

МАСТЕР ПРОЈЕКТ 2015

Биро за пројектовање, надзор и извођење
ПАНЧЕВО, Његошева 1, локал 1, тел:064-613-77-67

INVESTITOR:	FEMEL INVEST DOO Novi Beograd, Ilije Bosilja 7
OBJEKAT:	Višeporodični stambeni objekat, spratnosti P+3+Ps
MESTO GRADNJE:	Pančevo, Karađorđeva 61 , kat.parc.top.br. 18599 KO Pančevo
NAZIV ELABORATA:	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARAĐORĐEVA 61
BROJ ELABORATA:	UP – 04-10-2025
MESTO I DATUM:	Pančevo, oktobar 2025. godine
NOSILAC IZRADE PROJEKTA:	„Master Projekt 2015“, Pančevo
DIREKTOR:	Jasmina Jovanov
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:	ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo Pančevo, Ulica Ritska br.62a
DIREKTOR:	Aleksandar Brkić
ODGOVORNI URBANISTA:	Aleksandar Brkić , dipl.inž.arh. broj licence 200 1482 14 Potvrđuje se urbanistički projekat S e k r e t a r Jasminka Pavlović, dipl. pravnik

SADRŽAJ

SVESKA A:

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Rešenje o registraciji
- Rešenje - Licenca „G kategorija“
- Rešenje o imenovanju odgovornog urbaniste
- Izjava odgovornog urbaniste
- Kopija Licence odgovornog urbaniste

2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE - DOKUMENTACIJA

1. Zahtev za izradu urbanističkog projekta - Projektni zadatak
2. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 18599 KO Pančevo, od 15.06.2025. god, overen od strane „Geovizija“, preduzeće za izvođenje geodetskih radova, Pančevo
3. Skica obeležavanja regulacije - za kat.parc.top.br. 18599 KO Pančevo, od 14.11.2025.godine, overen od strane „Geovizija“, preduzeće za izvođenje geodetskih radova, Pančevo
4. Kopija katastarskog plana vodova, broj: 956-303-24728/2025 od 25.09.2025.godine, RS, RGZ, Odeljenje za katastar infrastrukture Pančevo
5. Kopija katastarskog plana 953-111-38269/2025 od 25.09.2025.god, RS, RGZ, Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
6. Prepis lista nepokretnosti broj: 4029 KO Pančevo od 14.11.2025. god., RS, RGZ, Geodetsko-katastarski informacioni sistem
7. Uslovi imaoca javnih ovlašćenja:
 - Tehnički uslovi broj: 02-124-2/2025-0106 od 08.10.2025. godine, JKP „Higijena“ Pančevo
 - Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 1060/2 od 03.11.2025.godine
 - Tehnički uslovi broj: 05-02-4-14/1553-1 od 09.10.2025.godine, JP „Srbijagas“, Novi Sad
 - Uslovi za izradu projektovanje i priključenje broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-404913-25/2 od 13.10.2025. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
 - Obaveštenje MUP-a, Sektor za vanredne situacije u Pančevu, broj : 217-8564/25 od 14.10.2025.godine
 - Rešenje o uslovima za projektovanje i izgradnju saobraćajnog priključka na javni put broj: 03-660/2025 od 20.11.2025.godine, JP „Urbanizam“ Pančevo
 - Tehnički uslovi broj: D-12564/1 od 28.11.2025.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
 - Izjava odg.projektanta po osnovu uslova JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
 - Mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu

3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

3. USLOVI IZGRADNJE (Planirana namena i dispozicija objekta; Regulaciono i nivelaciono rešenje; Pristup lokaciji i rešenje parkiranja; Drugi specifični uslovi)
4. NUMERIČKI POKAZATELJI (površine, Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti, spratnost, visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i drugi specifični uslovi)
5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA)

4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Dispozicija prostora u odnosu na šire okruženje i Grad Pančevo
2. Dispozicija prostora u odnosu na okruženje
3. Prikaz postojeće situacije sa granicama parcele

4.1. REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE

4. Regulaciono nivelaciono rešenje sa planom namene površina (kompozicioni plan i parterno, odnosno pejzažno rešenje) i obuhvatom UP-a
5. Regulaciono nivelaciono rešenje - prikaz horizontalne projekcije nadzemnog gabarita objekta, saobraćajnih i zelenih površina

4.2. PRIKAZ SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

6. Prikaz saobraćajnog priključka i komunalne infrastrukture sa predlogom priključka na spoljnu mrežu

5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA (po posebnom sadržaju)

Idejno rešenje (IDR) za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+3+Ps na kat.parc.top br. 18599 KO Pančevo, ul. Karađorđeva 61 u Pančevu, izrađeno od strane biro "Master Projekt 2015", Njegoševa 1, Pančevo, pod brojem: IDR-04-10-2025, od oktobra 2025. god.

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000238522621

Регистар привредних субјеката
Број: 003739424 2025 59005 000 000 300 061
БП 139291/2025

Дана, 15.09.2025. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO, са матичним/регистарским бројем: 65400782, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**ALEKSANDAR BRKIĆ PR
PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO**

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

☐ **Промена података о издвојеним местима:**

☐ **Уписује се:**

1.

Адреса: РИТСКА 62А, ПАНЧЕВО, Србија
Број поште: 26000 ПАНЧЕВО
Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.09.2025. године регистрациону пријаву промене података број БП 139291/2025 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Страна 1 од 2

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022, 107/2024).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције, уз доказ о уплати административне таксе у износу од 610,00 динара за жалбу по Тар. бр. 6. и таксе за другостепено решење у износу од 720,00 динара по Тар. бр. 9. Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС”, бр. 43/03... 62/2021).

