građevinsko zemljište u javnoj svojini.

Pre pristupanja izradi ovog Urbanističkog projekta, Investitor je pribavio Informaciju o lokaciji za predmetnu lokaciju u ulici Miloša Obrenovića br.14, br.V-15-350-14/2016 od 18.02.2016.god.

Ciljevi izrade Urbanističkog projekta su da se:

- izvrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije
- utvrde urbanistički parametri (uslovi i kapaciteti izgradnje) na predmetnoj građevinskoj parceli
- izradi urbanistička dokumentacija za sprovođenje i realizaciju izgradnje zgrade za trgovinu na veliko i malo-supermarket, spratnosti P i P+1 i pomoćnih objekata, nadstrešnice za automobile i trafostanice na katastarskoj parceli top.br.4735/9 KO Pančevo u ulici Miloša Obrenovića u Pančevu na planiranom prostoru poslovne namene.

1.PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU I DONOŠENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat kao urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju zgrade za trgovinu na veliko i malo-supermarket, spratnosti P i P+1 i pomoćnih objekata, nadstrešnice za automobile i trafostanice na katastarskoj parceli top.br. 4735/9 KO Pančevo u ulici Miloša Obrenovića u Pančevu je urađen na osnovu članova 60-63 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS broj 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14) i Pravilnika o sadržini i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. glasnik RS broj 65/15).

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije 1 (širi centar) krug obilaznice u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo, br.19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka i 20/2014 – izmene i dopune).

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta kao urbanističko-arhitektonske razrade lokacije na katastarskoj parceli top.br.4735/9 KO Pančevo izrađen je katastarsko-topografski plan u analognom i digitalnom obliku u razmeri 1:500 urađen od strane Geovizija doo, Pančevo.

Katastarska parcela 4735/9 KO Pančevo koja je predmet izrade urbanističkog projekta nalazi se u građevinskom području grada Pančeva u ul. Miloša Obrenovića (kat.parcela 8057/1 KO Pančevo) u obuhvatu Plana generalne regulacije 1 (širi centar) krug obilaznice u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo, br.19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka i 20/2014 – izmene i dopune) u zoni poslovanja sa kompatibilnim namenama. Prostor se planira za izgradnju zgrade za trgovinu na veliko i malo-supermarket, spratnosti P i P+1 i pomoćnih objekata, nadstrešnice za automobile spratnosti P i montažne trafostanice spratnosti P.

U skladu sa odredbama Plana za ovu lokaciju, u poglavlju B3 smernice za sprovođenje plana i B3.1 zone lokacija za dalju razradu, je predviđena izrada urbanističkog projekta koji će zajedno sa planskom dokumentacijom biti osnov za izdavanje rešenja o lokacijskim uslovima.

Broj.kat. parcele	Katastarska opština	Izvod iz lista nepokretnosti br.	Kutura I klasa	Površina
4735/9	Pančevo	16454	Zgrada ostalih industrijskih delatnosti	1482m2
			Zgrada ostalih industrijskih delatnosti	1907m2
			Zgrada ostalih industrijskih delatnosti	316m2
			Zgrada ostalih industrijskih delatnosti	1152m2
			Garaža	130m2
			Zgrada ostalih industrijskih delatnosti	155m2
			Garaža	95m2
			Zgrada ostalih industrijskih delatnosti	71m2
			Ostale zgrade	14m2
			Ostale zgrade	6m2
			Zemljište uz zgradu I drugi objekat	3641m2
		Ukupna površina		8969m2

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Katastarska parcela 4735/9 KO Pančevo koja je predmet izrade urbanističkog projekta nalazi se u građevinskom području grada Pančeva u ul. Miloša Obrenovića (kat.parcela 8057/1

KO Pančevo) u obuhvatu Plana generalne regulacije 1 (širi centar) krug obilaznice u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo, br.19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka i 20/2014 – izmene i dopune) u zoni poslovanja sa kompatibilnim namenama

Predmetna parcela sa severne strane izlazi na ulicu Miloša Obrenovića (kat.parcela top. br.8057/1 KO Pančevo). Sa zapadne strane se graniči sa katastarskom parcelom 4733 KO Pančevo, sa južne strane sa parcelom top.br. 4735/7 KO Pančevo I sa istočne strane sa katastarskim parcelama top.br. 4735/5, 4735/7 I 4735/8 sve KO Pančevo.

Površina katastarske parcele je 89a69m2. Izradom urbanističkog projekta katastarska parcela top.br.4735/9 KO Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Pored katastarske parcele top.br. 4735/9 KO Pančevo, predmet izrade urbanističkog projekta je i deo katastarske parcele top.br. 8057/1 KO Pančevo, deo postojeće saobraćajnice ul. Miloša Obrenovića, na koju predmetna parcela ima direktan pristup I na kojoj se nalaze planirani priključci na komunalnu infrastrukturu. Prostor izrade urbanističkog projekta definisan je tačkama G1-G14 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

Koordinate tačaka obuhvata urbanističkog projekta

Broj tačke	Y	X
G1	7 473 714.74	4 969 536.98
G2	7 473 730.56	4 969 407.21
G3	7 473 732.72	4 969 406.77
G4	7 473 733.68	4 969 406.26
G5	7 473 735.90	4 969 389.81
G6	7 473 785.28	4 969 395.71
G7	7 473 779.14	4 969 447.44
G8	7 473 799.34	4 969 449.82
G9	7 473 792.47	4 969 508.72
G10	7 473 769.53	4 969 506.21
G11	7 473 765.32	4 969 543.11
G12	7 473 777.98	4 969 544.63
G13	7 473 773.49	4 969 582.33
G14	7 473 710.26	4 969 574.70

Površina lokacije obuhvaćena urbanističkom projektom je 1ha 13a 76m2.

3. USLOVI IZGRADNJE

3.1. NAMENA

Predmetna lokacija se nalazi u zoni poslovanja sa kompatibilnim namenama, udaljena oko 1km od centra grada.

