

# ARCHI TEC

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

ZNAK:

UP

ŠIFRA:

7111

BR.TEH.DN.

UP - 08 - 02 / 2022

INVESTITOR:

DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE  
GRAĐEVINSKIH RADOVA I  
KONSALTING  
UDARNIK CONSTRUCTION  
INVESTMENT DOO PANČEVO  
Pančevo, ul. Kozaračka br. 102

OBJEKAT:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI  
OBJEKAT - P + 3 + Ps  
sa 18 stambenih jedinica

LOKACIJA:

Pančevo,  
ul. Vitomira Sudarskog br. 27  
k.p.br. 11856/31 K.O. Pančevo

DOKUMENTACIJA:

Urbanističko - arhitektonska razrada  
lokacije k.p.br. 11856/31 K.O. Pančevo,  
za planiranu izgradnju Višeporodičnog  
stambenog objekta, spratnosti - P + 3 + Ps  
u ul. Vitomira Sudarskog br. 27

PRIMERAK:

1 2

DATUM:

Jun 2022. god

**S A D R Ź A J**  
**U R B A N I S T I Č K O G   P R O J E K T A**  
**/ U R B A N I S T I Č K O – A R H I T E K T O N S K A R A Z R A D A L O K A C I J E /**  
**KAT.PAR. 11856/31 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU**  
**VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 3 + Ps**  
**SA 18 STAMBENIH JEDINICA U UL. VITOMIRA SUDARSKOG BR. 27**

**INVESTITOR:**      **DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH**  
                         **RADOVA i KONSALTING UDARNIK**  
                         **CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO**  
                         Pančevo,  
                         ul. Kozaračka br. 102

**OBJEKAT:**          **VIŠEPORODIČNI STAMBENI**  
                         **OBJEKAT – P + 3 + Ps**  
                         **SA 18 STAMBENIH JEDINICA**

**LOKACIJA:**        Pančevo,  
                         ul. Vitomira Sudarskog br. 27  
                         k.p. br. 11856/31 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

**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 INFRASTRUKURNU MREŽU**

### **- 07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**

### **- 08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

### **- 09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**

### **- 10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

### **- 11. FOTODOKUMENTACIJA**

## **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 / PEJZAZNO 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



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, 9/20, 52/21) izdaje se:

**REŠENJE**  
**O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE**  
**ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**INVESTITOR:** **DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH**  
**RADOVA i KONSALTING UDARNIK**  
**CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO**  
Pančevo,  
ul. Kozaračka br. 102

**OBJEKAT:** **VIŠEPORODIČNI STAMBENI**  
**OBJEKAT – P + 3 + Ps**  
**SA 18 STAMBENIH JEDINICA**

**LOKACIJA:** Pančevo,  
ul. Vitomira Sudarskog br. 27  
k.p. br. 11856/31 K.O. Pančevo

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

Pančevo, jun 2022. god.

VLASNIK ATELJEJA

  
**SRDAN 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 израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1482 14**



У Београду,  
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милош Глагоњић

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, 9/20, 52/21) izdaje se:

## **IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE**

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

**INVESTITOR:** **DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH  
RADOVA i KONSALTING UDARNIK  
CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO**  
Pančevo,  
ul. Kozaračka br. 102

**OBJEKAT:** **VIŠEPORODIČNI STAMBENI  
OBJEKAT – P + 3 + Ps  
SA 18 STAMBENIH JEDINICA**

**LOKACIJA:** Pančevo,  
ul. Vitomira Sudarskog br. 27  
k.p. br. 11856/31 K.O. Pančevo

**Urbanistički deo projekta:**

  
**ALEKSANDAR M. BRKIĆ**, dipl.ing.arh.  
Licenca broj 200 1482 14

Pančevo, jun 2022. god

**VLASNIK ATELJEA**

  
pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

## **URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
ГРАДСКА УПРАВА  
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,  
стамбено- комуналне послове и саобраћај  
Број : V-15-350-125/2022  
Датум : 24.03.2022. год.  
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву Барбу Роберта, 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, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021), члана 15. и члана 36. 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- проширена Миса са гробљем (целина 3) у Панчеву ("Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014, 7/2015 – исправка, 36/2015 – исправка, 29/2021-измене и допуне) издаје:

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима изградње вишепородичног стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	Барбу Роберт, ул.Стражиловска бр. 17
ЈМБГ	1001987860006

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Витомира Сударског бр.27
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела:11856/31
Површина кат. парцеле:	/

#### 1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације - проширена Миса са гробљем (целина 3) у Панчеву ("Сл. лист града Панчева" бр. 25/2014, 7/2015 – исправка, 36/2015 – исправка, 29/2021-измене и допуне)

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози из Плана генералне регулације-проширена Миса са гробљем (целина 3) у Панчеву и то:

- Планирана претежна намена простора са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана,..... цртеж бр. 1
- Регулационо – нивелациони план са урб. решењем саобраћајних и јавних површина,..... цртеж бр. 2
- Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила,..... цртеж бр. 3
- План поделе грађевинско земљишта на јавно и остало,..... цртеж бр. 4.

#### 2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА

2.1. Катастарска парцела бр. 11856/31 К.О. Панчево налази се у оквиру Плана генералне регулације - проширена Миса са гробљем (целина 3) у Панчеву ("Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014, 7/2015 – исправка, 36/2015 – исправка, 29/2011-измене и допуне) и то:

- У ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ- планирана намена је СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, у просторној целини 3.2, у блоку број 3.2.21.

#### 3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА-ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објекта у зони

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање, и јавне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних

град Панчево



служби, културе, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство и сл. У блоковима уз Шарпланинску и Кајмакчаланску улицу (блок 3.2.20., **3.2.21.**, 3.2.25., 3.2.27, 3.2.28, 3.3.55, 3.3.57) дозвољено је вишепородично становање.

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља претежну 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.

Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

#### **Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката**

Постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. 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**

Изградња радних објеката, производни, складишни и економски објекти у оквиру насељског ткива на појединачним локацијама, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје – ван пијаца, поправка моторних возила, погребне услуге и сл.).

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

### **3.2. ПОЈМОВИ**

#### **СТАНОВАЊЕ**

- **Објект породичног становања** може имати максимално два стана или две независне функционалне јединице.
- **Објект вишепородичног становања** има минимум три или више станова или три или више независних функционалних јединица.

#### **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 (нула кота објекта)**

- **Приземље (П)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално висине једног степеника (до 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.

- **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. Висина назитка према важећем правилнику.

▪ **Мансарда (М)** - 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 раван 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.

▪ **Зелени кров** - кров насут земљом и другим одговарајућим слојевима и озелењен адекватном вегетацијом. Зелени кров или кровна башта је отворен, земљаним слојем заштити и биљкама засађен простор на завршној етажи објекта, која је од тла одвојена грађевинском или другом структуром. Слој земље мора бити од висококвалитетног хумуса и погодан за узгајање свих биљних врста.

#### ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

▪ **Венац** (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.

▪ **Главни кровни венац** - највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

#### ОСТАЛО

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

▪ **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте венца.

▪ **Габарит изграђеног или планираног објекта** је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).

▪ **Економски објекат** јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Економски објекти за држање животиња могу се градити само у зонама и на начин дефинисан одговарајућим законима и правилницима.

▪ **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.).

## **4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

### **4.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :**

#### **4.1.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, просторна целина 3.2.**

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

##### Регулационе линије

Регулационе линије су дате у односу осовинску линију (осовину јавне саобраћајне површине) и у односу на граничну линију – трасе пруге као и у односу на постојеће границе парцела, 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 наслову: упуштање делова објекта у површине јавне намене.

У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења.

##### Грађевинске линије

Грађевинске линије дефинишу положај објекта на парцели у односу на регулационе линије и у односу на границе суседних парцела.



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. Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу бр. 2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

## **4.2. ДЕФИНИСАЊЕ ПОЛОЖАЈА ОБЈЕКТА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ И ПРЕМА ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА**

### **4.2.1. Типологија објекта**

Објект, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – у зависности од типа блока коме припада.

### **4.2.2. Дефинисање положаја објекта према јавној површини- регулацији:**

Видети графички Регулационо – нивелациони план са урб. решењем саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2.

### **4.2.3. Дефинисање положаја објекта према границама суседних / задњих парцела:**

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

Растојање објекта 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 парапета минимално 1.6m

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

## **4.3. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:**

### **4.3.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене:**

Није планирано упуштање делова објекта у површину јавне намене.

### **Грађевински елементи испод коте тротоара:**

(подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

•стопе темеља и подрумски зидови –0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине –0,50m;

•шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укопани до 1,00m испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80m.

### **Грађевински елементи на фасади ка улици на нивоу приземља:**

Није дозвољено.

### **Грађевински елементи на фасадама:**

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

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

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60m, 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 5,00m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља

## **4.4. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ДРУГЕ ОБЈЕКТЕ НА ПАРЦЕЛИ**

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објекта на једној парцели у складу са просторном капацитетима парцеле, односно урбанистичким параметрима.

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

Удаљеност објекта на регулацији и објекта у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објекта на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта али, не мање од 8m.

## **4.5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ**

Нивелационе коте парцела усагласити са нивелацијом приступних јавних површина.

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).

- Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

#### **4.7. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:**

Подаци су дати у тачки 4.2 и 4.3.

#### **4.8. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:**

##### **Кровови:**

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. „лечурке“).

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. Под кровним „бацама“ може бити максимално 50% сваке равни крова.

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 заједно 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.

Кровне равни свих објеката решити тако да се атмосферске воде обавезно одводе на сопствену парцелу или на јавну површину.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

#### **4.9. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00m.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

#### **4.10. УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКЕ И КОЛСКЕ ПРИСТУПЕ ПАРЦЕЛАМА:**

Објекте третиране зоне 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 (изузетно 1,2) до 5,0m. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени –асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0m (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.

Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0m а за вишепородичне стамбене објекте и пословне комплексе не мање од 5,0m (изузетно мање).

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.



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

Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5m а изузетно 1,2m за пешачке пролазе (за стамбене објекте).

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5m а изузетно 1,2m за пешачке пролазе (за стамбене објекте).

#### 4.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Дозвољени су параметри индекса заузетости зоне 3.1. у блоковима уз Шарпланинску и Кајмакчаланску улицу (блок 3.2.21.)

- Макс.површина под објектима Из=60%

- Макс.површина манипулативне и друге застрте површине И=10%

- Површине под зеленилом минимално 30% односно варијабилно у односу на остварена прва два параметра до збира од 100%

Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада).

#### 4.12. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

#### 4.13. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

- Главни објект

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
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

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 осталих параметара овог плана.

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 осталих параметара овог плана.

За објекте који излазе на улицу, сложеног облика - "Г" и "П", висина према улици је одређена регулационо-нивелационим планом а, дворишни краци могу бити максималне висине венца 6.0 m и слемена 11.0 m и оријентационе спратности П+Пк/Пс/М.

Ако објект није исте висине на целој својој површини (има више тракова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.

Постојећа спратност може се мењати до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим Планом и под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.

Вертикална регулација је дефинисана спратношћу и висином венца за сваку врсту објекта понаособ у складу са њиховом наменом.

Висина главних објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца објекта.

#### **а. Главни (основни) објекти**

- Максимална спратност: П+2+Поткровље (Пк) / повучен спрат (Пс)/мансарда (М)

#### **б. Помоћни (пратећи) објекти**

- Максимална спратност помоћних објеката је приземна.

#### **4.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:**

Код изградње нових објеката и реконструкције и доградњи постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70 m<sup>2</sup> нето површине
- управа и администрација 1ПМ/60 m<sup>2</sup> нето површине
- трговина 1ПМ/50 m<sup>2</sup> продајног простора

Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5х5,0m за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.

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

Уколико у оквиру објеката 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.

За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање (може и управно, подужно у складу са просторним могућностима). Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и биће дефинисана у складу са важећим стандардима у пројектовању истих.

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 3.7 m, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

Уколико је паркинг површина на отвореном, треба да буде озелењена тако да на свака 3 управна паркинг места буде засађено 1 дрво, тј. на свака 2 подужна ПМ по једно дрво.

При изградњи објекта неопходно је на парцели обезбедити потребан број места (отворена, наткривена или у гаражама, може и подземним).

Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

#### **4.15. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЗАМЕНУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:**

#### **4.16. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:**

Површине под зеленилом минимално 30%

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.

Површине зелених кровова који су формирани изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су зеленилом и слојем земље чија дебљина варира од типа зеленог крова према начину коришћења (интензивни, полуинтензивни или екстензивни) обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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 град Панчево



испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.

На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".

Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:

- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1;
- за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5m од инсталација, односно 1,0m од ТТ мреже;
- користити саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС" бр. 46/91), а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91).

Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5m од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.

Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

#### 4.17. УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објекта понаособ.

Објекти морају бити завршно обрађени материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.

Приликом пројектовања и изградње свих врста објекта, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објекта.

Пожељна је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објекта.

#### 4.18. УСЛОВИ И МОГУЋНОСТИ ФАЗНЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ:

За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објекта дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.

Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објекта, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

### 5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

#### 5.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У складу са чланом 21. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 115/2020), 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").

Изузетно од одредбе става 2. услове за изградњу прикључка на јавни пут у насељу, у смислу закона којим се уређују јавни путеви, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, осим ако се ради о изградњи прикључка на државни пут првог реда.