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Дигитално потписано
СТ Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
15.09.2025. 08:56:09

Rešenje- Licenca „G kategorija“



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004470038 2025 14810 006 000 016 012
Датум: 13.11.2025.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO, из Панчева, улица Ритска број 62а, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 064Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број:

65400782, ПИБ: 111425480, поднео је, дана 18.09.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 22.10.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 31.10.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радно ангажовано лице (фотокопија одговарајућег М обрасца и Решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO**“, из Панчева, улица Ритска број 62а уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480, шифра и назив делатности: 1623 – Производња остале грађевинске столарије и елемената;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на

основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO“, из Панчева, улица Ритска број 62а, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.


Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

Na osnovu 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i u skladu sa članom 85. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019 i 47/2025), donosim sledeće:

REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARAĐORĐEVA 61

INVESTITOR: FEMEL INVEST DOO, Novi Beograd, Ilije Bosilja 7

Za izradu Urbanističkog projekta imenuje se:

Aleksandar Brkić, dipl.inž.arh., broj licence 200 1482 14



ALEKSANDAR BRKIĆ PR
ENTERIJER MASSIV Pančevo:

ALEKSANDAR BRKIĆ PR
PROIZVODNJA GRAĐEVINSKE STOLARIJE
ENTERIJER MASSIV
PANČEVO

Aleksandar Brkić, direktor

Mesto i datum: Pančevo, oktobar 2025.godine

Na osnovu odredaba 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), kao i na osnovu člana 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Službeni glasnik RS, broj 32/19 i 47/25), daje se :

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

U skladu sa PRAVILNIKOM O SADRŽINI, NAČINU I POSTUPKU IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG I URBANISTIČKOG PLANIRANJA , izjavljujem da je urbanistički projekat urađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom - Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene I dopune), u daljem tekstu "Plan", i na overenom katastarsko- topografskom planu u digitalnom formatu, izrađenom od strane „Geovizija“, Pančevo, na katastarskoj parceli top.br.18599 KO Pančevo, u Pančevu.

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARAĐORĐEVA 61

INVESTITOR: FEMEL INVEST DOO, Novi Beograd, Ilije Bosilja 7

Za urbanistički projekat:

Aleksandar Brkić, dipl.inž.arh., broj licence 200 1482 14

ODGOVORNI URBANISTA



Aleksandar Brkić, dipl.inž.arh.

Mesto i datum: Pančevo, oktobar 2025.



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 Милован Главоњић
дипл. инж. ср.

Број: 02-12/2025-23694
Београд, 26.09.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
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, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**



Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE - DOKUMENTACIJA

1. ZAHTEV INVESTITORA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA – Projektni zadatak

PROJEKAT: URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARAĐORĐEVA 61

INVESTITOR: FEMEL INVEST DOO, Novi Beograd, Ilije Bosilja 7

Urbanističkim projektom obuhvatiti urbanističko- arhitektonsku razradu lokacije, katastarske parcele top. broj 18599 KO Pančevo, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+3+Ps, u Pančevu, u ulici Karađorđeva 61.

Urbanistički projekat uraditi u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune) u daljem tekstu „Planu“ i uslova, rešenja i potvrda imaoca javnih ovlašćenja.

Navedena lokacija je obuhvaćena planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške,i 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune). Predmetna katastarska parcela se nalazi u zoni šireg centra, u gradskom bloku broj 063 u zoni stanovanje sa kompatibilnim namenama – građevinsko zemljište ostale namene. Projekat raditi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke.

Gabaritne dimenzije višeporodičnog stambenog objekta uklopiti sa kapacitetom parcele. Predviđena spratnost objekta je P+3+Ps .

Za vertikalnu komunikaciju između etaža isprojektovati ab stepenište. Materijalizaciju i konstruktivni sistem objekta uraditi primenom kvalitetnih standardnih materijala. Za osnovne noseće elemente objekta predvideti AB konstrukciju.

Projekat izraditi u skladu sa zakonom, važećim propisima i pravilima struke.

Uz zahtev prilažem:

1. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 18599 KO Pančevo, od 15.06.2025. god, overen od strane „Geovizija“, preduzeće za izvođenje geodetskih radova, Pančevo
2. Skica obeležavanja regulacije - za kat.parc.top.br. 18599 KO Pančevo, od 14.11.2025.godine, overen od strane „Geovizija“, preduzeće za izvođenje geodetskih radova, Pančevo
3. Kopija katastarskog plana vodova, broj: 956-303-24728/2025 od 25.09.2025.godine, RS, RGZ, Odeljenje za katastar infrastrukture Pančevo
4. Kopija katastarskog plana 953-111-38269/2025 od 25.09.2025.god, RS, RGZ, Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
5. Prepis lista nepokretnosti broj: 4029 KO Pančevo od 14.11.2025. god., RS, RGZ, Geodetsko-katastarski informacioni sistem

6. Uslovi imaoaca javnih ovlašćenja:

- Tehnički uslovi broj: 02-124-2/2025-0106 od 08.10.2025. godine, JKP „Higijena“ Pančevo
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 1060/2 od 03.11.2025.godine
- Tehnički uslovi broj: 05-02-4-14/1553-1 od 09.10.2025.godine, JP „Srbijagas“, Novi Sad
- Uslovi za izradu projektovanje i priključenje broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-404913-25/2 od 13.10.2025. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
- Obaveštenje MUP-a, Sektor za vanredne situacije u Pančevu, broj : 217-8564/25 od 14.10.2025.godine
- Rešenje o uslovima za projektovanje i izgradnju saobraćajnog priključka na javni put broj: 03-660/2025 od 20.11.2025.godine, JP „Urbanizam“ Pančevo
- Tehnički uslovi broj: D-12564/1 od 28.11.2025.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
- Izjava odg.projektanta po osnovu uslova JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
- Mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu

Pančevo, oktobar 2025.
(mesto i datum)