Katastarska parcela top.br. 4735/9 KO Pančevo koja je predmet izrade Urbanističkog projekta nalazi se u građevinskom području grada Pančeva u ulici Miloša Obrenovića br.14 u obuhvatu Plana generalne regulacije 1 (širi centar) krug obilaznice u naseljenom mestu

Pančevo (Sl.list grada Pančevo, br.19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka i 20/2014 – izmene i dopune) u zoni poslovanja sa kompatibilnim namenama. U skladu sa odredbama PGR Celina 1 za ovu lokaciju je u poglavlju B3 smernice za sprovođenje plana i

B3.1 zone lokacija za dalju razradu predviđena izrada urbanističkog projekta koji će zajedno sa planskom dokumentacijom biti osnov za izdavanje rešenja o lokacijskim uslovima.

Prema Planu generalne regulacije 1 (širi centar) krug obilaznice u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo, br.19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka i 20/2014 – izmene i dopune) u poslovnoj zoni dozvoljena je izgradnja objekata uslužne delatnosti u ovom slučaju zgrade za trgovinu na veliko i malo-supermarketa, spratnosti P i P+1 i pomoćnih objekata, nadstrešnice za automobile i trafostanice.

POSTOJEĆI OBJEKTI

Postojeći objekti na parceli su industrijski objekti i garaže kompleksa fabrike sijalica "Tesla" koji nisu u upotrebi, oštećeni usled nedostatka održavanja u proteklom periodu i predviđeni su za rušenje.

Ukupna površina tih objekata je 5328m².

PLANIRANI OBJEKTI

Objekat br. 1 predstavlja zgradu sa poslovnom namenom, za trgovinu na veliko i malo-supermarket, spratnosti P i P+1, ukupne bruto površine 2662,80m², bruto površine prizemlja 2368,31m².

Objekat br.2 predstavlja pomoćnu zgradu u funkciji poslovne namene, nadstrešnica za automobile, spratnosti P, bruto površine 212,932m².

Objekat br.3 predstavlja objekat infrastrukture, TS u montažnom, betonskom objektu, spratnosti P, bruto površine 15,26m².

Planirani objekti su slobodnostojeći, pravougaonog oblika u osnovi i pozicionirani na parceli u pravcu sever-jug.

Pored glavnog objekta trgovine i pomoćnih objekata koji su u funkciji glavnog, na parceli su predviđene površine koje omogućuju nesmetano odvijanje pešačkog i kolskog saobraćaja, kao i zelene površine. Osim ovih površina predviđen je i prostor za smeštaj kontejnera za otpad kao i prostor za smeštaj opreme dizelagregata i hidrocila.

Odvođenje zauljenih voda sa internih saobraćajnica, parkinga i slobodnih površina ide preko separatora ulja i masti u atmosfersku kanalizaciju.

Kontejneri za smeće su predviđeni na jednom mestu u neposrednoj blizini objekta, kao zasebna, ograđena celina.

Dizel agregat i hidrocil, kao oprema su predviđeni na jednom mestu u neosrednoj blizini objekta, kao zasebna, ograđena celina

Na zelenoj površini prema ulici Miloša Obrenovića planirano je postavljanje reklamnog piona.

Ograđivanje parcele nije planirano, planira se postavljanje mehaničke rampe na regulaciji na mestu saobraćajnog priključka na ulicu Miloša Obrenovića.

3.2. REGULACIJA I NIVELACIJA

Zona gradnje predstavlja celokupnu površinu parcele, tako da granice parcele ujedno predstavljaju i građevinske linije. Građevinske linije svih planiranih objekata postavljene su kako je to prikazano na grafičkom prilogu br.3.

Objekti su udaljeni u odnosu na regulacionu liniju (granica bloka prema ulici Miloša Obrenovića).

Objekat br. 1, zgrada za trgovinu je udaljena 4m od granice na zapadnoj, bočnoj strani parcele i 47.7m od regulacione linije prema ulici Miloša Obrenovića.

Objekat br. 2, nadstrešnica za automobile je udaljena 1,1m od istočne, bočne strane parcele i 45.3m od regulacione linije prema ulici Miloša Obrenovića.

Objekat br. 3, TS montažni objekat infrastrukture je udaljena 12,63m od zadnje granice parcele.

Međusobna udaljenost objekata je:

Objekat br.2 je udaljen od objekta br. 1 30.5m.

Nivelacija planiranih objekata i saobraćajnih površina mora biti usaglašena sa okolnim postojećim saobraćajnicama, postojećim objektima i terenom i rešenjem odvođenja atmosferskih voda.

Kota prizemlja svih planiranih objekata +0.10 u odnosu na okolne planirane saobraćajnice.

3.3. PRISTUP LOKACIJI

Pristup lokaciji je planiran iz ulice Miloša Obrenovića. Planiran je dvosmerni saobraćajni priključak širine 9.0m sa po dve saobraćajne trake od 4.5m, jedna za ulaz i jedna za izlaz.. Priključak izvesti upravno na postojeći kolovoz na katastarskoj parceli top.br.8057/1 KO Pančevo(ul. Miloša Obrenovića)

Saobraćajni priključak će biti izveden sa savremenim kolovoznim zastorom (asfalt ili beton). Gabaritne ivice će biti obrađene standardnim kolskim ivičnjacima, a poluprečnik lepeza na spoju sa kolovozom saobraćajnice u ulici Miloša Obrenovića je planiran sa desnim radijusom od 10,0m i levim radijusom od 5,0m.

Po izgradnji saobraćajnog priključka, a pre dobijanje upotrebne dozvole, izlazak sa katastarske parcele top.br.4735/9 KO Pančevo, ka ullici Miloša Obrenovića potrebno je regulisati saobraćajnom signalizacijom, tako da teretni saobraćaj bude uslovljen desnim skretanjem. Agencija za saobraćaj, Gradske uprave grada Pančeva izdaje posebno rešenje o tehničkoj regulaciji saobraćaja za postavljanje navedene saobraćajne signalizacije. Takođe,

neophodno je pribaviti Rešenje o saglasnosti od Agencije za saobraćaj, Gradske uprave grada Pančeva o prolasku teretnih vozila ulicom Miloša Obrenovića do katastarske parcele top.br.4735/9 KO Pančevo.