#### 5.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

**Водовод, фекална и атмосферска канализација**

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно комунално предузеће ЈКП "Водовод и канализација Панчево".

#### **Електроенергетика**

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево

#### **Телекомунациона инфраструктура**

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

#### **Гас**

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

#### **Хигијена**

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

### **6. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

#### **Зоне за разраду планом детаљне регулације**

- У свим случајевима када се не може извршити подела на јавно и остало земљиште тј. директно спровођење на основу овог Плана, потребна је израда плана детаљне регулације.

Урбанистичким пројектом као детаљна разрада делова простора обухваћеног овим Планом предвиђено је да се израђује за:

- Пословне комплексе са два и више објекта на парцели;
- Изградњу вишепородичних стамбених објекта у оквиру зоне 3.1 са више од пет стамбених јединица.

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

#### **7.1. Услови за величину парцеле**

##### **Вишепородични стамбени објекти**

Најмања површина грађевинске парцеле = 600m<sup>2</sup>

Најмања ширина грађевинске парцеле = 12,0m

##### **Породично становање- Зона Зона 3.2.**

Најмања површина грађевинске парцеле = 300m<sup>2</sup>

Најмања ширина грађевинске парцеле = 10,0m

##### **Напомена за Зону 3.2.**

Минималне ширине и величине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и величине од наведених али не мање од 6 m и 250 m<sup>2</sup>. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширине и величина од наведених, могу се градити сви типови објекта уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).

#### **7.2. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела**

Све катастарске парцеле у обухвату Плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима Плана.

Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе.

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

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.

Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине- саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.



У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.  
Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

#### **Услови за величину парцела**

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

Код постојећих објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичка/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само путем детаљне анализе локације кроз израду урбанистичког пројекта и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.) и обезбеди потребан број паркинг места.

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

#### **7.3. 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.

### **8. 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.

### **9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

#### **9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:**

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС" бр. 135/2004 и 36/2009), 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).

#### **9.2. 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).

#### **9.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:**

Инвеститор и пројектант су дужни да се, код израде пројектне документације, придржавају одредби Закона о санитарном надзору („Сл. гласник РС" бр. 125/04).

#### **9.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА:**



Инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

**9.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ:** Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018)

**9.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:**

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.

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.

**9.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :**

Власник катастарске парцеле којој је промењена намене дужан је да плати накнаду за промену намене пољопривредног земљишта, у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

**9.8. 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.

**9.9. 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).

**10. ОВА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ВАЖИ ДОК ВАЖИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОЈЕГ ЈЕ ИЗДАТА.**

**11. ИЗДАТА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

**12. 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.**

**13. 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).**

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

Увидом у достављени захтев и одредбе Плана генералне регулације- проширена Миса са гробљем (целина 3) у Панчеву ("Сл. лист града Панчева" бр. 25/2014, 7/2015 -исправка, 36/2015 – исправка, 29/2021-измене и допуне), 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 чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), па је издата ова Информација о локацији.

**СЕКРЕТАР**  
  
Јасминка Павловић, дипл.правник  
град Панчево

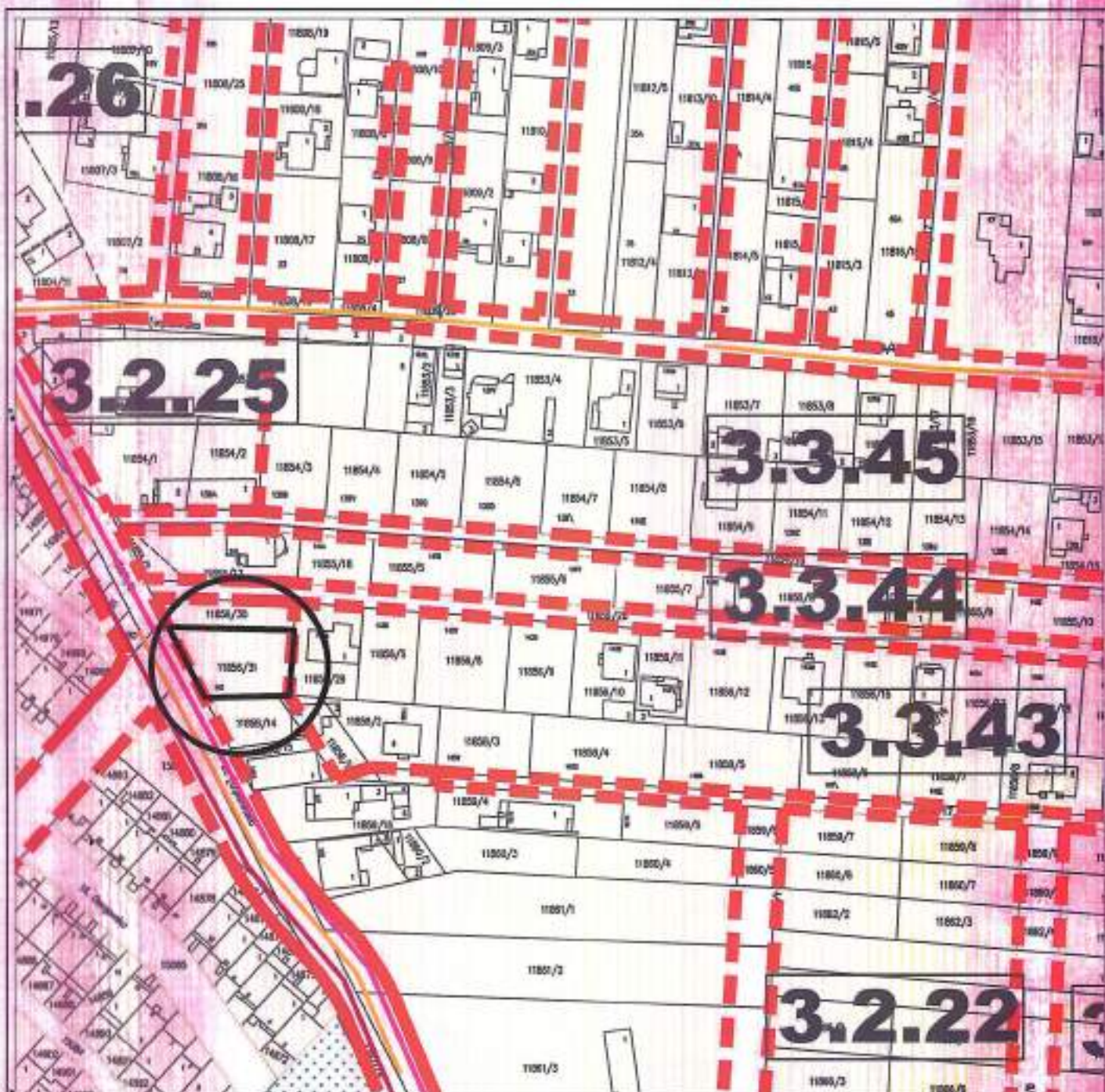












# ЛЕГЕНДА:

## ПОСТОЈЕЋЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

- постојећа мрежа до 16 баг-а
- траса вод - 220kV
- траса вод - 110kV
- траса вод - 35kV
- траса вод - 20kV
- оптички кабл
- ТТ канализација
- армирана ТТ кабл
- примарни колектори атмосферске канализације
- примарна мрежа колектора фекалне канализације
- примарна мрежа водовода

## ПЛАНИРАНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

- планирана водовод/топловод
- планирана мрежа дистрибуције до 16 баг-а
- планирани примарни колектори атмосферске канализације
- планирани колектори фекалне канализације
- дистрибутивни водовод



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

### Шеф одељења:

Душанка Антонијевић  
Стајић  
дипл.инж.арх.

### Обрада:

Вера Томашевић  
дипл.инж.арх.

### Техничка обрада:

Ксенија Стајић  
граф.тех.

### Параф:

*[Signature]*

### Параф:

*[Signature]*

### Параф:

*[Signature]*

### Назив плана:

План генералне  
регулације - проширена  
Миса са гробљем -  
Целина 3 - у Панчеву -  
(Сл. лист града Панчева  
бр.25/14, 7/15 и  
29/21-измена)

### Параф:

*[Signature]*

### Параф:

*[Signature]*

### Параф:

*[Signature]*

### Предмет бр:

V-15-350-  
125/2022

### Цртеж бр:

3

### Размера:

1:500

### Датум:

03/2022

### Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић  
дипл. правник





# **ЛЕГЕНДА:**

- предметна парцела
- ГПП граница постојеће парцеле
- ГПО граница постојећег објекта
- ПТПП продужетак границе постојеће парцеле
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



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

## Назив плана:

План генералне  
регулације - проширена  
Миса са гробљем -  
Целина 3 - у Панчеву -  
(Сл. лист града Панчева  
бр.25/14, 7/15 и  
29/21-измена)

## предмет бр.

V-15-350-  
125/2022

## Шеф одељења:

Душанка Антонијевић  
Стајић  
дипл.инж.арх.

## Пароф:

24C

## Обрада:

Вера Томашевић  
дипл.инж.арх.

## Пароф:

24C

## Техничка обрада:

Ксенија Стајић  
грађ.тех.

## Пароф:

24C

План поделе  
грађевинског  
земљишта на јавно и  
остало за кат. парц.  
бр.11856/31.  
К.О. Панчево.

## Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић  
дипл. правник

## Цртеж бр:

1:500

## Размер:

А4

## Датум:

03/2022

## Пароф:

24C



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Служба за катастар непокретности Панчево  
Жарка Зрењанина 19 Панчево  
Број.....953-1/2022-115.....

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска општина.....Панчево.....

Катастарска парцела бр...11856/31.....

Размера 1: .....1000.....



Напомена:

Датум и време издавања

у.....Панчеву 09.03.2022..... година

Овлашћено лице  
*А. Божиновић*  
Анита Божиновић дипл.инж.геод.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

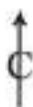
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-303-4869/2022

**КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА**

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

09.03.2022.godine

Svetlana Lazrow  
9.3.2022 9:07:24

ОБЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

\* Број листа непокретности: 14552

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 08.03.2022. 14:01:17

Број захтева: 952-1/2022-196

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	3ea0f40b-e4d9-46b9-afd3-42959d5018de
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.03.2022. 14:37
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ВИТОМИРА СУДАРСКОГ
Број парцеле:	11856/31
Површина m <sup>2</sup> :	592
Број листа непокретности:	14552

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m <sup>2</sup> :	592

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РОМИЋ (МИЛАН) ЉУБОМИР
Адреса:	ПАНЧЕВО, КОЗАРАЧКА 107
Матични број лица:	0307958860089
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

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





**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](mailto:office@vodovodpa.rs)

текући рачун: 160-10370-06

**ПАНЧЕВО**

**ТЕХНИЧКИ СЕКТОР**

Број: Д-2537/1

Панчево, 19.05. 2022. год.

<b>Инвеститор: Роберт Барбу, Улица стражиловска бр. 17, Панчево</b>
---

Место градње: Улица Витомира Сударског бр. 27, кат. парц. 11856/31 к.о. Панчево
---

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, Улица Витомира Сударског бр 27, на кат. парц. 11856/31 к.о. Панчево.

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 28.03.2022. године заведеног под бројем Д-2537, који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, Улица Витомира Сударског бр 27, на кат. парц. 11856/31 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт Идејног решења који садржи технички опис, и ситуацију са положајем прикључака на инсталације водовода и канализације, хидраулички прорачун, урађене од стране предузећа „ArchiTec“ Панчево бр. IDR-08-02/2022 март 2022. год., одговорни пројектант Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
- Према евиденцији у нашем предузећу утврђено је да у Улици Витомира Сударског бр. 27 не постоје изведени прикључци на градски водовод и фекалну канализацију. Идејним решењем је предвиђено повезивање објекта на градски водовод и фекалну канализацију преко нових прикључака.
- На посматраној локацији, у Улици Витомира Сударског, постоје инсталације водовода и фекалне канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).

**Водовод:**

- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка водовода на водовод у Улици Витомира Сударског (водовод од HDPE цеви пречника OD110).
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног комбинованог водомера, којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- Водомер задржати као главни са припадајућим вентилима, од којег би се водио развод са огранцима за појединачне водомере. Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- 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.
- 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.



- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне). Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- **Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.**
- 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.
- Распољиви 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. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера  $\geq 1,2$  метра.

#### **Фекална канализација:**

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у Улици Бачванској на шахт кт/кдк= - /75,01. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциран је на прописаном растојању, на 1,5 метара 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 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.
- **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 канализација“ 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 DN 150, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 150.
- 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).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. лист општина Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94, 4/94 и 11/96).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата.



- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

#### Атмосферска канализација:

На предметној локацији у Улици Витомира Сударској не постоји изграђена атмосферска канализација.

#### Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходавања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
- 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.
- 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), Ø150 (2,50x1,40 m).
- Димензије канализационог шахта (светли отвор): 1,00x1,00 m
- 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.
- 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 правилно демонтирани, 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 и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, Улица Витомира Сударског бр 27, на кат. парц. 11856/31 к.о. Панчево 8.246,00 динара ( без ПДВ-а)

Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне и канализационе мреже.

В.Д. ДИРЕКТОРА

Александар Радуловић, Дипл.грађ.инж.





Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	19.05.2022.
Обрадила	Љубица Марић



Јавно предузеће  
„Урбанизам“ Панчево  
Број: 03-253/2022  
Панчево, 12. април. 2022. год.