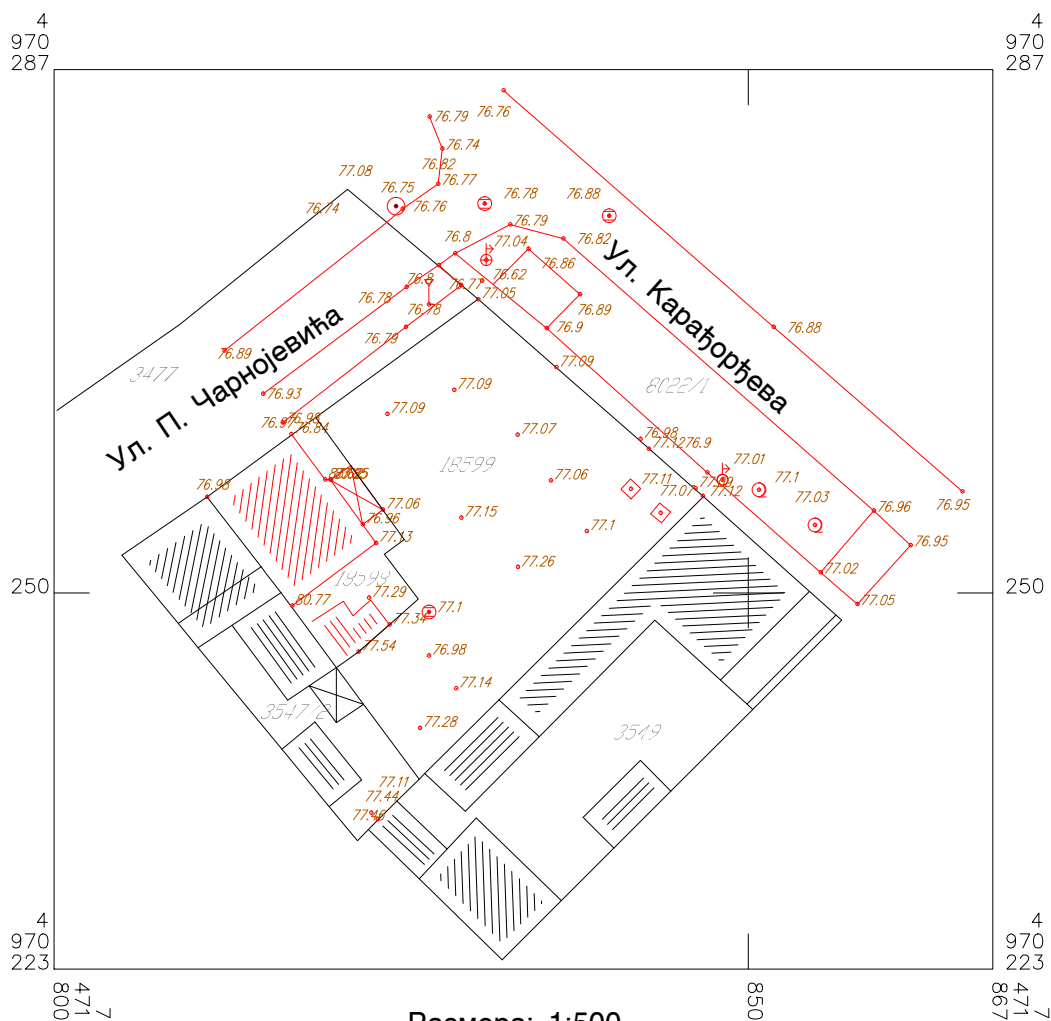
Podnosilac zahteva:



The image shows a blue circular stamp of "Femel Invest d.o.o. Beograd" with the text "Preduzeće društvo za promet, projektovanje i investicije" around the perimeter. A blue ink signature is written over the stamp. Below the signature, the name "Биљана Стефановић, директор" is printed in blue.