3.4. NAČIN REŠENJA PARKIRANJA

U okviru parcele planirano ukupno 120 parking mesta za parkiranje zaposlenih i posetilaca od koji je 6 parking mesta za lica sa invaliditetom i 2 parking mesta za roditelje sa decom. Uz objekat u neposrednoj blizini ulaza predviđen je parking za bicikle.

Na parkiralištu nisu projektovane pešačke staze, ali su predviđeni prolazi za pešake između parking mesta u širini od 1,50m, i to na delu boksa za kolica.

Na 16 parking mesta predviđena je nadstrešnica za automobile, predviđena je na delu parkinga koji ima jednostruka parking mesta. Konzolna je i pokrivena, u zavisnosti od rastera stubova 2 ili 4 parking mesta.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

4.1. POVRŠINE

Na osnovu definisanih urbanističkih parametara u Planu generalne regulacije 1 (širi centar) krug obilaznice u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo, br.19/12, 27/12- ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka i 20/2014 – izmene i dopune) u zoni poslovanja sa kompatibilnim namenama i bilansa projektovanih površina u tabeli je dat pregled osnovnih urbanističkih parametara.

Bilans površina objekata

r.br.	Objekat/spratnost	Pbruto	Pbruto,priz	Namena
1.	Objekat 1 P+1	2662,80m ²	2368,31m ²	Poslovna namena-supermarket
2.	Objekat 2 P	212,93m ²	212,93m ²	Poslovna namena-nadstrešnica za automobile
3.	Objekat 3 P	15,26m ²	15,26m ²	Objekat infrastrukture -montažna TS
	UKUPNO	2890,99m ²	2596,50m ²	

Bilans površina na parceli

	Površina (m ²)	Procent (%)
Pbruto POD OBJEKTIMA	2596,50	28,95
Pbruto POD ZASTORIMA	4606,50	51,36
Pbruto POD ZELENILOM	1766,00	19,69
UKUPNO	8969,00	100,00

4.2.URBANISTIČKI PARAMETRI (INDEKS IZGRAĐENOSTI/ZAUZETOSTI, SPRATNOST , BROJ PARKING MESTA)

URBANISTIČKI PARAMETRI	DOZVOLJENI	PLANIRANII
------------------------	------------	------------

Min površina građevinske parcele	300m ²	8969m ²
Min širina građevinske parcele	20,0m	50,95m
Max spratnost	P+3+Pk/Ps/M	P+1
Max visina slemena	18,5m	7,575m
Max indeks zauzetosti	60%	$2596,50/8969 \cdot 100 = 28,95\%$
Max indeks izgradjenosti		$2890,99/8969 = 0,32$
Min procenat zelenila	15%	$1766,00/8969 \cdot 100 = 19,69\%$
Min broj parking mesta	1PM/50m ²	120PM
Min rastojanje objekata od bočnih i zadnjih granica parcele	1/2h objekta, ali ne manje od 4m	4m
Širina kolskog prilaza	2,5-5,0m(može i više ako to nalažu potrebe objekta)	9,0m
Ograđivanje parcele	Na regulaciji max visine 2,00m	Ne planira se ograđivanje parcele
Pad krovnih ravni i odvodnjavanje	Ravan ili u nagibu Površinske vode sa jedne parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli	Jednovodni krov Odvodnjavanje uslovno čistih atmosferskih voda sa krova objekta ide gravitaciono preko tačkastih slivnika u atmosfersku kanalizacionu mrežu

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH ZELENIH POVRŠINA

Funkcija zelenila je pre svega zaštitna (zaštitu od negativnih efekata saobraćaja na okolnim saobraćajnicama i u okviru parcele-buka i izduvni gasovi, zaštita od prekomerne insolacije i vetra) ali i dekorativno-estetsku funkciju.

U okviru parcele projektovane su zelene površine i njihovo uređenje u skladu sa namenom prostora. Sve slobodne površine zatravnice se kvalitetnom smešom trava otpornom na gaženje. Primeniti dekorativne sadnice uz primenu parternog zelenila.

Na predmetnoj lokaciji, gde je to moguće, ispuniti uslov od 10% visokog rastinja u okviru zelene površine.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

OPŠTA PRAVILA ZA INFRASTRUKTURNE SISTEME

Prilikom izgradnje infrastrukturnih sistema, voditi računa o međusobnim rastojanjima i ukrštanjima. Trase koje su date u grafičkom prilogu mogu se izmestiti u skladu sa projektima predmetne infrastrukture, ukoliko je to neophodno, pod uslovom da ne ugrožava objekte i druge infrastrukturne sisteme. Postojeći infrastrukturni sistemi se po potrebi mogu rekonstruisati ili

dograditi. Rekonstrukcija se može vršiti u istoj trasi ili paralelno sa postojećom instalacijom pod uslovom da ne ugrožava ostalu infrastrukturu.

6.1. PLAN SAOBRAĆAJA

Za planirane sadržaje I namenu objekata poslovnog kompleksa lociranog na kat.parceli top.br. 4735/9 KO Pančevo, urađeno je saobraćajno rešenje kojim su obezbeđeni optimalni saobraćajni uslovi unutar parcele. Lokacija ostvaruje nepsrednu vezu sa glavnom gradskom saobraćajnicom, ulicom Miloša Obrenovića sa severne strane. U ulici Miloša Obrenovića izgrađen je savremeni kolovoz-kolovozne trake širine 7,0m, a na parnoj strani I trotoar.

Izgrađenost I opremljenost saobraćajne infrastrukture omogućuje efikasan I neposredan pristup kompleksu za sve vrste učesnika u saobraćaju (motorna vozila, biciklisti I pešaci).