**Роберт Барбу,**  
Ул. Стражиловска бр. 17  
26000 ПАНЧЕВО

ЈП „Урбанизам“ Панчево, решавајући по захтеву инвеститора Барбу Роберта из Панчева, Ул. Стражиловска бр. 17, (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 и 61/2020), 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 и 52/2021), 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. Витомира Сударског бр. 27 на катастарској парцели топ. бр. 11856/31 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на коловоз улице на кат. парцели 15086 К.О. Панчево за коју је у Идејном решењу приказано повезивање саобраћајног прикључка.
- Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом плану урађеном од стране „Archi Тес“ атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Ул. Вељка Петровића бр. 5А, Панчево. Приказани саобраћајни прикључак дефинисан је осовински, путем координата осовинских тачака и чиниће саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу топ. бр. 11856/31 К.О. Панчево и улицу на кат. парцели 15086 К.О. Панчево, како је то приказано на датом Идејном решењу.
- На датом Идејном решењу приказано је и да се приступ кат. парцели топ. бр. 11856/31 К.О. Панчево остварује до коловоза на кат. парцели топ. бр. 15086 К.О. Панчево, путем пролаза преко кат. парцеле топ. бр. 13971/4 К.О. Панчево и приказани приступ се може реализовати ако на кат. парцели топ. бр. 13971/4 К.О. Панчево постоји правни основ-својина, или ако постоји установљена службеност пролаза у корист парцеле 11856/31 К.О. Панчево, или ако се парцела за службеност пролаза формира као јавна својина и градско грађевинско земљиште.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести како је приказано и захтевано у Идејном решењу у ширини од 5,0 м и на месту прикључења извести без лепеза и лучних заобљења.
- Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојеће коловозе и све новоизграђене саобраћајне површине, а њихове попречне и подужне падове ускладити и уклопити са постојећим објектима, са постојећим саобраћајним површинама, са конфигурацијом терена, и са решењем одвођења атмосферских вода.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,  
Телефон: централа: (+381 0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320  
E-mail: 400 401400 401400 (interni)





- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајних прикључака извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, а поготово да се посебно примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбеди приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-253/2022 од 29.03.2022 године.

II. Саобраћајни прикључке пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова 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.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања безбедног приступа предметној парцели, односно ради обезбеђивања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, укључујући и пешачки.
- 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 предметни саобраћајни прикључак.
- 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. Sa становиšta zaštite javnog puta, radovi na izgradnji saobraćajnog priključka mogu se izvoditi prema Projektu iz stava II. ovog rešenja i prema sledećim uslovima:

- 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 и 128/2020—др. закон), 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.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГМБ 101051396, Матични број: 08484015,  
Телефон: централ: (+381 0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 764, урбанизам: 2190 320





- 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.
- 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 нивелационо и ситуационо уклопи у постојеће саобраћајне површине и коловозе на месту прикључења.
- 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 за 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 безбедност 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 чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.19/2017).
- 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 и других услова предвиђених законима, укључујући по потреби услове од свих власника инсталација са којима се предметни објекат саобраћајног прикључка укршта, паралелно води, или захтева њихово померање-измештање.

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. 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.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГМБ 101051398, Матини број: 08484015,  
Телефон: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320  
E-mail: info@urbizam.rs, info@urbizam.rs



## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву Барбу Роберта из Панчева, Ул. Стражиловска бр. 17, 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 и 61/2020), 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 и 52/2021), 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 Бојанијевић, дипл. инж. арх.



Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

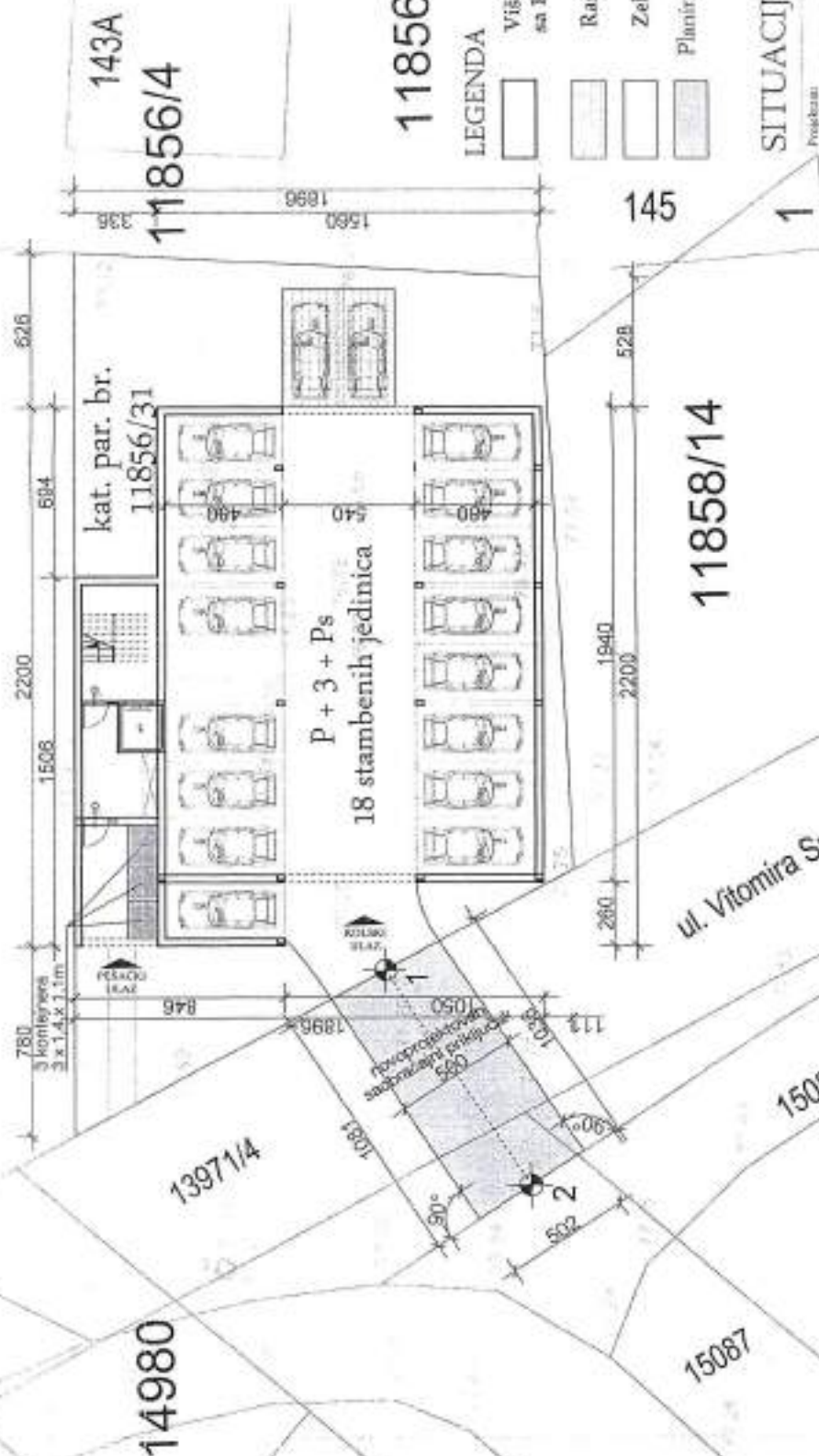
Карађорђево 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матички број: 08464015,  
Телефон: центар: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320  
E-mail: 420.424000@jgk.gov.rs, urbanizam@jgk.gov.rs





11856/2

11856/3

143A  
11856/4

11856/29

## LEGENDA

- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica
- Raster ploče / parking mesta / popločanje
- Zelena površina
- Planirani kolski priključak

## SITUACIJA

R = 1 : 200

Projekat:

I - PROJEKT ARHITEKTURE

ARCHI

ROBERT BARBU

Paučević

ul. Srednjoškova br. 17

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić

dopisnik

br. licencije 300 8339 33

Izvršio projekt:

IDR - 08 - 02 / 2023

AG

II 2023

I

Odgovorni stambeni objekat:

P + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica

Paučević

ul. Vukovog Sudarskog br. 21

br. projekta 11856/29 I.O. Pačević

Zahtev

II 2023

I

AG

ul. Vitomira Sudarskog

15086

15087

14980

13971/4

13971/6



# ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ



AAAE9128976694242

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

Панчево, Милоша Обреновића 6, 26000 Панчево, тел.: 013/315-020, факс: 013/335004

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-92473-22/2

РОБЕРТ БАРБУ

СТРАЖИЛОВСКА бр. 17

Панчево, 07.03.2022

26000 ПАНЧЕВО

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име РОБЕРТ БАРБУ, ПАНЧЕВО, СТРАЖИЛОВСКА бр. 17, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

## УСЛОВИ

за израду техничке документације за објект ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, (1 ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА, 1 ЛИФТ, 18 станова), ПАНЧЕВО, ВИТОМИРА СУДАРСКОГ 27 парцела број 11856/31, К.О. ПАНЧЕВО, .

Према члану 143. Закона 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.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Панчево, у складу са важећим прописима.

На основу увида у поднети захтев, обавештавамо Вас следеће :

Уградити расецање постојећег кабловског вода, извод 02:Шарпланинска 2 просек, из ТС Миса 34. На месту расецања уградити спојнице и наставити двоструким нисконапонским кабловским водом каблом типа РР00-А 4х150мм<sup>2</sup> до новоуграђеног КПКЕВ-2П на фасади предметног објекта.

**1.Услови које треба да задовољи објект да би се могао изградити прикључак**

Намена објекта: СТАНОВАЊЕ

Напон на који се прикључује објект: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

**Опис простора и положаја мерног места:**

На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу два ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9 и једног ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-3, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2000mm, висине 2000mm и дубине 235mm.



На приступачном месту ( на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином ), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2. Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 185mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови за извођење прикључка:

Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфурту објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П.

Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, морају бити доступни 24 часа радницима "Електродистрибуције Србије" ДОО. У случају постављања капије, она се мора налазити иза свих КПК тако да им се може приступити са улице.

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека Ф90mm.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабл типа ПП00 1x70mm<sup>2</sup>.

Странка је у обавези да се, пре рушења постојећег стамбеног објекта, јави у просторије "Електродистрибуције Србије" ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша Обреновића бр. 6, како би поднела захтев за демонтажу постојећих бројила и постојећег прикључка.

Приликом пројектовања предметног објекта придржавати се одредби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и будућег предметног објекта.

У супротном, Странка је у обавези да се јави у просторије "Електродистрибуција Србије" ДОО, Огранак Панчево, Милоша Обреновића бр. 6 како би поднела захтев за измештање надземних електроенергетских водова. Трошкове измештања сноси Странка.

Уколико се испод предметног објекта ( ниво испод земље ) налазе гараже са спустевима (рампама) , обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Ф110mm, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара ).

**Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:** Као заштиту од превисоког напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи 0,4kV изведена је заштита од опасних напона додира системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошаче мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (заштита нуловањем).

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

**Услови постављања инсталације у објекту иза прикључка:** Заштитне уређаје на разводној табли инсталације објекта прилагодити главним инсталационим осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до разводне табле (РТ) у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 16 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена) Уколико странка жели да обезбеди непрекидно напајање својих уређаја у случају квара, неопходно је да као алтернативно напајање обезбеди могућност агрегатског напајања своје опреме, под условом да се, претходном обавезном уградњом одговарајуће блокаде, напон агрегата не пласира у мрежу дистрибутивног система електричне енергије Огранак Електродистрибуција Панчево.



## 2. Технички опис прикључка

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем:

новоуграђени КПКЕВ-2П, извод 02: Шарпланинска 2 просек, из ТС Миса 34.

Опис прикључка до мерног места:

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4x95mm<sup>2</sup>.

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

Опис мерног места:

У улазу објекта или ајнфурту два МОММ-9 и један МОММ-3, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Размештај мерних и заштитних уређаја

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

**Мерни уређај:** Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекси класе А, 3x 230/400V, 5 (10) -> 40А.

**Заштитни уређаји:** Главни аутоматски осигурачи тип "Ц" и осигурачи типа НВО.

## 3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20/10 kV у ТС 110/20/10 kV/kV се примењује аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом покушају се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 min (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20/10 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке и снабдевања електричном енергијом, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима



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

- израде урбанистичког пројекта за изградњу објекта

5. Наведени Услови нису довољни за израду техничке документације. У даљем поступку је потребно поднети захтев за издавање Улова за пројектовање и прикључење, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) на основу којих се може приступити изради техничке документације. У условима за пројектовање и прикључење ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије.

6. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

**Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

**Мерно место** је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

**Прикључак** је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници



Директор огранка

Славиша Перенчевић,  
дипл.инж.орг.наука



Наш број: 352-485-2 / 2022-0103  
Панчево, 30.03. 2022.год.  
Ваш број: ИДР – 08 – 02 / 2022

РОБЕРТ БАРБУ  
Ул. Стажиловска број 17  
Панчево

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 и 145/2014) став 2. и чланова 44, 45 и 46 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС број: 64/2015), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС" број 35 /2015 и 145/2015), Одлуке о одржавању чистоће и управљању отпадом (Службени лист града Панчева, број 6 / 2014 ) и достављених података:

**Подаци о локацији и објектима:**

**Локација бјеката:** Улица Витомира Сударског број 27, Панчево

**Катастарска парцела топографски број:** 11856 / 31 КО Панчево

**БРГП објекта:** Р= 1830,00m<sup>2</sup>

**Врста радова:** Изградња нових објекта - Вишепородични стамбени објекат са гаражом у приземљу, П+3+Пс, паркинга на парцели и саобраћајног прикључка.