Катастарско-топографски план

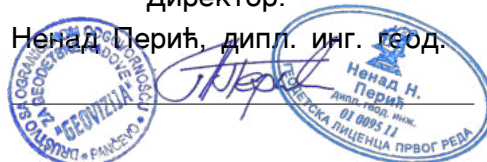
парцела број 18598 и 18599

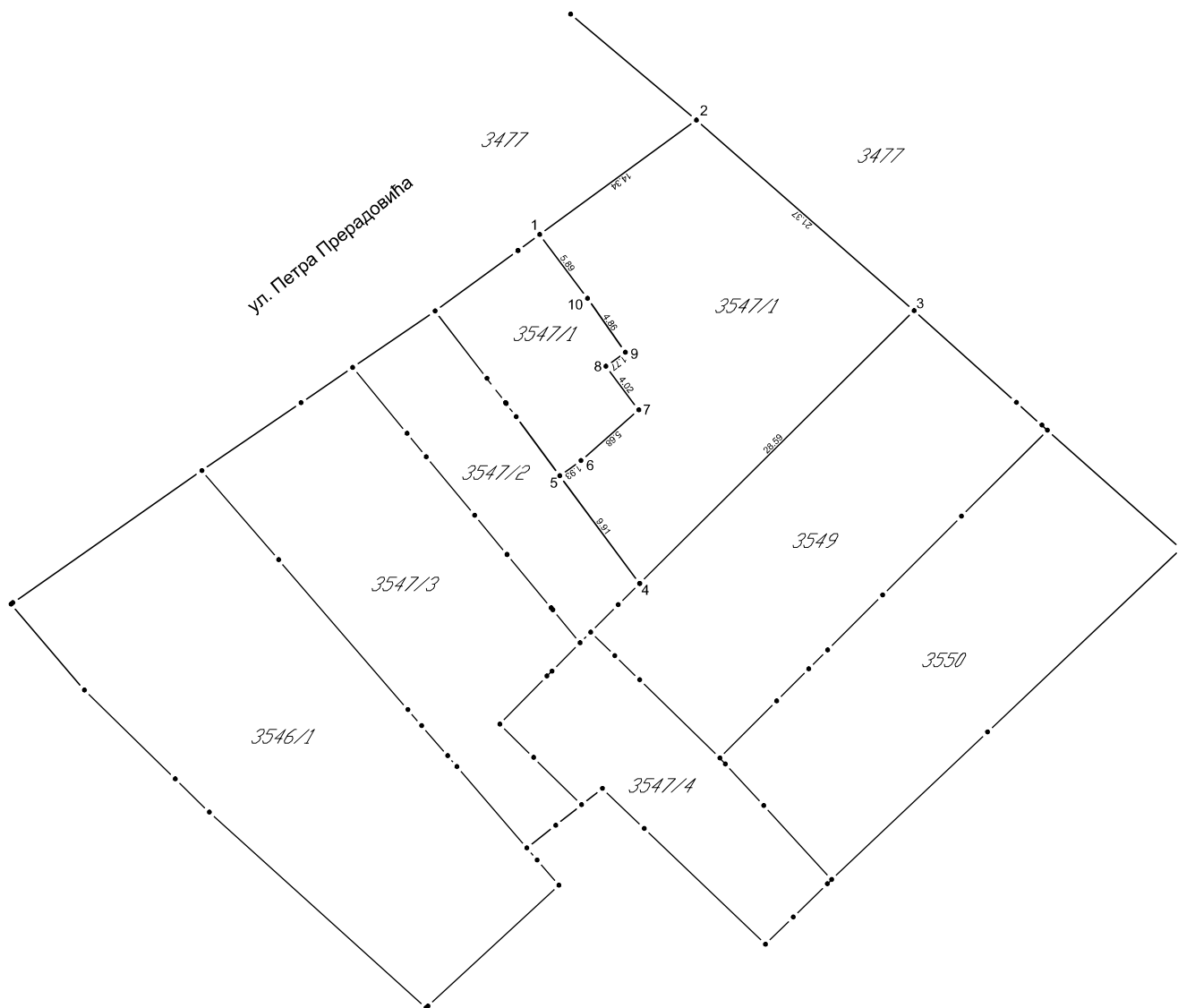


Снимљено дана: 15.08.2025 год.

Директор:

Ненад Перић, дипл. инг. геод.





Koodinate tačaka granice parcela

	X	Y
1	7471819.231	4970262.492
2	7471830.811	4970270.942
3	7471846.881	4970256.862
4	7471826.611	4970236.703
5	7471820.711	4970244.663
6	7471822.281	4970245.782
7	7471826.541	4970249.543
8	7471824.122	4970252.753
9	7471825.551	4970253.793
10	7471822.761	4970257.772

Nenad
 Perić

Digitally signed by Nenad Perić
 DN: c=RS,
 2.5.4.97=MB:RS-08762147,
 2.5.4.97=VATRS-100591677,
 o=DOO GEOVIZIJA PANČEVO,
 serialNumber=CA:RS-17852,
 serialNumber=PNORS-1301969
 860043, sn=Perić,
 givenName=Nenad, cn=Nenad
 Perić
 Date: 2025.11.14 11:36:58
 +01'00'



Snimljeno dana: 14.11.2025. god.

Директор

Nenad Perić ing. geod.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

Број: 956-303-24728/2025



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 9/25/2025 11:31:25 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

25.09.2025.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Срђан Лазовић
25.09.2025. 11:15:44



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-38269/2025

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 9/25/2025 9:19:56 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
18599

Размера штампе: 1:500





katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 14.11.2025. 14:01:08

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d04f19ab-5551-47fe-8624-f43a98adc1f8
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	13.11.2025. 14:32
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КАРАЂОРЂЕВА
Број парцеле:	18599
Површина m²:	470
Број извода (*):	4029
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	218
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	252
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	FEMEL-INVEST D.O.O. BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, ИЛИЈЕ БОСИЉА 7
Матични број лица:	0000021019143
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	170/470
Назив:	ГУЦИЈАН ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СРБИЈАНСКА 82
Матични број лица:	0202972865046
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	24/470
Назив:	МИЛАНОВИЋ (МИРКО) ГАВРИЛО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МИЛОРАДА БАТЕ МИХАИЛОВИЋА 4
Матични број лица:	0104989710036
Врста права:	СВОЈИНА

Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	170/470
Назив:	МИЛУТИНОВИЋ ГОРАН
Адреса:	ОМОЉИЦА, РААЂЕНСКА 46
Матични број лица:	1706968860015
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	24/470
Назив:	ОРЕШЧАНИН РАДМИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, КАРАЂОРЂЕВА 61
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	82/470

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа 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, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 14.11.2025. 14:01:57

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d04f19ab-5551-47fe-8624-f43a98adc1f8
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	13.11.2025. 14:32
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КАРАЂОРЂЕВА
Број парцеле:	18599
Површина m²:	470
Број извода (*):	4029
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	218
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	252
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	FEMEL-INVEST D.O.O. BEOGRAD
Адреса:	БЕОГРАД, ИЛИЈЕ БОСИЉА 7
Матични број лица:	0000021019143
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	170/470
Назив:	ГУЦИЈАН ГОРДАНА
Адреса:	ПАНЧЕВО, СРБИЈАНСКА 82
Матични број лица:	0202972865046
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	24/470
Назив:	МИЛАНОВИЋ (МИРКО) ГАВРИЛО
Адреса:	ПАНЧЕВО, МИЛОРАДА БАТЕ МИХАИЛОВИЋА 4
Матични број лица:	0104989710036
Врста права:	СВОЈИНА

Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	170/470
Назив:	МИЛУТИНОВИЋ ГОРАН
Адреса:	ОМОЉИЦА, РААЂЕНСКА 46
Матични број лица:	1706968860015
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	24/470
Назив:	ОРЕШЧАНИН РАДМИЛА
Адреса:	ПАНЧЕВО, КАРАЂОРЂЕВА 61
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	82/470

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа 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, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Наш број: 02-124-2/2025-0106
08.10. 2025.год
Панчево