Kolski, biciklistički I pešački pristupi lokaciji ostvaruje se putem priključaka na ulicu Miloša Obrenovića.

Postojeći saobraćajni priključak na saobraćajnicu Miloša Obrenovića se proširuje, a na osnovu saobraćajno-tehničkih uslova izdatih od strane JP " Direkcija za izgradnju I uređenje Pančeva" (broj 05-232/2016 od 23.11.2016.god.). Širina planiranog dvosmernog saobraćajnog priključka je 9,0m uz primenu radijusa lepeza od 5m I 10m.

Po izgradnji saobraćajnog priključka, a pre dobijanje upotrebne dozvole, izlazak sa katastarske parcele top.br.4735/9 KO Pančevo, ka ullici Miloša Obrenovića potrebno je regulisati saobraćajnom signalizacijom, tako da teretni saobraćaj bude uslovljen desnim skretanjem. Agencija za saobraćaj, Gradske uprave grada Pančeva izdaje posebno rešenje o tehničkoj regulaciji saobraćaja za postavljanje navedene saobraćajne signalizacije. Takođe, neophodno je pribaviti Rešenje o saglasnosti od Agencije za saobraćaj, Gradske uprave grada Pančeva o prolasku teretnih vozila ulicom Miloša Obrenovića do katastarske parcele top.br.4735/9 KO Pančevo.

Za potreba lokacije planirane su interne saobraćajnice I saobraćajne površine, tako da se ostvaruje jedinstven I funkcionalan saobraćajni sistem. Trase planiranih saobraćajnica definisane su osovinski, koordinatama osovinskih tačaka I temena datih na priloženom situacinom rešenju.

Režim saobraćaja na parkiralištu je dvosmerni. Projektovana je jedna saobraćajna traka za izlaz i jedna za ulaz na parkiralište. Širina kolovoza je 7,0m I 6,5m.

U okviru parcele planirano ukupno 120 parking mesta za parkiranje zaposlenih i posetilaca od koji je 6 parking mesta za lica sa invaliditetom i 2 parking mesta za roditelje sa decom, sa upravnim sistemom parkiranja. Parking mesta su projektovana u dimenzijama 2,7×5,2m i 2,7×4,8m, dok su parking mesta za lica invaliditetom i mesta rezervisana sa roditelje sa decom projektovana u dimenzijama 3,7×5,2m, u skladu sa SRPS standardima (SRPS U.S4.234 i SRPS U.A9.204) i Pravilnikom o tehničkom standardima planiranja, projektovanja i

izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl.glasnik RS", br.22/2015). Ukupne potrebe za brojem parking mesta (1PM/70m² poslovnog prostora) je $54PM \cdot 2662,80m^2 / 50m^2 = 54PM$, tako da planiranih 120 parking mesta predstavlja dovoljan broj parking mesta.

Na parkiralištu nisu projektovani pešačke staze, ali su predviđeni prolazi za pešake između parking mesta u širini od 1,50m, i to na delu boksa za kolica. Duž objekta je predviđena pešačka staza. Ukoliko je kota prizemlja na ulasku u objekta viša u odnosu na kotu pešačkih staza, projektant je dužan da se pridržava Pravilnika o tehničkom standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl.glasnik RS", br.22/2015).

Na mestu predviđenom za dostavu robe projektovan je saobraćajni znak zabrane saobraćaja osim za vozila snabdevanja, a na samoj rampi projektovana je žuta linija L=20m, koja olakšava pravilan ulazak kamiona na rampu hodom unazad.

Na 16 parking mesta predviđena je nadstrešnica za automobile, predviđena je na delu parkinga koji ima jednostruka parking mesta. Konzolna je i pokrivena, u zavisnosti od rastera stubova 2 ili 4 parking mesta.

Biciklistički saobraćaj planiran je da se odvija kolovozom, a uz objekat u neposrednoj blizini ulaza predviđen je parking za bicikle.

Da bi se obezbedili uslovi bezbednog i urednog odvijanja saobraćaja, predlaže se ograničenje brzine kretanja vozila u kompleksu na maks.30km/čas.

Za dato situaciono rešenje saobraćajnica i parkinga, na osnovu raspoloživih podataka, predloženo je nivelaciono rešenje. Pri izradi nivelacionog rešenja vodilo se računa o planiranim objektima, konfiguraciji terena, odvođenju atmosferskih voda i arhitektonskom oblikovanju terena. Karakteristične kote nivelele date su u osovinskim tačkama i temenima. Projektant može izvršiti korekciju datog nivelacionog rešenja u toku izrade tehničke dokumentacije, ukoliko se za to ukaže potreba.

Planirane saobraćajne površine izvode se po planiranim trasama koje su definisane osovinske, koordinatama osovinskih tačaka i temena čije su numeričke vrednosti date na priloženom grafičkom prilogu br.

Dimenzionisanja nosivosti datih saobraćajnih površina izvršiti prema planiranim saobraćajnim opterećenjima, nameni i standardima. Investitor-projektant će izvršiti izbor kolovoznih zastora.

Mesto za kontejnere tretirati kao i druge saobraćajne površine u kompleksu tj. Sa istim kolovoznim zastorom.

Projektant je dužan da se pridržava svih važećih zakona, standardom, normetiva, pravilnikai pravila struke koji regulišu predmetnu oblast.

6.2. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Na osnovu tehničkih uslova za potrebe izrade urbanističkog projekta br. D-7842/1 od 17.11.2016.godine. koje je izdalo JKP " Vodovod i kanalizacija " Pančevo na predmetnoj lokaciji u ulici Miloša Obrenovića postoji ulični vodovod od azbestcementnih cevi prečnika Ø 150, fekalna kanalizacija od betonskih cevi prečnika Ø 400 i atmosferskih kanalizacija od betonskih cevi prečnika Ø 1000.