**Објекти или делови објекта ; категорија; класификациона ознака: намена;**

**1. Стамбени објекат са 18 стамбених јединица и гаражом у приземљу**

**1.1 Стамбени део:** Б; 112 221 – Стамбене зграде са три или више станова до 2000m<sup>2</sup>

**1.2 Гаража у приземљу са 16 ГМ; В; 124210 – Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта**

**2. Паркинг на парцели и саобраћајни прикључак на главну саобраћајницу**

**2.1 Паркинг на парцели са 2 ПМ; В; 124210 – Гараже (надземне и подземне) и паркиралишта**

**2.2. Колски приступ на улицу Витомира Сударског ширине 5 m; Г; 211201– Остали путеви и улице**

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕННО ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА ЗА ИНВЕСТИТОРА: РОБЕРТ БАРБУ, Улица Стажиловска број 17, Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта и прибављања локацијских услова за изградњу: вишепородичног стамбеног објекта са 18 стамбених јединица, гаражом у приземљу, паркиралишта на парцели и колског прикључка објекта на главну саобраћајницу у улици Витомира Сударског број 27 у Панчеву

**1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕННО 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, тако да не буде доступно 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 („Службени лист града Панчева" број 6/2014). У зградама које имају изграђене посебне просторе за комунални отпад и просторије за контејнере, отпад се до одвожења држи на



**начин који је прилагођен процесу рада Јавно комуналног предузећа а о чистоћи тих простора, односно просторија стара се Скупштина станара зграде.**

**2.1. ПРИЛАЗНИ ПУТ** За зграде до 6 и преко 6 станова/посл. јединица и комплексе различитих намена унутар којих улазе возила ЈКП „Хигијена“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, за возила следећих карактеристика – дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; 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, 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, уклонити ограду и очистити 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 цене.

**За предметни вишепородични стамбени објекат са 18 стамбених јединица и пратећим садржајем, из актуелних законских аката проистиче обавеза инвеститора да набави 3 (три) контејнера  $V=1100 \text{ lit}$ , за привремено одлагање комуналног 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  
Борка Жунић, дипл.инж. маш

ВД директора ЈКП „Хигијена“ Панчево



Мишо Марковић, дипл. инж. орг. наука



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву  
09.22 број : 217-2401/22-1  
Датум : 24.02.2022. године.  
ПАНЧЕВО  
/ПМ/

Роберт Барбу,  
ул. Стражиловска, бр. 17.  
Панчево

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Витомира Сударског, бр. 27, на катастарској парцели топ. број: 11856/31 К.О Панчево.

**ВЕЗА :** Захтев бр. бб од 14.02.2022. године, поднет од стране Роберта Барбу, ул. Стражиловска, бр. 17, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 21.02.2022. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Витомира Сударског, бр. 27, на катастарској парцели топ. број: 11856/31 К.О Панчево.

У вези захтева бр. бб од 14.02.2022. године, поднетог од стране Роберта Барбу, ул. Стражиловска, бр. 17, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 21.02.2022. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Витомира Сударског, бр. 27, на катастарској парцели топ. број: 11856/31 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 330,00 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.).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
пуковник полиције  
Немад Кавачић







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: 168/2

Дана: 02.3.2022.

П а н ч е в о

ЈЈ/НБ

На захтев бр. 168 од 14.02.2022. године, подносиоца Срђана Кирића Пр Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ARCHI TEC” Панчево, Вељка Петровића 5А/7 Завод за заштиту споменика културе у Панчеву издаје

### ПОТВРДУ

С обзиром на то да на самом предметном простору предвиђеном за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 18 стамбених јединица спратности П+3+Пс, на адреси Витомира Сударског бр. 27, Панчево, на катастарској парцели бр. 11856/3 КО Панчево, нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних локалитета са археолошким садржајем - добара која уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. Закона о културним добрима,

са становишта заштите културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 18 стамбених јединица спратности П+3+Пс, на адреси Витомира Сударског бр. 27, Панчево, на катастарској парцели бр. 11856/3 КО Панчево, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Инвеститору и извођачу радова, скрећемо пажњу на члан 109. став 1. Закона о културним добрима, који прописује да уколико 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, као и на члан 110. Закона о културним добрима, на основу којег је инвеститор дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикување и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков



# TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA



## TEKSTUALNI DEO

**INVESTITOR:** **DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH  
RADOVA i KONSALTING UDARNIK  
CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO**  
Pančevo,  
ul. Kozaračka br. 102

**OBJEKAT:** **VIŠEPORODIČNI STAMBENI  
OBJEKAT – P + 3 + Ps  
SA 18 STAMBENIH JEDINICA**

**LOKACIJA:** Pančevo,  
ul. Vitomira Sudarskog br. 27  
k.p. br. 11856/31 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, 9/20, 52/21) – u daljem tekstu Zakon.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije - proširena Misa sa grobljem Celina 3 u Pančevu ('Sl. list grada Pančeva' broj 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2011 – izmene i dopune). Katastarska parcela br. 11856/31 K.O. Pančevo nalazi se na adresi Vitomira Sudarskog br. 27 u Pančevu, u zoni građevinskog zemljišta ostale namene – planirana namena je stanovanje sa kompatibilnim namenama, u prostornoj celini 3.2, u bloku broj 3.2.21.

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, katastarske parcele broj 11856/31 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambenog objekta –P + 3 + Ps sa osamnaest (18) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Vitomira Sudarskog br. 27. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Plan generalne regulacije - proširena Misa sa grobljem Celina 3 u Pančevu. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

## NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Katastarska parcela broj 11856/31 K.O. Pančevo, koja je predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije - proširena Misa sa grobljem Celina 3 u Pančevu ('Sl. list grada Pančeva' broj 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2011 – izmene i dopune) nalazi se u zoni **građevinskog zemljišta ostale namene - planirana namena stanovanje sa kompatibilnim namenama**, u prostornoj celini **3.2**, u bloku broj **3.2.1**.

Parcela 11856/31 izlazi na ulicu Vitomira Sudarskog - k.p.br. 13971/4 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa osamnaest (18) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele, planirane su kolske i pešačke površine, parking / garažni prostor i uređenje zelenih površina.

## PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953 – 1 / 2022 - 115 od 09.03.2022. i prepisu lista nepokretnosti br. 14552 za kat. parcelu 11856/31 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1
Površina:	5 a 92 m <sup>2</sup>

Broj parcele: 11856/31

Katastarska opština: K.O. Pančevo

Matični broj katastarske opštine: 802484

Vlasnik parcele :

**Ljubomir(Milan) Romić iz Pančeva ul. Kozaračka br. 107,**

( urađen je kupoprodajni Ugovor između dosadašnjeg vlasnika i Investitora **DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA I KONSALTING UDARNIK**

**CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO** iz Pančeva, koji je u fazi sprovođenja u RGZ )

Urađena je konverzija zemljišta.



## **2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela br. 11856/31 K.O. Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u bloku broj 3.2.21. u zoni stanovanje sa kompatibilnim namenama, u prostornoj celini 3.2.

Katastarska parcela broj 11856/31 K.O. Pančevo sa jugoistočne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu - ul. Vitomira Sudarskog (kat. parcela br. 13971/4). Sa istočne strane graniči se sa kat. parcelom br. 11856/29. Sa severne strane graniči se sa katastarskom parcelom br. 11856/30 K.O. Pančevo. Sa južne strane graniči se sa kat. parcelama br. 11858/14 i 11858/16 KO Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela br. 11856/31 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetna katastarska parcela br. 11856/31 K.O. Pančevo, definisana je tačkama 1 - 5, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

### **BROJ TAČKE**

	<b>Y (m)</b>	<b>X (m)</b>
1	7474424.22	4971255.43
2	7474430.3	4971243.5
3	7474434.62	4971235.02
4	7474455.55	4971235.52
5	7474458.82	4971235.6
6	7474460.27	4971254.53

Površina kat. parcele 11856/31 je 592 m<sup>2</sup>.

Zahvaćeno područje urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarskih parcela br. 13971/4, 15087 i 15086 / deo susedne javne saobraćajnice Vitomira Sudarskog / koji se graniči sa predmetnom građevinskom parcelom.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama 1 - 6.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 7,8 i 9 odnosno prostor definisan tačkama 1 - 9 su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

7	7474420.9167	4971255.5136
8	7474406.5374	4971239.3937
9	7474417.7378	4971229.4027

### **3.USLOVI IZGRADNJE**

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije - proširena Misa sa grobljem Celina 3 u Pančevu ('Sl. list grada Pančeva' broj 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2011 – izmene i dopune), kojim je data mogućnost izgradnje objekta max. visine 15,5 m.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih preduzeća i organa
- Podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa

Na zahtev Investitora, urađeno je Idejno rešenje za predmetni objekat na katastarskoj parceli br. 11856/31 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u prekinutom 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 - proširena Misa sa grobljem Celina 3 u Pančevu ('Sl. list grada Pančeva' broj 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2011 – izmene i dopune).**

NA OSNOVU PODATAKA IZ PREPIŠA LISTA NEPOKRETNOSTI BR. 14552 NA PREDMETNOJ K.P.BR. 11856/31 K.O. PANČEVO NE POSTOJE UPISANI OBJEKTI.

**Podaci iz Informacije o lokaciji br. V – 15 – 350 – 125 / 2022 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 parcelu br. 11856/31 K.O. Pančevo.**

#### **2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА**

**2.1. Катастарска парцела бр. 11856/31 К.О. Панчево налази се у оквиру Плана генералне регулације - проширена Миса са гробљем (целина 3) у Панчеву ("Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014, 7/2015 – исправка, 36/2015 – исправка, 29/2011-измене и допуне) и то:**  
**- У ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ- планирана намена је СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, у просторној целини 3.2, у блоку број 3.2.21.**

Na kat. parceli br. 11856/31 K.O. Pančevo, planirana je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta sa osamnaest (18) stambenih jedinica, spratnosti P + 3 + Ps.



#### **4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

##### **4.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :**

##### **4.1.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, просторна целина 3.2.**

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

##### **Регулационе линије**

Регулационе линије су дате у односу осовинску линију (осовину јавне саобраћајне површине) и у односу на граничну линију – трасе пруге као и у односу на постојеће границе парцела, 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 наслову: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења.

##### **Грађевинске линије**

Грађевинске линије дефинишу положај објекта на парцели у односу на регулационе линије и у односу на границе суседних парцела.

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.

Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу бр. 2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. 11856/31 K.O. Pančevo. Osnovni gabarit objekta udaljen je od 0,29 m do 7,80 m od regulacione linije. Nije predviđeno upuštanje delova objekta (erkeri) u površinu javne namene.

##### **4.2. ДЕФИНИСАЊЕ ПОЛОЖАЈА ОБЈЕКТА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ И ПРЕМА ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА**

##### **4.2.1. Типологија објеката**

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – у зависности од типа блока коме припада.

##### **4.2.2. Дефинисање положаја објеката према јавној површини- регулацији:**

Видети графички Регулационо – нивелациони план са урб. решењем саобраћајних и јавних површина, цртеж бр. 2.

##### **4.2.3. Дефинисање положаја објеката према границама суседних / задњих парцела:**

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

**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 парапета минимално 1.6m

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

Objekat je postavljen kao objekat u prekinutom nizu. Objekat se nalazi u ulici Vitomira Sudarskog br. 27. Na bočnim fasadama ka parcelama 11858/14, 11858/16 i 11856/30 koje su udaljene od 0,00 – 1,29 m od granice parcele **nisu predviđeni otvori**. Prizemni deo objekta, u kome su smeštena garažna mesta sa manipulativnom površinom, udaljen je od granice parcele sa k.p. br.

11856/30 K.O. Pančevo 4,06 m, a od zadnje granice parcele k.p. br. 11856/29 K.O. Pančevo od 5,20 do 5,98 m. U spratnom delu objekta, na bočnoj fasadi ka parceli 11858/14 predviđen je otvor za ventilaciju – profilirano staklo odnosno stakleni paneli sa poklopcem na krovu. U spratnom delu objekta, na bočnoj fasadi ka parceli 11856/30 koja je na udaljenju od 3,46 m od granice parcele, predviđeni su otvori visine parapeta 1,60 m. U spratnom delu objekta, na zadnjoj dvorišnoj fasadi ka parceli k.p. br. 11856/29 koja je udaljena od 5,20 do 13,12 m od granice parcele, kao i na uličnoj fasadi, predviđeni su otvori stambenih prostorija.

Na osnovu gore navedenog, zadovoljena je dozvoljena udaljenost za postavljanje objekta i otvora na objektu, i u prizemnom i u spratnom delu objekta.

**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 –0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине –0,50m;

•шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укопани до 1,00m испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80m.