FEMEL-INVEST DOO
ИЛИЈЕ БОСИЉА 7
БЕОГРАД

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Карађорђева, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 18599 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 470,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} \approx 1720,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Femel-invest d.o.o., Илије Босиља 7, Београд за потребе издавања урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс са 18 стамбених јединица, гаражом у приземљу објекта са 18 ГМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

Корисници услуге са индивидуалним становањем и пословни корисници који на недељном нивоу имају количине комуналног отпада као индивидуално домаћинство, у обавези су да затворене кућне канте и завезане пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возилу Јавног комуналног предузећа (до метар од ивице пута) и у време које је одређено Планом Јавног комуналног предузећа. Места предвиђена за постављање посуда за отпад у изузетним случајевима могу бити лоцирана на површинама од јавног значаја уколико инвеститор прибави сагласности надлежних органа у складу са чл. 11 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („СЛ Панчева“ бр. 6/2014, 38/2016 и 29/2017). У зградама које имају изграђене посебне просторе за комунални отпад и 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 „Хигијене“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, за возила следећих карактеристика – дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; међуосовинско растојање 5,7 m, укупна маса (сопствена маса + корисна носивост) 26 t.

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

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

2.3. ИЗНОС НАКНАДЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ: Трошкове набавке посуда за одлагање отпада сноси инвеститор на основу чл. 7 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („С.Л. града Панчева“ број 6/2014, 38/2016 и 29/2017).

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

- „Код колективног начина становања у стамбеним зградама, у стамбеним, односно пословним објектима, са укупно највише шест станова, односно највише шест пословних локала - простора, комунални отпад се до одвожења мора држати у посудама за отпад – кућним кантама и врећама“ (чл.12 став 1); - „Код колективног начина становања, кућни отпад из стамбених односно пословних објеката који имају више од шест стамбених, односно пословних јединица, до одвожења држи се у контејнерима“ (чл.13 став 1).- У стамбеним и пословним зградама са највише шест станова или пословних простора, комунални отпад се до одношења одлаже у канте V=120 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 lit. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер V=1100 lit. - За пословни простор чија укупна

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

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 огради, а по окончању радова, уклони ограду и очисти терен, у року од 8 дана. Инвеститор је дужан да уз пријаву из претходног става, достави Јавно комуналном предузећу доказ о уплати накнаде за сакупљање, одвожење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређене цене.

За предметни објекат из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, укупно 3 (три) контејнера запремине $V=1,1\text{m}^3$ за привремено складиштење комуналног чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж.маш

в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево




Бобан Бурђев, дипл.менаџер



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: 1060/2

Дана: 03.11.2025.

П а н ч е в о

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 1060 од 06.10.2025. године, подносиоца захтева FEMEL- INVEST DOO Beograd, Нови Београд, Илије Босиља 7, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе разраде идејног решења и израду урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације, на к.п. бр. 18599 К.О. Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, улица Карађорђева, Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, идејно решење и урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације, на к.п. бр. 18599 К.О. Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, улица Карађорђева, Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког праћења Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке 1;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публиковање и излагање;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

- Улица Иве Курјачког - Од њеног почетка до угла са улицом Карађорђева у одбаченој земљи налажени су фрагменти керамике XVIII - XIX в., а око бројева 15, 17 и 19 (угао Иве Курјачког и Димитрија Туцовића) откривени су оскудни остаци три људска скелета на дубини од око 1m, без гробних прилога и јасних трагова укопавања;
- Светог Саве бр. 93 – Приликом изградње објекта 2020. године, нађени су остаци више скелета са гробним прилозима, фрагменти керамичких посуда, који су оквирно датовани у 18. и 19. век.

Имајући у виду наведено, на простору предметне парцеле могу се очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације, на к.п. бр. 18599 К.О. Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, улица Карађорђева, Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације, на к.п. бр. 18599 К.О. Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, улица Карађорђева, Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора



РЈ «Дистрибуција» Панчево

„ФЕМЕЛ-ИНВЕСТ“ д.о.о.

11000 Београд

Ул. Илије Босиља бр. 7

Ваш број:

05-02-4-14/1553-1

Наш број:

Датум:

09.10.2025.

Предмет: **Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарској парцели број 18599 к.о. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, улица Карађорђева, на катастарској парцели број 18599 к.о. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од број (нема број) од 09.2025, наш број 05-02-4-14/1553 од 07.10.2025.год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на катастарској парцели број 18599 к.о. Панчево за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, улица Карађорђева, на катастарској парцели број 18599 к.о. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3bar, пречника ПЕ d 40, 63 и 90 дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката са: изграђеним кућним гасним прикључцима – **изграђен и у функцији**,
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),

- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),
- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

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

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољњих утицаја, а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- При изградњи саобраћајног прикључка за стамбени објекат врши се заштићивање дистрибутивног уличног гасовода. Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом врши се заштитним полиетиленским колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту саобраћајног прикључка.
- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улице дође до спуштања нивоа терена због чега гасоводне инсталације остају плиће укопане од прописаних дубина укопавања исте је потребно спустити-укопати на прописану дубину за гасоводне инсталације.
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.

- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала ,а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ПТТ мреже износи 1м.

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

- Постоји могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс, улица Карађорђева у Панчеву , на катастарској парцели број 18599 к.о. Панчево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила и проверу капацитета постојеће дистрибутивне гасоводне мреже за прикључење наведеног објекта.
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП"СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).
- Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет регулационе станице одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем. У складу са наведеним капацитетом проверава се могућност прикључења на дистрибутивну гасоводну мрежу.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

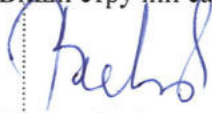
- У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- Уколико дође до промене апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова, дистрибутивни гасовод се мора поставити на одговарајућу дубину у складу са техничким прописима.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са

нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.

- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево



Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

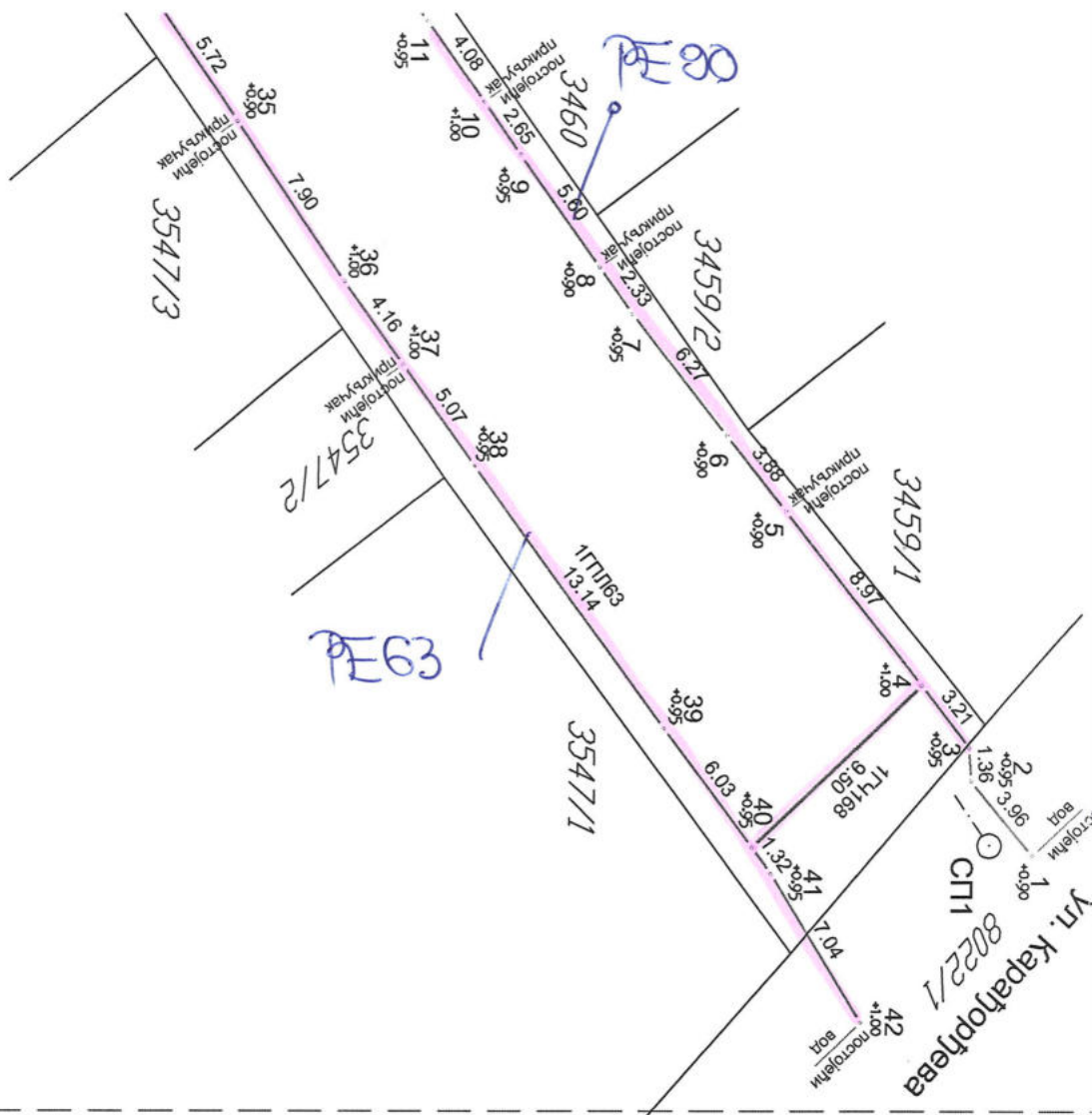
1. Наслову
2. Потписницима
3. Архиви

①

Тех.услов. 05-02-414/1553-1

08.10.2025

Рыж



②

Тех.услов. 05-02-414/1553-1
08.10.2025

Рубс





**Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Панчево**

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-404913-25 /2
Панчево, 13.10.2025

ФЕМЕЛ ИНВЕСТ ДОО

**ИЛИЈЕ БОСИЉА бр. 7
11000 БЕОГРАД**

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 13.10.2025. године, поднетог у име ФЕМЕЛ ИНВЕСТ ДОО, БЕОГРАД, ИЛИЈЕ БОСИЉА бр. 7 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 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), издају се

**УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ
ПРОЈЕКТА**

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, ПАНЧЕВО, КАРАЂОРЂЕВА парцела број 18599, К.О. ПАНЧЕВО, .

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR-04-10-2025 од 10.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови ..

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту у улазу предметног објекта, за уградњу два ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-6, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 2200mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

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

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

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант - ппз), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфурту објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључне кутије КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П за напајање момова

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 $\Phi 90\text{mm}$.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 $1 \times 70\text{mm}^2$.

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 **бетонску кабловску канализацију и ревизоне шахте за трасу будућих енергетских каблова**, тј. уводних кабловских цеви $\Phi 110\text{mm}$, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

Обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди бетонску кабловску канализацију и ревизоне шахте за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви $\Phi 110\text{mm}$.

Странка је дужна да свој главни инсталациони кабал доведе до будућег мерног места где ће бити прикључен.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од превисоког напона додиром применити заштиту аутоматским искључењем напајања уз услов изједначавања потенцијала. У мрежи $0,4\text{kV}$ изведена је заштита од опасних напона додиром 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 $0,5\text{A}$ најкасније за $0,1$ сек. и има нараву за испитивање.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16mm^2 одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXH $\Phi E180$ одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена)

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: нн извод бр 4 у ТС Стевица Јовановић

Опис прикључка до мерног места: Од ТС С.Јовановић до КПК ЕВ-2П на фасади објекта и од КПК ЕВ-2П до ЧРС-а на углу Патријаха Чарнојевића и Карађорђево изградити нн кабловски вод каблом типа ПП00/А 4*150мм²

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-2П

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм².