6.2.1. VODOVOD

Snabdevanje vodom poslovnog objekta predviđa se iz gradske vodovodne mreže. Na lokaciji postoji priključak za vodu od 2", ukoliko je potrebno zbog povećanih potreba za vodom biće rekonstruisan. Od spoljnih instalacija vodovoda predviđa se spoljna vodovodna mreža za sanitarne potrebe i spoljna hidrantska mreža. Spoljna vodovodna mreža za sanitarne potrebe planirana je od polietilenskih cevi odgovarajućeg prečnika prema potrošnji u planiranom objektu.

Od potrošača u objektima planirani su mokri čvorovi sa wc šoljama, umivaonicima, tuš kadama i sudoperama.

Spoljna hidrantska mreža planira se za jedan požar na parceli. Spoljna hidrantska mreža planira se prstenastog tipa dimenzija min Ø110 sa spoljnim nadzemnim hidrantima Ø80 u potrebnom broju na međusobnom razmaku max.80m.

Priključenje hidrantske mreže planira se preko planiranog hidrocila koji se nalazi u bližini objekta br.1 u zasebnom šahtu . Na planiranu spoljnu hidrantsku mrežu priključiti unutrašnji protivpožarni sistem.

Vodomerni šaht postaviti na 1,5m od regulacione linije.

Cevni materijal usvojiti prema važećim tehničkim propisima za ovu vrstu radova. Trase u okviru kompleksa voditi kako je definisano na grafičkom prilogu. Minimalna dubina polaganja cevovoda je 0,80m. Dozvoljavaju se manja odstupanja u smislu prilagođavanja na terenu ali uz strogo vođenje računa o postojećim i planiranim instalacijama. Način priključenja kao i posebne uslove za projektovanje i građenje vodovoda propisuje nadležno JKP " Vodovod i kanalizacija " Pančevo.

6.2.2.FEKALNA KANALIZACIJA

Odvođenje upotrebljenih fekalnih voda predviđa se na gradsku mrežu fekalnu kanalizaciju u ulici Miloša Obrenovića. Priključak se planira u postojećem šahtu. Na 1,5m od regulacione linije unutar parcele 4735/9 KO Pančevo predviđen je revizioni šaht. Upotrebene sanitarne vode prihvataju se od potrošača u objektima, a to su wc šolje, umivaonici, tuš kade i sudopere.

Na kanalizaciju otpadnih sanitarnih voda dozvoljeno je priključenje samo sanitarnih otpadnih voda, a ne i atmosferskih.

Cevni materijal usvojiti prema važećim tehničkim propisima za ovu vrstu radova, Trase u okviru kompleksa voditi kako je definisano na grafičkom prilogu. Minimalna dubina polaganja cevovoda je 1,00m. Dozvoljavaju se manja odstupanja u smislu prilagođavanja na terenu ali uz strogo vođenje računa o postojećim i planiranim instalacijama.

Način priključenja kao i posebne uslove za projektovanje i građenje fekalne kanalizacije propisuje nadležno JKP " Vodovod i kanalizacija " Pančevo.

6.2.3. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Odvođenje atmosferskih voda planira se preko postojećeg priključka u ulici Miloša Obrenovića.

Odvođenje uslovno čistih atmosferskih voda sa krova objekata planirano je preko tačkastih slivnika do atmosferske kanalizacije, a odvodnjavanje zauljenih voda sa internih saobraćajnica, parkinga preko rigola i slivničkih rešetki do separatora ulja i masti i potom do atmosferske kanalizacije.

Cevni materijal usvojiti prema važećim tehničkim propisima za ovu vrstu radova, Trase u okviru kompleksa voditi kako je definisano na grafičkom prilogu. Minimalna dubina polaganja cevovoda je 1,00m. Dozvoljavaju se manja odstupanja u smislu prilagođavanja na terenu ali uz strogo vođenje računa o postojećim i planiranim instalacijama.

Način priključenja kao i posebne uslove za projektovanje i građenje atmosferske kanalizacije propisuje nadležno JKP " Vodovod i kanalizacija " Pančevo.

6.3.1. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 8C.1.1.0.-D.07.15.-291325/16 od 31.10.2016. godine koje je izdao EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo planiran je priključak na postojeću elektroenergetsku u ulici Miloša Obrenovića. Priključak na postojeći 20kV kablovski vod između TS "Tesla 10" i TS " Klupko 2". Uraditi rasecanje postojećeg 20kV kablovskog voda i od mesta rasecanja do planirane trafostanice izraditi dvostruki kablovski vod. U planiranoj TS predvideti prostor za smeštaj novog 20kV rasklopnog postrojenja tipa BSN-112, dimenzija 3200×2000×750mm u sklopu izgradnje priključka. Ispod rasklopnog postrojenja predvideti kablovski kanal za polaganje i uvođenje kablova. Ispred rasklopnog postrojenja obezbediti manipulativni prostor.

Kao potrošači električne energije pojavljuju se grejanje, ventilacija i klimatizacija, kompresori u rashladnim komorama, osvetljenje.

Po pravilu elektroenergetske kablove polagati na rastojanju od 1,0m od ostalih instalacija. Ovo rastojanje može da se smanji ako se kablovi postavljaju u zaštitne cevi. Elektroenergetske kablove polagati najmanje 0,5m od temelja objekta i 1m od saobraćajnica. Pri

ukrštanju energetskog kabla sa saobraćajnicom kabl postaviti u zaštitnu cev, a ugao ukrštanja treba da bude oko 90°. Nije dozvoljeno polaganje energetskih kablova iznad ili ispod cevi vodovoda i kanalizacije. Kablove visokog, niskog napona i javne rasvete postaviti u isti rov, tamo gde je potrebno. Spoljnu rasvetu uraditi na stubovima sa odgovarajućim svetiljkama. Projektovati odgovarajuće zaštitno uzemljenje prema važećim tehničkim propisima za ovu vrstu objekta. Prilikom projektovanja pridržavati se svih važećih propisa koji regulišu ovu oblast. Dozvoljavaju se manja odstupanja u smislu prilagođavanja na terenu ali uz strogo vođenje računa o postojećim i planiranim instalacijama.