Planirani objekat nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

**Грађевински елементи на фасадама:**

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

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

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60m, 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 5,00m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља

*Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na delu objekta **prema prednjem dvorištu** je 50% od površine ulične fasade iznad prizemlja.*

**PREDNJA ULIČNA FASADA**

Površina fasade: P = **243 m<sup>2</sup>**

Pod erkerima dozvoljeno: 50,00% ( 121,50 m<sup>2</sup> ). **Ukupno ostvareno: 24,28% ( 59 m<sup>2</sup> )**

*Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima **prema bočnom dvorištu** je 30% od površine fasade iznad prizemlja.*

**DESNA BOČNA FASADA**

Površina fasade: P = **284 m<sup>2</sup>**

Pod erkerima dozvoljeno: 30,00% ( 85,20 m<sup>2</sup> ). **Ukupno ostvareno: 3,01% ( 8,56 m<sup>2</sup> )**

**LEVA BOČNA FASADA**

Površina fasade: P = **284 m<sup>2</sup>**

Pod erkerima dozvoljeno: 30,00% ( 85,20 m<sup>2</sup> ). **Ukupno ostvareno: 4,93% ( 14 m<sup>2</sup> )**

**Na zadnjoj dvorišnoj fasadi nisu predviđeni erkери.**



Нивелационе коте парцела усагласити са нивелацијом приступних јавних површина.  
Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2m виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Kota  $\pm 0.00$  приземља улазног дела планираног објекта је за 20 cm виша од коте приступног тротоара на месту пеšaчког улаза у објекат, док је кота гараже у приземљу планираног објекта у равни са котом приступне саобраћајнице која је /на коти - 0,20m /.

• Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50m. 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 prednju fasadu osnovnog gabarita objekta, ka ulici Vitomira Sudarskog, uvučen je za 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa.

#### 4.8. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

##### Кровови:

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 сломена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде. Под кровним "бацама" може бити максимално 50% сваке равни крова.

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 заједно 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.

Кровне равни свих објеката решити тако да се атмосферске воде обавезно одводе на сопствену парцелу или на јавну површину.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Krov je predviđen kao viševodan sa drvenom krovnom konstrukcijom, bez badža. Krovna konstrukcija je drvena od četinara II klase. Preko rogova se postavlja sloj dasaka, sloj ter papira, krovni pokrivač je rebrasti žljebljeni lim sa filcom. Krov je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama, zbog čega se voda sa krova odvodi ležećim horizontalnim i vertikalnim olucima sa krovnih ravni u zeļu površinu na sopstevnoj parceli.

• Објекат вишепородичног становања има минимум три или више станова или три или више независних функционалних јединица.

Projektom je predviđen višeporodični stambeni objekat koji ima ukupno osamnaest (18) stambenih jedinica.

#### 4.9. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00m.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

Na susednim parcelama nalaze se objekti koji su pozicionirani na granici sa predmetnom parcelom, a na neograđenim delovima planira se **transparentna žičana ograda** h = 2,00 m **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, 9/20, 52/21) - 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.

#### 4.10. УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКЕ И КОЛСКЕ ПРИСТУПЕ ПАРЦЕЛАМА:

Објекте третиране зоне 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 (изузетно 1,2) до 5,0m. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени –асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0m (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, интереентних, ватрогасних возила и сл.

Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0m а за вишепородичне стамбене објекте и пословне комплексе не мање од 5,0m (изузетно мање).

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 објеката.

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.

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

Prema uslovima JP “Urbanizam“ Pančevo broj: 03-253/2022 od 12.04.2022. god.

Saobraćajni priključak izvesti upravno u odnosu na kolovoz ulice na kat. Parceli 15086 K.O. Pančevo. Novoprojektovani kolski priključak je uskladu sa Uslovima:

Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m bez lepeza i lučnih zaobljenja, a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na katastarsku parcelu br. 15086 K.O. Pančevo, preko kat. parcele 13971/4 (koja je u Listu nepokretnosti broj upisana kao oblik svojine – javna svojina). Priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskiom elementima, u zavisnosti od projekta kolskog priključka.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano postavljanjem odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog



odvijanja svih vidova saobraćaja, primenjenom vertikalnom i horizontalnom saobraćajnom signalizacijom obezbediti prioritet i bezbedno odvijanje saobraćaja pešaka na postojećem trotoaru i kojom će biti regulisan saobraćaj u skladu sa načinom regulisanja saobraćaja u ul. Vitomira Sudarskog – biće detaljno obrađeno u Projektu saobraćajne signalizacije.

#### **4.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Дозвољени су параметри индекса заузетости зоне 3.1. у блоковима уз Шарпланинску и Кајмакчаланску улицу (блок 3.2.21.)

- Макс.површина под објектима Из=60%

- Макс.површина манипулативне и друге застрте површине И=10%

- Површине под зеленилом минимално 30% односно варијабилно у односу на остварена прва два параметра до збира од 100%

Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада).

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем.

#### **Površina parcele 592,00 m<sup>2</sup>**

**Procenat zauzetosti** *dozvoljeno max: 60 % ostvareno pod objektom: 59,96 % / 355,00 m<sup>2</sup>.*

**Manipulativne i druge zastrte površine maks. 10% ostvareno:**

16,97 m<sup>2</sup> raster ploče (90% od ukupne površine raster ploča koje iznose 18,86 m<sup>2</sup>)  
+ 35,75 m<sup>2</sup> drugo popločanje (beton)  
**= 52,72 m<sup>2</sup> / 8,91 % ukupno**

**Zelena površina** *je ostvarena na parceli u skladu sa Planskim dokumentom u kome se zahteva da bude obezbeđeno min. 30 % zelenila , ostvareno:*

182,39 m<sup>2</sup>  
+ 1,89 m<sup>2</sup> (10% od raster ploča koje iznose 18,86 m<sup>2</sup>)  
**= 184,28 m<sup>2</sup> / 31,13 % ukupno**

#### **Indeks izgrađenosti: 3,13**

#### **ZAUZETOST NA PARCELI - REKAPITULACIJA:**

OBJEKAT	max 60%	355,00 m <sup>2</sup>	<b>59,96 %</b>
RASTER PLOČE I POPLOČANJE	max 10%	52,72 m <sup>2</sup>	<b>8,91 %</b>
ZELENILO	min 30%	184,28 m <sup>2</sup>	<b>31,13 %</b>
<b>POVRŠINA PARCELE</b>	<b>100%</b>	<b>592,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

*Min. 10% mora biti pokriveno visokim rastinjem ostvareno 32,00 m<sup>2</sup> / 17,36 %*

#### 4.13. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

##### - Главни објект

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објеката 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

##### Напомена:

Број етажа важи само као оријентациони параметар!

Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

Planirani broj nadzemnih etaža objekta je - P + 3 + Ps.

Planirana visina venca je 11,50 m od kote uličnog trotoara.

Planirana visina slemena 15,41 m od kote uličnog trotoara.

Planirana visina atike (visina objekta) je 15,50 m od kote uličnog trotoara.

#### 6. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

##### Зоне за разраду планом детаљне регулације

- У свим случајевима када се не може извршити подела на јавно и остало земљиште тј. директно спровођење на основу овог Плана, потребна је израда плана детаљне регулације.

Урбанистичким пројектом као детаљна разрада делова простора обухваћеног овим Планом предвиђено је да се израђује за:

- Пословне комплексе са два и више објеката на парцели;
- Изградњу вишепородичних стамбених објеката у оквиру зоне 3.1 са више од пет стамбених јединица.

Planirani objekat je projektovan kao višeporodični stambeni objekat sa osamnaest stambenih jedinica, u zoni Planom predviđenoj za razradu Urbanističkim projektom.

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

##### 7.1. Услови за величину парцеле

##### Вишепородични стамбени објекти

Најмања површина грађевинске парцеле = 600m<sup>2</sup>

Најмања ширина грађевинске парцеле = 12,0m

##### Породично становање- Зона Зона 3.2.

Најмања површина грађевинске парцеле = 300m<sup>2</sup>

Најмања ширина грађевинске парцеле = 10,0m

##### Напомена за Зону 3.2.

Минималне ширине и величине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и величине од наведених али не мање од 6 m и 250 m<sup>2</sup>. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширине и величина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).



Površina katastarske parcele br. 11856/31 K.O. Pančevo iznosi: 592,00 m<sup>2</sup>, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m<sup>2</sup>.

Površina predmetne građevinske parcele definisana je u posedovnom listu br. 14552.

Širina građevinske parcele 11856/31 prema regulaciji ka ulici Vitomira Sudarskog iznosi 22,91 m, a planom je predviđena minimalna širina 6,00m.

#### **4. NUMERIČKI POKAZATELJI**

	<b>Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji</b>	<b>Projektovani parametri iz urbanističkog projekta</b>
Minimalna širina parcele	6,00 m	Širina građevinske parcele 11856/31 prema regulaciji ka ulici Vitomira Sudrskog iznosi 22,91 m
Minimalna površina parcele	250 m <sup>2</sup>	Površina katastarske parcele br. 11856/31 K.O. Pančevo iznosi: 592,00 m <sup>2</sup>
Spratnost	Zadati parametri P + 2 + Pk, Ps, M <b>Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parameter</b>	Planirani broj nadzemnih etaža objekta je - P + 3 + Ps.
Maksimalna visina objekta	Maksimalna visina objekta 15,50m	Visina slemena 15,41 m Visina atike(visina objekta) je 15,50 m
Maksimalna visina venca	Maksimalna visina venca 11,50 m	Visina venca je 11,50 m
Indeks izgrađenosti	/	Indeks izgrađenosti: 3,13
Indeks zauzetosti	<i>maks. 60%</i>	<b>ostvareno pod objektom 59,96 % (355,00 m<sup>2</sup>)</b>
Parking	broj parking mesta: 1PM/ 1 stambena jedinica	<b>Obezbeđeno je 13 garažnih mesta u okviru prizemlja objekta i 5 parking mesta:</b> 12 garažnih mesta dimenzija 2,30 x 4,80 m i jedno garažno mesto za osobe sa posebnim potrebama dimenzija 3,70 x 4,80 m; pet parking mesta dimenzija 2,30 x 4,80 m <b>UKUPNO 18 MESTA ZA PARKIRANJE.</b>
Ozelenjavanje	<i>min. 30% površine parcele</i>	<b>ostvareno zelenila</b> 182,39 m <sup>2</sup> + 1,89 m <sup>2</sup> (10% od raster ploča koje iznose 18,86 m <sup>2</sup> ) <b>= 184,28 m<sup>2</sup> / 31,13 % ukupno</b>
Manipulativne i druge zastrte površine	<i>max. 10%</i>	<b>ostvareno</b> 16,97 m <sup>2</sup> raster ploče (90% od ukupne površine raster ploča koje iznose 18,86 m <sup>2</sup> ) + 35,75 m <sup>2</sup> drugo popločanje (beton) <b>= 52,72 m<sup>2</sup> / 8,91 % ukupno</b>



Rekapitulacija zauzetosti na parceli:		Objekat
		<u>355,00 m<sup>2</sup> / 59,96 %</u>
		Raster ploče i popločanje
		<u>52,72 m<sup>2</sup> / 8,91 %</u>
		Zelenilo
		<u>184,28 m<sup>2</sup> / 31,13 %</u>
		355,00 + 52,72 + 184,28
		= 592,00 m <sup>2</sup>
	59,96 + 8,91 + 31,13	
	=100%	

### **PRIKAZ BRUTO POVRŠINA**

Ukupna **BRUTO** površina

<b>Bruto površina prizemlja</b>	355,00
<b>Bruto površina I sprata</b>	371,00
<b>Bruto površina II sprata</b>	376,00
<b>Bruto površina III sprata</b>	376,00
<b>Bruto površina povučenog sprata</b>	376,00
<b>UKUPNO BRUTO 1.854,00</b>	

## **5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Manipulativna površina koja je van objekta na parceli je obrađena raster pločama. Prostor za kontejnere je na parceli, uz kolski pristup objektu. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom i propisanim procentom visoke vegetacije. Zelene površine prekrivaju 182,39 m<sup>2</sup> parcele, ostatak zelene površine nalazi se na raster pločama 18,86 m<sup>2</sup> od kojih se 10% računa u zelenilo. Planira se i sadnja visoke vegetacije na oko 32,00 m<sup>2</sup>.

## **6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU**

### **ELEKTROINSTALACIJA I TK INSTALACIJA**

PRIKLJUČENJE PLANIRANOG OBJEKTA NA NAVEDENE INSTALACIJE PRIKAZANO JE U GRAFIČKIM PRILOZIMA.

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.-92473-22/2 od 07.03.2022.

Planira se mesto priključenja na sledeći način:

Investitor priključka sa ormanom mernog mesta je Ogranak Elektrositribucija Pančevo, u skladu sa važećim propisima.

Uraditi rasecanje postojećeg kablovskog voda, izvod 02:Šarplaninska 2 prosek, iz TS Misa 34. Na mestu rasecanja uraditi spojnice i nastaviti dvostrukim niskonaponskim kablovskim vodom kablom tipa RR00-A 4x150 mm<sup>2</sup> do novouradenog KPKEV-2P na fasadi predmetnog objekta.

### **VODOVOD I KANALIZACIJA**

Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu se planira u svemu prema Uslovima:

U svemu prema uslovima br. D-2537/1 od 19.05.2022.

Prema pribavljenoj kopiji plana vodova službe za katastar nepokretnosti Pančevo i Uslovima javnih i komunalnih preduzeća, u ulici Vitomira Sudarskog postoji vodovod od HDPE cevi prečnika OD110. Priključenje planiranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu predvideti preko **novog priključka** cevi od HDPE SRŠS-EN 12201, za pritisak od 10 bara. Priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju preko **novog priključka** na šaht kt/kdk= -/75,01 u ulici Bačvanskoj. Predviđen je položaj revizionog šahta, koji je lociran na propisanom rastojanju, na 1,5 m od regulacione linije.