На фасади уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом (за противпожарни прикључак-хидрант са хидроцилом)

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х10мм².

КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати, пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4х16мм².

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А а у КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 25А.

на нн изводу у ТС уградити осигураче од 200А

Опис мерног места: у Улазу објекта два МОММ -9 и један МОММ-6, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

ОММ-1 типа ПОММ-1 који је опремљен са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ6						
1	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	АУТО ПЛАТФОРМА	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
	Укупно ком:	23				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3х 230/400V, 5 (10) -> 40А, 50Hz, са прекидачким модулом и ГПРС комуникационим модемом.

Бројила активне енергије морају бити комплетно опремљена са систем даљинског читавања и управљања у складу са документом - Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја (важећа верзија)

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA. (за прикључење на 0,4 kV)

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	3.818.082,38	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	545.955,39	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	4.364.037,77	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 12 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходавању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходавању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходавању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на

ДСЕЕ.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;

2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;

3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

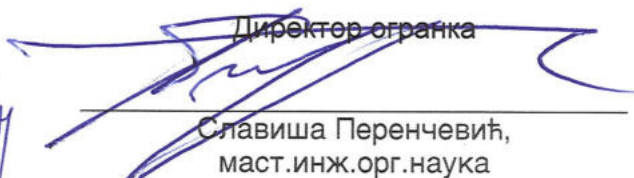
11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. 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.



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН од ТС до КПК објекта на парцели 18599 КО Панчево (угао Карађорђевице и

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	прикључни кабловски вод				
8.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.920,00	21.920,00
6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објекта или кабловске ровове, дубине 0-2 m	m3	50,00	3.130,00	156.500,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без опеке и песка	m	95,00	2.256,66	214.382,70
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	30,00	2.311,46	69.343,80
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 cm. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3	15,00	909,68	13.645,20
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	20,00	5.370,40	107.408,00
6.1.32	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање туцаника са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	15,00	5.587,92	83.818,80
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	120,00	21,92	2.630,40
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге Ø110mm	m	30,00	1.317,84	39.535,20
1.21	кабл ознака ЗА ТРОТОАР	ком	5,00	2.599,00	12.995,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене оградe на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	120,00	948,80	113.856,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 Н/mm2 (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	ком	3,00	35.072,00	105.216,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m3	10,00	700,00	7.000,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m3	10,00	1.644,00	16.440,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1,00	7.672,00	7.672,00
9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине преко 50 м са прибављањем Потврде РГЗ-а	m	70,00	85,00	5.950,00
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4,10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1,00	17.800,00	17.800,00
9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	m	20,00	200,00	4.000,00
6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебелина до 10 cm	m	220,00	877,82	193.120,40

6.4.26	Машинско разбијање неармираних бетонских подова и тротоара дебљине 10-20 cm	m ²	44,00	4.714,20	207.424,80
6.2.5	Набавка, Испорука и транспорт из фабрике бетона и машинска уградња бетона, за неармиране бетонске подне плоче, МБ 20, дебљина 15 cm	m ²	44,00	2.844,31	125.149,64
7.32	Демонтажа готових плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон, растер плоче и сл.), са одлагањем	m ²	7,5	964,48	7.233,60
7.33	Монтажа демонтираних плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон, растер плоче и сл.), са израдом шљунчаног тампона и испуном фуга. Цена обухвата набавку шљунка и недостајућих плоча. Испорука и транспорт и израду шљунчаног тампона	m ²	7,5	1.402,88	10.521,60
1.1.68	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm ² , положен на зид, АБС, ДС или ЧРС са припадајућим прибором.	m	9,00	2.766,26	24.896,34
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	2,00	4.712,80	9.425,60
Укупно прикључни кабловски вод					1.577.885,08
РАЗВОДНИ ОРМАНИ					
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	62.472,00	62.472,00
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	70.962,00	70.962,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	ком	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	3,00	2.192,00	6.576,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	ком	2,00	168.333,14	336.666,28
3.1.32	Испорука и уградња ормана МОММ-6 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	ком	1,00	117.483,57	117.483,57
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	ком	23,00	34.996,25	804.913,75
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	2,00	4.712,80	9.425,60
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	3,00	861,95	2.585,85

3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	66,00	860,95	56.822,70
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	15,00	6.797,40	101.960,94
	УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ				1.607.834,13
2.	ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				
9.1.5	Израда пројектне документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV - до 500m трасе. Цена обухвата идејно решење, идејни пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	444.720,00	444.720,00
	УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				444.720,00
3.	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	компл			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	компл	1,00	8.590,00	8.590,00
	напонско испитивање 1кВ кабла	ком	2,00	7.012,00	14.024,00
	технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.106,96	3.320,88
3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 200А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.107,60	3.322,80
	Службени надзор над изградњом еео	ком	1,00	26.111,00	26.111,00
	таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација ОД 9-32 бројила	ком	23,00	674,00	15.502,00
	Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				170.173,48
	СВЕГА (без пореза на додату вредност):				3.800.612,69

Овим предмером и предрачуном нису обухваћени административни трошкови и део трошкова

Руководилац Сектора за
енергетику и инвестиције

Марија Вујић, дипл. инж. ел.