Način priključenja kao i posebne uslove za projektovanje i građenje elektroenergetskih instalacije propuje nadležno EPS Distribucija, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo.

6.3.2. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova za izradu urbanističkog projekta broj 6995/424237/2-2016 od 21.11.2016. godine koje je izdao Telekom Srbija IJ Pančevo planiran je priključak na postojeću TT infrastrukturu u ulici Miloša Obrenovića. Priključak na postojeću Telekomovu mrežu planira se u postojećem TK oknu C2-29, preko standardnog pomoćnog TT okna koje treba izgraditi u zelenoj površini. Pri polaganju TT kablova treba voditi računa da dubina ukopavanja kablova u zemljanim rovovima bude 0,80m. Pri ukrštanju TT kabla sa saobraćajnicom kabl postaviti u zaštitnu cev, a ugao ukrštanja treba da bude oko 90°. Na grafičkom prikazu definisane su planirane trase vodova koje će se položiti u odgovarajuće PE cevi. Prilikom ukrštanja i paralelnog vođenja TT kablova sa drugim instalacijama pridržavati se važećih tehničkih propisa.

Dozvoljavaju se manja odstupanja u smislu prilagođavanja na terenu ali uz strogo vođenje računa o postojećim i planiranim instalacijama.

Način priključenja kao i posebne uslove za projektovanje i građenje elektroenergetskih instalacije propije je nadležni preduzeće Telekom Srbija IJ Pančevo.

6.4. TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova za izradu urbanističkog projekta broj 02-05-4-2115/1 od 27.10.2016. godine koje je izdao JP Srbijagas, Novi Sad, RJ "Distribucija" Pančevo u ulici Miloša Obrenovića na parnoj strani ulice postoje sledeći gasni objekti Gasovod GRČ Pančevo-Plinara, Ø12", pmax=10bar koji je izgrađen I u funkciji. Gasovod GRČ Pančevo-Plinara, Ø7", pmax=10bar koji je izgrađen I u funkciji, gasovod gradski prsten Ø10", pmax=6 bar koji je izgrađen I u funkciji I gasovod Plinara-FS Tesla –Bolnica Ø 6 koji je izgrađen I nije u funkciji. Takođe su definisani tehnički uslovi za priključenje na postojeću gasnu infrastrukturu u ulici Miloša Obrenovića I uslovi za izgradnju u zaštitnom pojasu gasovodnih objekata.

Prolaz čeličnog cevovoda ispod puta izvodi se u zaštitnim čeličnim cevima koja mora biti duža sa svake strane za 1m od širine zone objekta. Krajevi zaštitnih čeličnih cevi moraju biti

zatvoreni, a zaštitna cev mora da poseduje odušne cevi. Prilikom ukrštanja i paralelnog vođenja gasovoda sa drugim instalacijama pridržavati se važećih tehničkih propisa.

Dozvoljavaju se manja odstupanja u smislu prilagođavanja na terenu ali uz strogo vođenje računa o postojećim i planiranim instalacijama.

Način priključenja kao i posebne uslove za projektovanje i građenje gasovodne infrastrukture propisuje nadležno preduzeće JP Srbijagas, Novi Sad, RJ "Distribucija" Pančevo.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Teritorija Pančeva spada u zone srednje seizmičke ugroženosti. Leži na umerenom trusnom području na kome katastrofalnih potresa nije bilo, što ne znači da se ne isključuje mogućnost jačih udara. Mogu se predvideti potresi čiji bi maksimalni intenzitet iznosio 7°MSK, kao i onih sa malom verovatnoćom od 8°MSK. Osnovna mera zaštite od zemljotresa predstavlja primena principa seizmičkog projektovanja objekata, odnosno primena sigurnosnih standarda i tehničkih propisa o gradnji na seizmičnim područjima.

8. MERE ZAŠTITE

Prilikom projektovanja i izgradnje objekata Investitor-Projektant je u obavezi da se pridržava svih dobijenih uslova kao i tehničkih normativa i pravilnika za tu vrstu radova.

8.1. MERE HIGIJENE

Prema uslovima JKP "Higijena" Pančevo broj 5783/1 od 31.10.2016.godina treba obezbediti dovoljan broj kontejnera i to jedan kontejner od 1,1m³ za poslovni prostor od 1000-3000m² odnosno na svakih dodatnih 3000m² obezbediti još po jedan kontejner od 1,1m³. Za predmetni objekat će biti nabavljen kontejneri kapaciteta 1,1m³ koji će biti smešteni u posebno ograđenom prostoru u blizini objekta supermarketa gde će se odvijati savremeni selektivni način prikupljanja i postupanja sa otpadnim materijama i materijalima (komercijalni otpad, reciklabilni otpad, ambalažni otpad) u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom Sl.glasnik RS br.36/09, 88/10 i 14/16) i uslovima Sekretarijata za zaštitu životne sredine br.XV-07-501-201/2016 od 4.11.2016.godine.

8.2. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa uslovima Sekretarijata za zaštitu životne sredine br.XV-07-501-201/2016 od 4.11.2016.godine ukoliko se u poslovnog prostora predviđe korišćenje uređaja koji mogu biti izvor buke predvideti odgovarajuću odgovarajuću zvučnu zaštitu kojim se obezbeđuju da buka ne prekoračuje granične vrednosti propisane Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini(Sl.glasnik RS br.75/10). Takođe ukoliko se planira izgradnja stacionarnog izvora

zagađenja za koji nije propisana obaveza izrade studije o proceni uticaja na životnu sredinu u obavezi je da pre početka rada pribavi dozvolu za rad u skladu sa Zakonom o zaštiti vazduha (Sl.glasnik RS br.36/09 I 10/13).