Na predmetnoj lokaciji u ulici Vitomira Sudarskog **ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija**. Predviđeno odvođenje voda sa objekta u slobodnu zelenu površinu na sopstevnoj parceli.

#### **Vodovod**

Predmetni objekat priključiti na gradski vodovod preko novog priključka vodovoda prečnika 2,5“ (Ø65mm), preko vodomernog šahta koji će se nalaziti na oko 1,50m od regulacione linije kao što je prikazano u situaciji u grafičkoj dokumentaciji. U novoprojektovano vodomerno okno postaviti glavni vodomerni, u svemu prema propisima nadležnog preduzeća JKP “Vodovod i kanalizacija” Pančevo. Predmetni objekat ima 18 stambenih jedinica. Neophodno je ugraditi pojedinačne vodomere za svaku stambenu jedinicu posebno. Vodomere postaviti uz zajedničku vertikalnu, vidno na zidovima, uvek pristupačnim za očitavanje. Pojedinačni vodomerni su prečnika 1/2”



(Ø13mm), prema uslovima i standardima nadležnog preduzeća JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo.

Unutrašnji razvod sanitarne vode u objektu projektovani su od cevi Greenlife GFR od PP-R-KO (polipropilen-random-kopolimera sa unutrašnjih slojem od staklenih vlakana), klasifikovanih kao TIP 3 prema EN ISO15874-2 i DIN8078, koje ispunjavaju sanitarne uslove za aplikaciju u sistemima distribucije pijaće vode, za maks radni pritisak od 20 bara i maks. radnu temperaturu od 95°C. Spajanje predviđeno polifuzionim varenjem na temperaturi 260°C. Montažu vršiti na zidove i tavanicu kukama, uzengijama i obujmicama sa gumenom podloškom. Fiksiranje vršiti na minimalnom rastojanju od 1,50 do 2,00 m. Sve cevi koje se ugrađuju moraju biti po celoj dužini obavijene pogodnim izolacionim, odnosno protivkondenznim materijalom kao i ispitane na pritisak što je obrađeno u narednim pozicijama. Uz isporučeni materijal dostaviti Potvrdu o kvalitetu ili sličan sertifikat domace institucije (Mašinski fakultet u Beogradu i slično). Sertifikat mora da važi za sve zahteve standarda i ne samo za dostavljeni uzorak.

Vodovodna mreža koja se vodi vidno na zidovima i ispod tavanice se termoizoluje i oblaže k-flex da ne bi došlo do pojave kondeza 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 mokrim čvorovima kako je prikazano u grafičkim crtežima. Topla voda se priprema iz kotla, sve cevi tople vode je potrebno termoizolovati. Raspoloživi pritisak na mestu priključka je 2,5 bara. Unutrašnja instalacija vodovoda objekta je priključena na novu spoljašnju vodovodnu mrežu, a ona na novi priključak na javnu vodovodnu mrežu. Projektom je predviđeno da se spoljašnja vodovodna mreža kojom se napaja objekat radi od polietilena sa PEHD cevima PEØ65mm. Spoljnu vodovodnu mrežu izvesti od polietilenskih vodovodnih cevi i fazonskih komada odgovarajućeg prečnika prema projektu. Sanitarni razvod u izvesti od polipropilenskih vodovodnih cevi i fittinga odgovarajućeg prečnika

Predviđen je glavni kombinovani vodomerni prečnika Ø50/20mm za sanitarnu vodu i za PP mrežu. Potreban pritisak u vodovodnoj mreži obezbediće uređaj za povećanje pritiska. Vodovodne vertikale nalaze se u stepenišnom prostoru i neposredno uz njih nalaze se kontrolni vodomerni za svaku stambenu jedinicu kontrolni vodomerni su smešteni u metalnim ormanima.

### **Kanalizacija**

Priključenje objekata na gradsku fekalnu kanalizaciju izvršiti prema uslovima JKP »Vodovod i kanalizacija« Pančevo. Ukoliko postoji priključak na predmetnoj parceli i njegov položaj odgovara novoprojektovanom, zadržati postojeći priključak. U suprotnom neophodno je izgraditi novi priključak na fekalnu kanalizaciju preko revizionog šahta koji će se nalaziti na oko 1,5m od regulacione linije kao što je prikazano na situaciji u grafičkoj dokumentaciji. Kineta revizionog šahta mora biti otvorena i pristupačna za održavanje.

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 isporuceni materijal dostaviti Potvrdu o kvalitetu ili sličan sertifikat domace institucije (Masinski fakultet u Beogradu i slicno). Sertifikat mora da vazi za sve zahteve standarda i ne samo za dostavljeni uzorak.

Kanalizacionu mrežu u objektu postavljiti 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 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. Odvođenje otpadnih voda je rešeno povezivanjem na gradsku kanalizacionu mrežu.

Dimenzije cevovoda su određene prema postojećim tehničkim propisima. Za ventiliranje mreže na vrhu kanalizacione vertikale predviđene su ventilacione kape. Vertikale se obziđuju, uz ostavljanje demontažnih poklopaca na mestima revizionih fazonskih komada.

Unutrašnja instalacija kanalizacione vode je povezana na spoljašnju instalaciju objekta, a ona na gradsku fekalnu kanalizaciju.

Spoljašnja fekalna kanalizaciona mreža je predviđena da se radi od PVC kanalizacionih cevi za spoljašnju kanalizaciju, opterećenja SN8, EN 1401-1, EN 13476, EN 476, EN ISO 9967 i EN 9969.

Potreban prečnik priključka na fekalnu kanalizaciju je **DN160mm**.

**SPAJANJE PVC CEVI:**

Plastične PVC cevi spajaju se pomoću gumenog prstena ili lepljenjem cevi, sve prema uputstvu proizvođača.

#### **SANITARNA ARMATURA I UREĐAJI :**

U objektu su predviđeni sledeći uređaji :

- WC šolja sa nisko montažnim ispiraćem
- Umivaonici dim 58/46 sa stojećom baterijom i hromiranim sifonom
- Kade stojeće sa baterijom i hromiranim sifonom

Sanitarna galanterija sadrži: ogledalo sa etažerom,držač sapuna, hromirani držač peškira sa 2 kraka kao i držač rolo papira.

#### **PP mreža**

Projektom je predviđeno da se izgradi unutrašnja hidrantska mreža, koja će se napajati sa novoprojektovanog priključka prečnika Ø65mm (2,5"). Na svakoj etaži predviđa se 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).

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. Unutrašnja hidrantska mreža se napaja direktno sa gradske vodovodne mreže u vodomernom šahtu. Raspoloživi pritisak na mestu priključka vodovodne mreže u objekat je 2,5 bara. Hidraulički proračun je radjen po metodi Brix-a.

Potreban pritisak u hidrantskoj mreži obezbediće uređaj za povećanje pritiska.

## **TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

Na osnovu Uslova Telekoma Srbija broj D209/63318/2-2022 od 24.02.2022. god., planira se da se za predmetni objekat realizuje optička tk mreža do krajnjih korisnika, tzv. FTTH (Fiber to the home), rešenje koje podrazumeva polaganje optičkog privodnog kabla do svakog objekta (instaliranje odgovarajuće telekomunikacione opreme unutar objekta) i izgradnju optičke instalacije do svakog stana, poslovnog prostora ili lokala.

Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za potrebe polaganja privodnih tk kablova, tj. Za realizaciju buduće planirane telekomunikacione mreže u okviru granica Uslova na predmetnoj lokaciji, na kojoj je planirana izgradnja, potrebno obezbediti pristup planiranim objektima putem tk kanalizacije.

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

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1PE cev Ø40 mm od 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. Uslovljenju cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja RE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi  $p > 2,3$  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 oramana u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma.
- Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju - ukupno 18.

## **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: 352-485/2022-0103 od 30.03.2022., na parceli je predviđeno **tri kontejnera** 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 pri regulacionoj liniji a pored kloskog pristupa, čime zaposleni higijene imaju pristup kontejnerima bez potrebe ulaska vozila.

## **SAOBRAĆAJNI PRILJUČAK**

JP „Urbanizam“ Pančevo izdao je uslove broj 03-749/2021 od 08.10.2021. god. Saobraćajni priključak se, po navedenim uslovima, izvodi u svemu prema Idejnom rešenju i definisanim osovinskim tačkama u crtežu - situacija (koji je i sastavni deo idejnog rešenja ovog Urbanističkog

projekta). Pristup se ostvaruje iz ulice 6. oktobra, k.p.br. 5359 K.O. Pančevo i širine je 5,0 m. Saobraćajni priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskim elementima. Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m, a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na katastarsku parcelu br. 5359 K.O. Pančevo. Priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskim elementima, u zavisnosti od projekta kolskog priključka.

Postojeći priključak se ukida.

Regulisanje saobraćaja će biti definisano postavljanjem odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, radi regulisanja bezbednog odvijanja svih vidova saobraćaja, primenjenom vertikalnom i horizontalnom saobraćajnom signalizacijom obezbediti prioritet i bezbedno odvijanje saobraćaja pešaka na postojećem trotoaru i kojom će biti regulisan saobraćaj u skladu sa načinom regulisanja saobraćaja u ul. 6 oktobra – bice detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije koji je sastavni deo Projekta za građevinsku dozvolu.

## **7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI**

Kao podloga za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehnički elaborat za lokaciju. Geomehničkim 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 I 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. Predviđeno je grejanje na struju, koje ne zagađuje okolinu. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

## **9. MERE ZAŠTITE NEPOKRERTNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**

Za zadatu lokaciju prema Uslovima broj 168/2 od 02.03.2022. koje je izdao Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, na predmetnoj lokaciji nema utvrđenih nepokretnih kulturnih dobara, niti evidentiranih lokaliteta sa arheološkim sadržajem – dobara koja uživaju prethodnu zaštitu u skladu sa članom 27. Zakona o kulturnim dobrima.

Sa stanovišta zaštite kulturnih dobara kao i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, za izradu Urbanističkog projekta za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps u Pančevu, na adresi Vitomira Sudarskog br. 27, na k.p.br. 11856/31 K.O. Pančevo, Investitor nije u obavezi da pribavi Uslove za izvođenje predmetnih radova od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu.

Ukoliko 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 preuzme mere da se nalaz ne

uništi i ne oštetiti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven, kao u skladu sa članom 110. Zakona o kulturnim dobrima, na osnovu kojeg je Investitor dužan da obezbedi sredstva za zaštitna iskopavanja i istraživanja, kao i za čuvanje, publikovanje i izlaganje dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova.

#### **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

Lokacija na kojoj se gradi Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps nalazi se u Pančevu, ul. Vitomira Sudarskog br. 27, k.p. br. 11856/31 K.O. Pančevo.

Površina parcele k.p. br. 11856/31 K.O. Pančevo. je 592,00 m<sup>2</sup>.

#### **NA OSNOVU PODATAKA IZ PREPISA LISTA NEPOKRETNOSTI BR. 14552 NA PREDMETNOJ K.P.BR. 11856/31 K.O. PANČEVO NE POSTOJE UPISANI OBJEKTI.**

#### **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica**

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps postavljen je unutar parcele k.p. br. 11856/31 K.O. Pančevo kao objekat u prekinutom nizu. Građevinska linija (osnovni gabarit objekta) je od regulacione (ka ulici Vitomira Sudarskog) udaljena od 0,29 – 7,80 m. Za višeporodični objekat je usvojena takva koncepcija objekta koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje osamnaest (18) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Od k.p. br. 11856/31 K.O. Pančevo osnovni gabarit objekta je udaljen od 0,29 m – 7,80 m, od k.p. br. 11856/30 udaljen je 0,00 m – 3,46 m, od k.p. br. 11858/14 i 11858/16 udaljen je od 0,36 m – 1,29 m, a od k.p. br. 11856/29 K.O. Pančevo udaljen je od 5,20 m – 13,12 m.

Pešački prilaz višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Vitomira Sudarskog k.p. br. 13971/4 K.O. Pančevo. Saobraćajni priključak izvesti upravno u odnosu na kolovoz ulice na kat. Parceli 15086 K.O. Pančevo, širine 5,00 m. Površina kolskog priključka je 52,93m<sup>2</sup>.

Stacionarni saobraćaj je rešen na predmetnoj parceli k.p. br. 11856/31 K.O. Pančevo / Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90 stepeni je 5,40 m – obezbeđeno /.

Obezbeđeno je dvanaest (12) **garažnih mesta** dim. 2,30 x 4,80 m, jedno (1) **garažno mesto** dim. 3,70 x 4,80 m (u okviru prizemlja objekta) i pet (5) **parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m.

Obezbeđeno **trinaest (13) garažnih mesta i pet (5) parking mesta.**

kriterijum:

1 PM / 1 stambena jedinica

UKUPNO JE OBEZBEĐENO **OSAMNAEST (18) MESTA ZA PARKIRANJE** ZA 18 STAMBENIH JEDINICA.



Maksimalni dozvoljeni **indeks zauzetosti** po Planskom dokumentu: PLAN GENERALNE REGULACIJE – PROŠIRENA MISA SA GROBLJEM (CELINA 3) U PANČEVU („Sl. list grada Pančeva“ br. 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2021 – izmene i dopune) iznosi **max. 60%**.

Površina parcele je **592,00 m<sup>2</sup>**

**Ostvareno pod objektom: 59,96% ( 355,00 m<sup>2</sup> )**

Ostvareni **indeks izgrađenosti** definisan na osnovu dozvoljene spratnosti je **3,13**

**Zelena površina** je ostvarena na parceli u skladu sa Planskim dokumentom u kome se zahteva da bude obezbeđeno **min. 30 %** zelenila

Zelenilo 182,39 m<sup>2</sup> + 1,89 m<sup>2</sup> ( 10% od raster ploča koje iznose 18,86 m<sup>2</sup> )

**ostvareno: 31,13% ( 184,28 m<sup>2</sup> )**

**Raster ploče (90%) i popločane površine:** ukupno ostvareno **8,91% ( 52,72 m<sup>2</sup> )**

#### **REKAPITULACIJA ZAUZETOSTI NA PARCELI:**

<b>OBJEKAT</b>	<b>355,00 m<sup>2</sup> / 59,96 %</b>
<b>ZELENILO</b>	<b>184,28 m<sup>2</sup> / 31,13 %</b>
<b>RASTER PLOČE I POPLOČANJE</b>	<b>52,72 m<sup>2</sup> / 8,91 %</b>
<b>Ukupno:</b>	<b>Pparcele = 592,00 m<sup>2</sup> / 100,00 %</b>

Na parceli su obezbeđena **tri ( 3 )** mesta za kontejnere dim 1,4 x 1,1m zapremine 1.100 L.

U prizemlju objekta se nalaze, garaža, pešački ulaz, vetrobran, predprostor sa stepeništem i liftom (vertikalna komunikacija) i prostorija za čistačicu.

Na prvom ( I ) i povučenom spratu se nalazi po četiri (4) stambene jedinice sa vertikalnom i horizontalnom komunikacijom, dok se na drugom ( II ) i trećem ( III ) spratu nalazi po pet (5) stambenih jedinica sa vertikalnom i horizontalnom komunikacijom.

#### **Ukupno objekat sadrži osamnaest (18) stambenih jedinica.**

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je 15,50 m što je u skladu sa Planskim dokumentom i propisanih 15,50 m za objekte spratnosti P + 2 + Pk / Ps / M – orijentacioni parametar, a visina venca je 11,50 m što je u skladu od maksimalno propisanih 11,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

#### **Ispusti na fasadama:**

Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na delu objekta prema **prednjem dvorištu** je **50%** od površine ulične fasade iznad prizemlja.

Površina fasade: P = **243 m<sup>2</sup>**

Pod erkerima dozvoljeno: 50,00% ( 121,50 m<sup>2</sup> )

Ukupno ostvareno: **24,28% ( 59 m<sup>2</sup> )**

Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na desnoj bočnoj fasadi je **30%** od površine fasade iznad prizemlja

Površina fasade:  $P = 284 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: 30,00% ( 85,20  $\text{m}^2$  ). Ukupno ostvareno: **3,01% ( 8,56  $\text{m}^2$  )**

Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na levoj bočnoj fasadi je **30%** od površine fasade iznad prizemlja

Površina fasade:  $P = 284 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: 30,00% ( 85,20  $\text{m}^2$  ). Ukupno ostvareno: **4,93% ( 14  $\text{m}^2$  )**

Na zadnjoj dvorišnoj fasadi 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 0,20cm 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 -0,20cm.

Povućeni sprat je u odnosu na prednju fasadu osnovnog gabarita objekta iz ul. Vitomira Sudarskog uvučen 1,50m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa.

Krov je predviđen kao viševodni sa drvenom krovnom konstrukcijom, bez badža.

Krovnna konstrukcija je drvena od četinara II klase. Preko rogova se postavlja sloj dasaka, sloj ter papira, krovni pokrivač je rebrasti žljebljeni lim sa filcom. Krov je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama, zbog čega se voda sa krova odvodi ležećim horizontalnim i vertikalnim olucima sa krovnih ravni u zelenu površinu na sopstvenoj parceli.

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 geomehanički elaborat koji bi nakon ispitivanja tla predvideo sve mere kojima bi se dobila nosivosti tla i ispitao maksimalni nivo podzemne vode.

## **KONSTRUKCIJA:**

Usvojen je sistem nosećih zidova od giter bloka  $d=20 \text{ cm}$  i AB stubova sa AB punom pločom, ojačan horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima. Međuspratna tavanica je puna AB ploča. Liftovsko okno uraditi od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360cm od gotovog poda poslednje etaže. Fundiranje objekta urađeno je na AB temeljnoj ploči debljine oko 40cm. Za armirano betonske elemente se zahteva MB 30, 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 160cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), 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. Svi prozori su od PVC-a.

U prizemlju se podna podkonstrukcija hidroizoluje (hidroizolacionim malterom).

Po spratovima se termički i zvučno izoluje podna podkonstrukcija između etaža.

Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija.

Na povučenom spratu postaviti otvor za izlaz na krov.

### **ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:**

Predviđena su tri (3) kontejnera zapremine 1.100 lit. – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Položaj posuda za prikupljanje komunalnog otpada je prikazan na Situaciji. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 3 x 1,4 x 1,1m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

### **BROJILA ZA STRUJU:**

Prema Uslovima br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-92473-22 od 07.03.2022. god. odobreno je ukupno 20 brojila.

Novi trofazni priključak

18 - STANOVA

zahtevana snaga: 17,25kW,

osigurači: 25A

1 - ZAJEDNIČKA POTROŠNJA

/ zajedničko svetlo i sanitarni hidrocil /

zahtevana snaga: 17,25 kW,

osigurači: 25 A

1 - LIFT

zahtevana snaga: 17,25kW,

osigurači: 25A

**Ukupno dvadest (20) brojila** snage 17,25kW, 25 A.

### **NAČIN GREJANJA:**

Grejanje na struju / norveški radijatori, klime /.



## **TELEKOMUNIKACIJE:**

Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju – ukupno 18.  
U svemu prema uslovima br. D209/63318/2-2022 od 24.02.2022. godine.

## **VODOMERI:**

Predviđeno je priključenje na novi vodovodni priključak.  
U svemu prema Uslovima D-2537/1 od 19.05.2022. godine.

Predviđeno: **devetnaest (19) novih vodomera**. Za svaku stambenu jedinicu po jedan vodomer, jedan zajednički vodomer za održavanje zgrade (kontrolni).

Predviđen je novi priključak na kanalizacionu mrežu.  
U svemu prema Uslovima D-2537/1 od 19.05.2022. godine.

## **OSAMNAEST ( 18 ) MESTA ZA PARKIRANJE:**

Obezbeđeno je **dvanaest (12) garažnih mesta** dim. 2,30 x 4,80 m, **jedno (1) garažno mesto** dim. 3,70 x 4,80 m, i **pet (5) parking mesta** dim. 2,30 x 4,80 m.

Obezbeđeno **trinaest (13) garažnih mesta i pet (5) parking mesta**.

kriterijum:  
1 PM / 1 stambena jedinica

Ukupno je obezbeđeno **osamnaest (18) mesta za parkiranje za 18 stambenih jedinica**.

## **PRIKLJUČAK NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU:**

Novoprojektovani saobraćajni priključak širine 5,00 m, površine 52,93m<sup>2</sup>.  
U svemu prema Uslovima br. 03-253/2022 od 12.04.2022. godine.

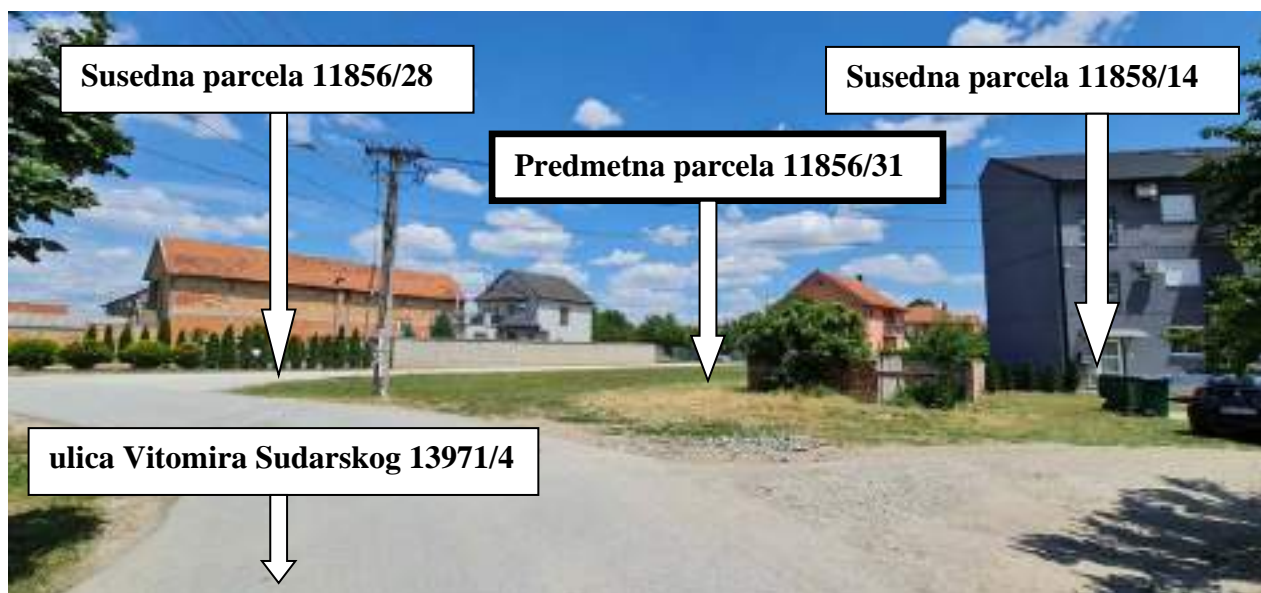
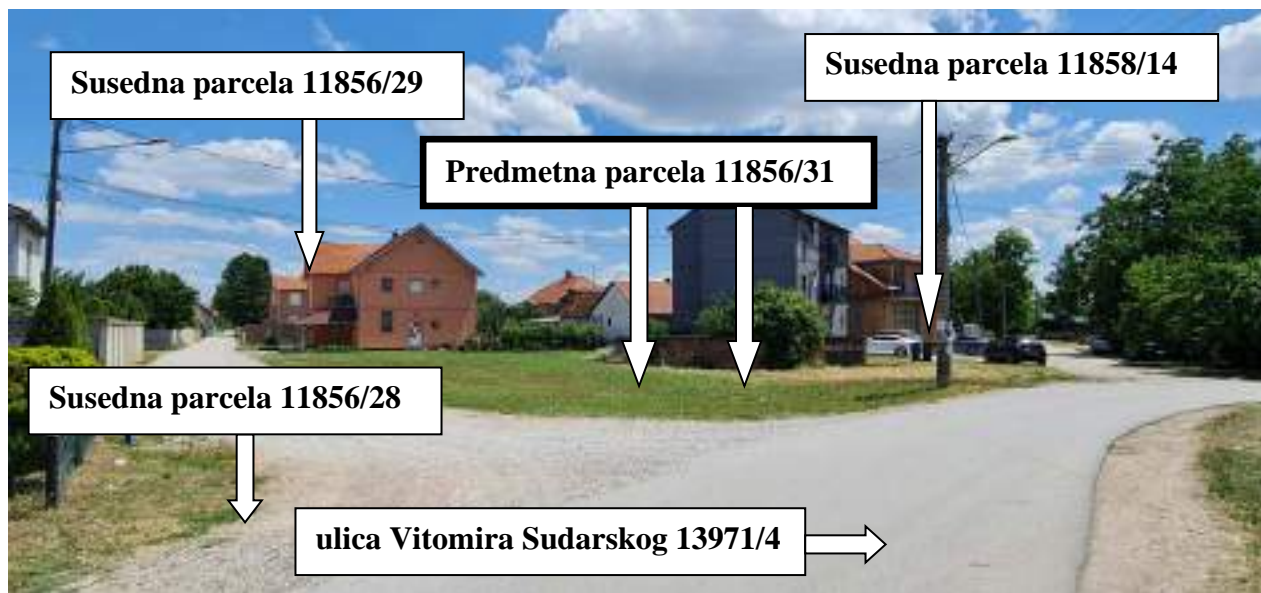
Koordinate osovinskih tačaka:

	Y (m)	X (m)
1	7 474 429.762	4 971 241.8935
2	7 474 420.806	4 971 236.2512

Regulisanje saobraćaja će biti definisano postavljanjem odgovarajuće vertikalne saobraćajne signalizacije i obeležavanjem horizontalne saobraćajne signalizacije, tako da se obezbedi bezbedan i odgovarajuće obeležen i označen pešački prelaz u pravcu postojećeg trotora, kao i bezbedno regulisanje drumskog saobraćaja – biće detaljno obrađeno u projektu saobraćajne signalizacije.