8.3. MERE ZAŠTITE OD POŽARA

MUP, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu izdavalo je obaveštenje 09/23 broj 217-11089/16-1 od 28.10.2016.godine da ovaj državni organ shodno zakonu o zaštiti od požara (Sl.glasnik RS br.111/09 I 20/15) ne izdaje uslove za izradu urbanističkih projektata, već uslove zaštite od požara I eksplozija za izradu planskih dokumenata je uslova za izradu urbanističkog projekta. S obzirom na navedeno obaveštenje prilikom izrade urbanističkog projekta korišćeni su uslovi iz važeće planske dokumentacije Plana generalne regulacije 1 (širi centar) krug obilaznice u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo, br.19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka i 20/2014 – izmene i dopune) br.107-53-01701/2010-11 od 02.11.2010.god.

Spoljna hidrantska mreža planira se za jedan požar na parceli. Spoljna hidrantska mreža planira se prstenastog tipa sa spoljnim nadzemnim hidrantima u potrebnom broju na međusobnom razmaku max.80m. Priklučenje hidrantske mreže planira se preko planiranog hidrocila koji se nalazi u blizini objekta br.1 u zasebnom šahtu. Na planiranu spoljnu hidrantsku mrežu priključiti unutrašnji protivpožarni sistem.

8.4.SANITARNA ZAŠTITA

Investitor je dužan da se kod izrade tehničke dokumentacije pridržava Zakona o sanitarnom nadzoru (Sl.glasnik RS, br.125/04) i uslova iz važeće planske dokumentacije Plana generalne regulacije 1 (širi centar) krug obilaznice u naseljenom mestu Pančevo (Sl.list grada Pančevo, br.19/12, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka i 20/2014 – izmene i dopune) br. 07/22 broj:02-217/541 od 19.10.2010.god.

8.5. ZAŠTITA KRETANJA LICA SA POSEBNIM POTREBAMA

Obavezno je poštovanje Pravilnika o tehničkom standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("Sl.glasnik RS", br.22/2015). Neophodno je obezbediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba ne većeg od 5% i minimalne širine 90cm.

Takođe predviđeno je 6 parking mesta za lica sa invaliditetom i 2 parking mesta za roditelje sa decom, sa upravnim sistemom parkiranja. Parking mesta za lica invaliditetom i mesta rezervisana sa roditelje sa decom projektovana u dimenzijama 3,7×5,2m.

8.6. ENERGETSKA EFIKASNOST

U cilju obezbeđenja efikasnog korišćenja energije i utvrđivanja ispunjenosti uslova energetske efikasnosti zgrada, neophodna je izrada Elaborata EE u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (Sl.glasnik RS, br.61/2011) i pribavljanje Sertifikata o energetskim svojstvima zgrada u skladu Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrada (Sl.glasnik RS, br.69/2012). Za planirane objekte je potrebno proračunati energetske efikasnost za II (drugu) klimatsku zonu.

9. MERE ZAŠTITE KULTURNO-ISTORIJSKOG NASLEĐA

Mere zaštite kulturno istorijskog nasleđa su utvrđene rešenjem o uslovima br. 1038/2 od 02.11.2016. koje je izdao Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu. Investitor je dužan da postupi u skladu sa njima.

Sa stanovišta nepokretnih kulturnih dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, prilikom sprovođenja izgradnje objekata na osnovu ovog urbanističkog projekta mora se postupiti uz poštovanje sledećih uslova:

- Obezbediti vršenje stalnog arheološkog nadzora Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova za izgradnju objekata. U slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza a na račun Investitora;
- Izvođač je obavezan da 30 dana pre početka izvođenja zemljanih radova na prostoru celog kompleksa, obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu radi regulisanja obaveza Investitora vezanih za vršenje stalnog arheološkog nadzora;
- 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.

Predmetna lokacija se nalazi u blizini zone sa arheološkim sadržajem koja ide prirodnim uzvišenjem koje se pruža od autobuske stanice ka stadionu i naselju Tesla, zona lokaliteta sa arheološkim materijalom nomadskih plemena (Sarmata i Avara), stoga se na predmetnom prostoru mogu očekivati pokretni arheološki nalazi praistorijskih i istorijskih perioda.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Prostorna distribucija predviđenih sadržaja i oblikovanje objekta trgovine projektovani su u svemu prema korporativnim standardima, vodeći računa da se ne izađe iz okvira važeće zakonske regulative koja definiše ovu oblast.

Predviđena spratnost objekta je P i P+1. Na prizemlju su smešteni prodajni prostor, pekara, prostorija za reciklažu, kancelarija, obezbeđenje, magacin, rashladne komore, dostavne prostorije tehničke prostorije i toaleti za posetioce. Sprat je predviđen samo na manjem delu objekta i obuhvata prostorije za zaposlene (kancelarije, garderobe, toaleti) i tehničke prostorije. Na delu dostavne rampe, a iza vrata tehničke prostorije kota trotoara je u odnosu na pad rampe na +0.15m.

Arhitektonska obrada i oblikovanje je u skladu sa namenom objekta.

Do visine od 3,3m predviđena je mineralna zaribana fasada u tonu RAL 9010, dok je iznad ove kote predviđena ventilisana fasada sa oblogom od aluminijumskih kompozitnih panela u tonu RAL 9006. Na severnoj fasadi, gotovo celom njenom površinom predviđena je zid zavesa od aluminijumskih profila. na osnovu prepoznatljivog korporativnog izgleda, na staklenoj fasadi se postavljaju zaštitne spoljne žaluzine. na većem delu objekta je predviđen jednovodni krov nagiba 3,62°, dok je iznad dostavnog dela predviđen ravan krov (Pad 2%). Završna obrada krova je FPO membrana.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Prilikom odabira materijala vodilo se računa da objekat zadovolji uslove date pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada, važećim protivpožarnim propisima i korporativnim standardima investitora. Svi spoljni zidovi su projektovani od termoblokova širine 38cm, dok su unutrašnji pregradni zidovi predviđeni kao zidani ili suvo montažni (gips-kartonske ploče na podkonstrukciji, u toaletima sa vodootpornim GK pločama). Preko stubova koji se nalaze u sklopu fasadnih zidova, predviđena je termoizolacija (kamena vuna) debljine prema proračunu građevinske fizike. preko termo blokova i termoizolacije na stubovima je predviđen sloj kamene vune 3cm sa rabić pletivom i tremomalter 2cm. kao što je ranije navedeno, završni sloj je mineralna zaribana fasada odnosno vertikalna fasada (na delovima fasade iznad 330cm).