## 11. FOTODOKUMENTACIJA

Pogled iz ulice Vitomira Sudarskog ka parceli 11856/31 K.O. Pančevo



## **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



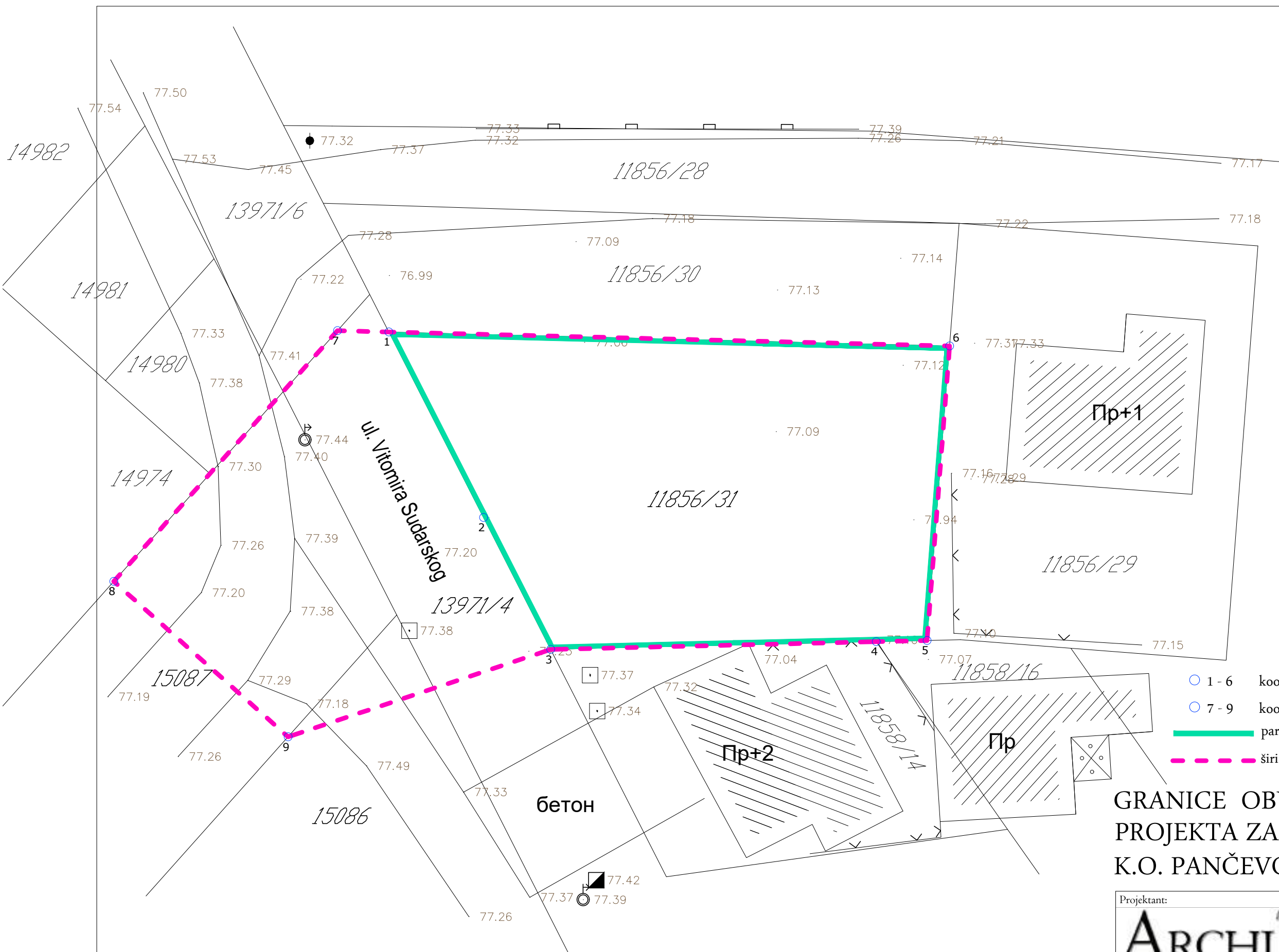


## POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20000

PARCELE OBUHVAĆENE  
URBANISTIČKIM  
PROJEKTOM  
k.p.br. 11856/31 K.O. Pančevo

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT	
		Investitor:	
Odgovorni projektant:		DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRADEVINSKIH RADOVA I KONSALTING UDARNIK CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO	
Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		Pančevo, ul. Kozaračka br. 102	
Broj projekta:		Objekat:	
UP - 08 - 02 / 2022		Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Vitomira Sudarskog br. 27 k.p. br. 11856/31 K.O. Pančevo	
Znak:		Datum:	
UP		VI 2022.	
Broj crteža:		1	



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7474424.22	4971255.43
2	7474430.3	4971243.5
3	7474434.62	4971235.02
4	7474455.55	4971235.52
5	7474458.82	4971235.6
6	7474460.27	4971254.53

KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
7	7474420.9167	4971255.5136
8	7474406.5374	4971239.3937
9	7474417.7378	4971229.4027

- 1 - 6 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 7 - 9 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta

GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG  
PROJEKTA ZA k.p.br. 11856/31  
K.O. PANČEVO

R = 1 : 250

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT	
<b>ARCHITEC</b> ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Veljko Pačevića br. 102, 10000 Pančevo, Vojvodina, Srbija. E-mail: info@architec.rs, www.architec.rs		Investitor: <b>DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA I KONSALTING UDARNIK CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO</b> Pančevo, ul. Kozaračka br. 102	
Odgovorni projektant: <b>Aleksandar M. Brkić</b> dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		Objekat: Višeporodični stambeni objekat - 3 + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Vitomira Sudarskog br. 27 k.p. br. 11856/31 K.O. Pančevo	
Broj projekta: UP - 08 - 02 / 2022		Znak: UP	Datum: VI 2022.
		Broj crteža: 2	







## LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 6 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 7 - 9 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 52,93 m<sup>2</sup>
- Raster ploče P = 18,86 m<sup>2</sup>
- Popločanje P = 35,75 m<sup>2</sup>
- zelena površina / niska vegetacija P = 182,39 m<sup>2</sup>
- visoka vegetacija - ukupno 32,00 m<sup>2</sup>
- građevinska linija
- kontejner

**Površina parcele: 592 m<sup>2</sup>**  
Procenat zauzetosti: 355,00 m<sup>2</sup> / 59,96 %  
**Procenat zelenila: ukupno 184,28 m<sup>2</sup> / 31,13 %**  
182,39 m<sup>2</sup> + 1,89 m<sup>2</sup> (10% od raster ploče koje iznose 18,86 m<sup>2</sup>)  
Indeks izgrađenosti: 3,13

**ZAUZETOST NA PARCELI**  
OBJEKAT 355,00 m<sup>2</sup> / **59,96 %**  
+ ZELENILO 184,28 m<sup>2</sup> / **31,13 %**  
+ RASTER PLOČE(90%) I POPLOČANJE 52,72 m<sup>2</sup> / **8,91 %**  
= **592,00 m<sup>2</sup> / 100 %**

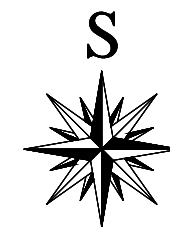
## PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA R = 1 : 250

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT			
Odgovorni projektant: <b>Aleksandar M. Brkić</b> dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	Investitor: <b>DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA I KONSALTING UDARNIK CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO</b> Pančevo, ul. Kozaračka br. 102			
	Objekat: Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Vitomira Sudarskog br. 27 k.p.br. 11856/31 K.O. Pančevo			
Broj projekta: UP - 08 - 02 / 2022	Znak: UP	Datum: VI 2022.	Broj crteža: 3	

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7474424.22	4971255.43
2	7474430.3	4971243.5
3	7474434.62	4971235.02
4	7474455.55	4971235.52
5	7474458.82	4971235.6
6	7474460.27	4971254.53

KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
7	7474420.9167	4971255.5136
8	7474406.5374	4971239.3937
9	7474417.7378	4971229.4027





## LEGENDA

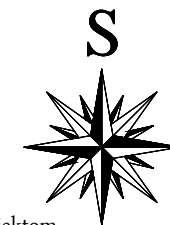
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 6 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 7 - 9 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- ===== Krov višeporodičnog stambenog objekta - P + 3 + Ps
- ===== Novoprojektovani kolski priključak P = 52,93 m<sup>2</sup>
- ===== Raster ploče P = 18,86 m<sup>2</sup>
- ===== Popločanje P = 35,75 m<sup>2</sup>
- ===== zelena površina / niska vegetacija P = 182,39 m<sup>2</sup>
- visoka vegetacija - ukupno 32,00 m<sup>2</sup>
- ☐ kontejner
- ===== živa ograda
- ===== transparentna žičana ograda h=200cm
- građevinska linija

ZAUZETOST NA PARCELI  
OBJEKAT 355,00 m<sup>2</sup> / 59,96 %  
+ ZELENILU 184,28 m<sup>2</sup> / 31,13 %  
+ RASTER PLOČE(90%) I POPLOČANJE 52,72 m<sup>2</sup> / 8,91 %  
= 592,00 m<sup>2</sup> / 100 %

# REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO - PEJZAŽNO REŠENJE R = 1 : 250

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT			
<b>ARCHITEC</b> ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vojkova 10, 11000 Beograd, Srbija. Tel: 011 4123 4567. E-mail: info@architec.rs	Investitor: <b>DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA I KONSALTING UDARNIK CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO</b> Pančevo, ul. Kozaračka br. 102			
	Odgovorni projektant: <b>Aleksandar M. Brkić</b> dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	Objekat: Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Vitomira Sudarskog br. 27 k.p.br. 11856/31 K.O. Pančevo		
Broj projekta: UP - 08 - 02 / 2022		Znak: UP	Datum: VI 2022.	Broj crteža: 4

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:			KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y		X	Y
1	7474424.22	4971255.43	7	7474420.9167	4971255.5136
2	7474430.3	4971243.5	8	7474406.5374	4971239.3937
3	7474434.62	4971235.02	9	7474417.7378	4971229.4027
4	7474455.55	4971235.52			
5	7474458.82	4971235.6			
6	7474460.27	4971254.53			



## LEGENDA

- parceta obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- 1 - 6 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 7 - 9 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 52,93 m<sup>2</sup>
- Raster ploče P = 18,86 m<sup>2</sup>
- Popločanje P = 35,75 m<sup>2</sup>
- zelena površina / niska vegetacija P = 182,39 m<sup>2</sup>
- visoka vegetacija - ukupno 32,00 m<sup>2</sup>
- građevinska linija
- konteiner

ZAUZETOST NA PARCELI  
OBJEKAT 355,00 m<sup>2</sup> / 59,96 %  
+ ZELENILU 184,28 m<sup>2</sup> / 31,13 %  
+ RASTER PLOČE (90%) I POPLOČANJE 52,72 m<sup>2</sup> / 8,91 %  
= 592,00 m<sup>2</sup> / 100 %

### UKUPNO 18 MESTA ZA PARKIRANJE

PRIZEMLJE ukupno 18 mesta za parkiranje  
- 12 garažnih mesta dim. 2,30 x 4,80 m  
- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m  
za osobe sa posebnim potrebama  
- 5 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m  
(sa natkriljenjem 50 cm)

### KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA novoprojektovanog saobraćajnog priključka

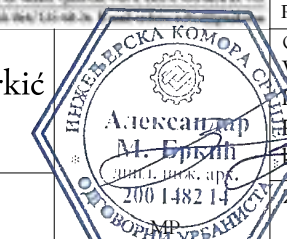
	X	Y
1	7474429.762	4971241.8935
2	7474420.806	4971236.2512
3	7474420.4127	4971238.7852
4	7474429.5677	4971244.9369
5	7474431.8545	4971240.4493
6	7474434.4412	4971244.0111
7	7474453.6352	4971243.5319

Površina kolskog priključka:  
P = 52,93 m<sup>2</sup>

# PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

R = 1 : 250

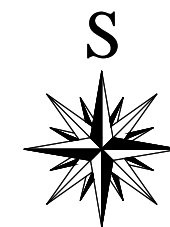
Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT
<b>ARCHITEC</b> ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vojvode Rastko Petrovića br. 104, 11000 Beograd, Srbija. Tel: 011/ 544-1111	Investitor: <b>DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA I KONSALTING UDARNIK CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO</b> Pančevo, ul. Kozaračka br. 102
Odgovorni projektant: <b>Aleksandar M. Brkić</b> dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	Objekat: Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Vitomira Sudarskog br. 27 kat. br. 11856/31 K.O. Pančevo
Broj projekta: UP - 08 - 02 / 2022	Znak: UP
	Datum: VI 2022.
	Broj crteža: 5



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	X	Y
1	7474424.22	4971255.43
2	7474430.3	4971243.5
3	7474434.62	4971235.02
4	7474455.55	4971235.52
5	7474458.82	4971235.6
6	7474460.27	4971254.53

KOORDINATE OBUHVATA:		
	X	Y
7	7474420.9167	4971255.5136
8	7474406.5374	4971239.3937
9	7474417.7378	4971229.4027





## LEGENDA

- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica
- Kolski priključak
- Raster ploče
- Popločanje
- Zelena površina
- građevinska linija
- priključak fekalna kanalizacija
- postojeća vodovodna mreža HDPE OD110
- elektroinstalacije
- podzemni distributivni TK kablovi
- podzemni optički TK kablovi
- uslovljena PE cev
- Kontejner

# PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU SITUACIJA

R = 1 : 250

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Investitor:			
	DRUŠTVO ZA IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA I KONSALTING UDARNIK CONSTRUCTION INVESTMENT DOO PANČEVO Pančevo, ul. Kozaračka br. 102			
Odgovorni projektant:	Objekat:			
Aleksandar M. Brkić	Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Vitomira Sudarskog br. 27 Kat. br. 11856/31 K.O. Pančevo			
dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		Znak:		Datum:
Broj projekta: UP - 08 - 02 / 2022		UP		VI 2022.
		Broj crteža:		6