Završni sloj na krovu je FPO membrana ispod koje je predviđena termoizolacija (Kamena vuna) u debljini prema proračunu građevinske fizike, parna brana i TR lim 135/310/1 koji se oslanja na sekundarne AB rožnjače, te glavne armirano.betonske nosače. Ploča iznad prizemlja u delu gde se nalazi sprat je armirano betonska ploča. Iznad dostave je predviđen ravan krov sa već navedenim slojevima preko pune armirano betonske ploče.

Fasadne zastakljene pregrade predviđene su od aluminijumskih profila sa termičkim prekidom, ispunjenih dvoslojnim termoizolacionim staklom. Profili su u tonu RAL 7024. Prozori na prvom spratu se otvaraju na kip. Otvaranje prozora u magacinu je predviđeno na ručni pogon. Ispred ovih prozora, u nivou završne obloge ventilisane fasade, postavlja se žaluzina.

U celom objektu kao završna obloga predviđene su keramičke pločice, osim u prostorijama u kojima su smešteni Rack i UPs, gde je predviđen antistatik pod. U tehničkoj prostoriji u prizemlju kao i klima komori je predviđena cementna košuljica.

Spušteni raster plafon je predviđen u prizemlju u prostoru pekare i toaleta za posetioce, dok je na spratu predviđen u svim prostorijama. Konstrukcija plafona je vidna u vetrobranu, prodajnom prostoru, hodniku i magacinu. Na mestima koja se nalaze ispod armirano betonske ploče, predviđena je obrada tavanice punom disperzijom.

Završna obloga na zidovima u sanitarnim prostorijama i u drugim prostorijama oko točućih mesta su keramičke pločice. U ostalim prostorijama zidovi su obrađeni disperzivnom bojom.

Plafon, zidovi i pod rashladnih komora projektovani su da budu od termo panela.

Konstrukcija objekta isprojektovana je kao montažna armirano-betonska konstrukcija. manji delovi se izvode kao monolitni na licu mesta. Fundiranje objekta je isprojektovano na temeljnim stopama sa čašicama za prijem vertikalnih nosećih elemenata konstrukcije-montažnih stubova. temeljne stope su povezane temeljnim gredama. Krovna konstrukcija objekta oslanja se na stubove i isprojektovana su dva različita tipa ove konstrukcije. na delu objekta gde je prodajni prostor (Između ose "C" i ose " G") isprojektovani su glavni prethodno napregnutinosaći raspona L=21,80m. ovi nosači se izvode u osama od "1" do "212". U osi "1" isprojektovani su linijski kalkanski nosači. Preko svih ovih nosača postavlja se duboko profilisani čelični trapezasti lim preko AB rožnjača. Pored navedenih greda u krovnoj konstrukciji isprojektovane su i podužne fasadne grede u osi " G" radi povezivanja stubova u toj osi. Sve ove grede su montažne, što znači da su sistema proste grede, koje se monolitizacijom međusobno povezuju sa drugim elementima konstrukcije. Za sve armiranobetonske elemente usvojen je beton marke MB40, dok je za prethodnonapregnute elemente usvojen beton marke MB50.

Konstrukcija nadstrešnice za automobile je predviđena od kutijastih profila. kako je zamišljena da se koristi samo u letnjim mesecima, materijal za pokrivanje je platno, koje se tokom ostatka godine ukloni, te ostane samo kutijasta konstrukcija. Nadstrešnica je konzolna, jednostrano orijentisana.

Trafo stanica je predviđena kao montažno betonska, od prefabrikovanih betonskih elemenata.

Projekom su predviđene sve instalacije u objektu i na parceli, koje omogućavaju nesmetano korišćenje prostora(hidrotehničke instalacije, elektroenergetske instalacije, centralni

sistem nadzora i upravljanja, telekomunikacione i signalne instalacije, sistem za automatsko otkrivanje i dojavu požara, mašinske instalacije).

11.SPROVOĐENJE I REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Ovaj Urbanistički projekat izrađen je u cilju regulisanja građenja na teritoriji grada Pančeva, a u skladu sa realnim potrebama i mogućnostima izgradnje objekta i pratećih sadržaja na parcelama iz naslova radi ishodovanja neophodne dokumentacije, odnosno, građevinske dozvole. U sprovođenju i realizaciji Urbanističkog projekta preduzimaju se sledeći koraci u skladu sa Zakonom:

1. Zainteresovano lice (Investitor) treba da podnose zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, Gradskoj upravi, Sekretarijatu za komunalne, stambene, građevinske poslove i urbanizam Pančevo, Trg kralja Petra br. 2-4.
2. Nadležni gradski organ izdaje lokacijske uslove, s uslovima i pravilima građenja, regulacionu i građevinsku liniju, nivelacione uslove, mogućnosti i tehničke uslove za priključenje na saobraćajnu, komunalnu i drugu infrastrukturu, kao i druge uslove propisane zakonom, odnosno, sve podatke potrebne za izradu projekta za građevinsku dozvolu.
3. Nakon izdavanja lokacijskih uslova zainteresovano lice (Investitor) podnosi zahtev za izdavanje građevinske dozvole, u svemu prema Zakonu o planiranju i izgradnji („Sl.gl.RS„ broj 72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US,132/14 i 145/14).

Odgovorni urbanista

Slavica I. Miletić Brkić, dipl.inž.arh.

Direktor Geovizija doo

Nenad Perić, dipl.inž.geod.

GRAFIČKI DEO

IDEJNO REŠENJE OBJEKATA

PRILOZI