Огранак Електродистрибуција Панчево

13.10.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-404913-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
нн вод							
1	нн вод од ТС до објекта и од објекта до чрс-а	рсд	1,00	1.577.885,08	1.577.885,08	0,00	
				ЗБИР:	1.577.885,08	0,00	
омм							
1	омм са бројилима и кпк	рсд	1,00	1.607.834,13	1.607.834,13	0,00	
				ЗБИР:	1.607.834,13	0,00	
пројекат нн вода							
1	пројекат и дозволе за нн вод	рсд	1,00	444.720,00	444.720,00	0,00	
				ЗБИР:	444.720,00	0,00	
остало							
1	остали трошкови	рсд	1,00	170.173,48	170.173,48	0,00	
				ЗБИР:	170.173,48	0,00	
АДМИНИСТАРТИВНИ ТРОШАК НОВИ							
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке (Снага преко 43,5кВ)	РСД	1,00	17.469,69	17.469,69	0,00	
				ЗБИР:	17.469,69	0,00	
					УКУПНО	3.818.082,38	0,00
					ПДВ 20%	763.616,48	0,00
					ИЗНОС	4.581.698,86	0,00
Трошкови система због прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
Претходно одобрена снага					ЗБИР:	0,00	0,00
Одобрена снага							
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
2	АУТО ПЛАТФОРМА (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00	
3	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак (Широка потрошња)	kW	11,04	1.397,95	15.433,37	0,00	
4	станови (Широка потрошња)	kW	310,50	1.397,95	434.063,47	0,00	
5	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
ЗБИР:					545.955,39	0,00	
					УКУПНО	545.955,39	0,00
					ПДВ 20%	109.191,08	0,00
					ИЗНОС	655.146,47	0,00
Укупан износ							
					УКУПНО	ЕД	
					СВЕГА	4.364.037,77	0,00
					ПДВ 20%	872.807,55	0,00
					ИЗНОС	5.236.845,32	0,00

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217- 8564/25
Датум : 14.10.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

„Femel-Invest“ д.о.о.
ул. Илије Босиља, бр. 7
град Београд

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације и локацијских услова на кат парц. топ. бр. 18599 К.О. Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Карађорђева.

ВЕЗА : Захтев бр. бб од Септембра 2025. године, поднет од стране, „Femel-Invest“ д.о.о. ул. Илије Босиља, бр. 7, град Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 08.10.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације и локацијских услова на кат парц. топ. бр. 18599 К.О. Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Карађорђева.

У вези захтева бр. бб од Септембра 2025. године, поднет од стране, „Femel-Invest“ д.о.о. ул. Илије Босиља, бр. 7, град Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 08.10.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације и локацијских услова на кат парц. топ. бр. 18599 К.О. Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, у Панчеву, ул. Карађорђева, 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 420,00 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., 98/2020-усклађени дин. изн.144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн. и 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 - усклађени дин. изн, 59/2024 - усклађени дин. изн, 63/2024-усклађени дин. изн, 94/24 и 55/25).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције
Милош Есих





Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево

Број: 03-660/2025

Панчево, 20.11.2025.

ДОСТАВИТИ:

"FEMEL-INVEST DOO",
Ул. Илије Боосиља бр. 7, Београд, Нови Београд

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "FEMEL-INVEST DOO", Ул. Илије Боосиља бр. 7, Београд, Нови Београд, (у даљем тексту – Инвеститори), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гл. РСрбије" бр. 87/2023), доноси

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА **за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут**

- I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву, у Ул. Патријарха Чарнојевића на катастарској парцели топ. бр. 18599 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:
- Саобраћајни прикључак извести на постојећи коловоз Ул. Патријарха Чарнојевића на кат. парцели 3477 К.О. Панчево, управно у односу на постојећи коловоза Ул. Патријарха Чарнојевића и како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.
 - Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана осовински, путем координата осовинских тачака, тако да ће саобраћајни прикључак чинити саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу топ. бр. 18599 К.О. Панчево, као и коловоз Ул. Патријарха Чарнојевића на кат. парцели 3477 К.О. Панчево, како је то приказано на датом Идејном решењу које је израдио Биро за пројектовање, надзор и извођење "Мастер Пројект 2015" из Панчева, Ул. Његошева бр. 1.
 - Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајних прикључака извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
Нивелету коловоза саобраћајног прикључка уклопити са нивелетом коловоза Ул. Патријарха Чарнојевића, а све новоизграђене саобраћајне површине, као и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са решењем одвођења атмосферских вода на постојећим

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)



објектима и постојећим саобраћајним површинама, укључујући тротоар и конфигурацију околног терена.

- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0 м и на месту прикључења обрадити без лепеза.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, а посебно ради обезбеђивања приоритета и безбедног одвијања саобраћаја пешака на постојећем тротоару и безбедно прикључење на коловоз Ул. Патријарха Чарнојевића .
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње и коришћења саобраћајног прикључка поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Патријарха Чарнојевића , тако да улазак и излазак са парцеле Ул. Патријарха Чарнојевића по потреби регулише само десним скретањема.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, број 03-660/2025.

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

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

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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013—одлука УС, 55/2014, 96/2015-др. закон, 9/2016-одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018-др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др. закон и 76/2023), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)



- регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељење за саобраћај.
- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
 - Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
 - Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
 - За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
 - Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести према прописима и стандардима.
 - Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи тротоар на регулационој линији Ул. Патријарха Чарнојевића и у постојећи коловоз Ул. Патријарха Чарнојевића.
 - Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклати тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
 - По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
 - Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
 - Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024).
 - У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да предметни саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
 - Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
 - Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

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

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

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

VI. 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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева и улица на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева“ бр.08/19). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне површине предметног саобраћајног прикључка рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора "FEMEL-INVEST DOO", Ул. Илије Боосиља бр. 7, Београд, Нови Београд, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу на основу Закона о путевима ("Сл. гласник РС" 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима
и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 1
3. Именованим секретаријатима из наслова



Директор

Славе Бојациевски, дипл. инж. арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)

- 16 паркинг места су обезбеђена на double PIT косом систему
- 1 паркинг место дим 2.31(3.48)х5.20м
- 1 паркинг место за особе са инвалидитетом 3.70х5.20м

2. Број стамбених јединица: 18

Потребан број контејнера: 3

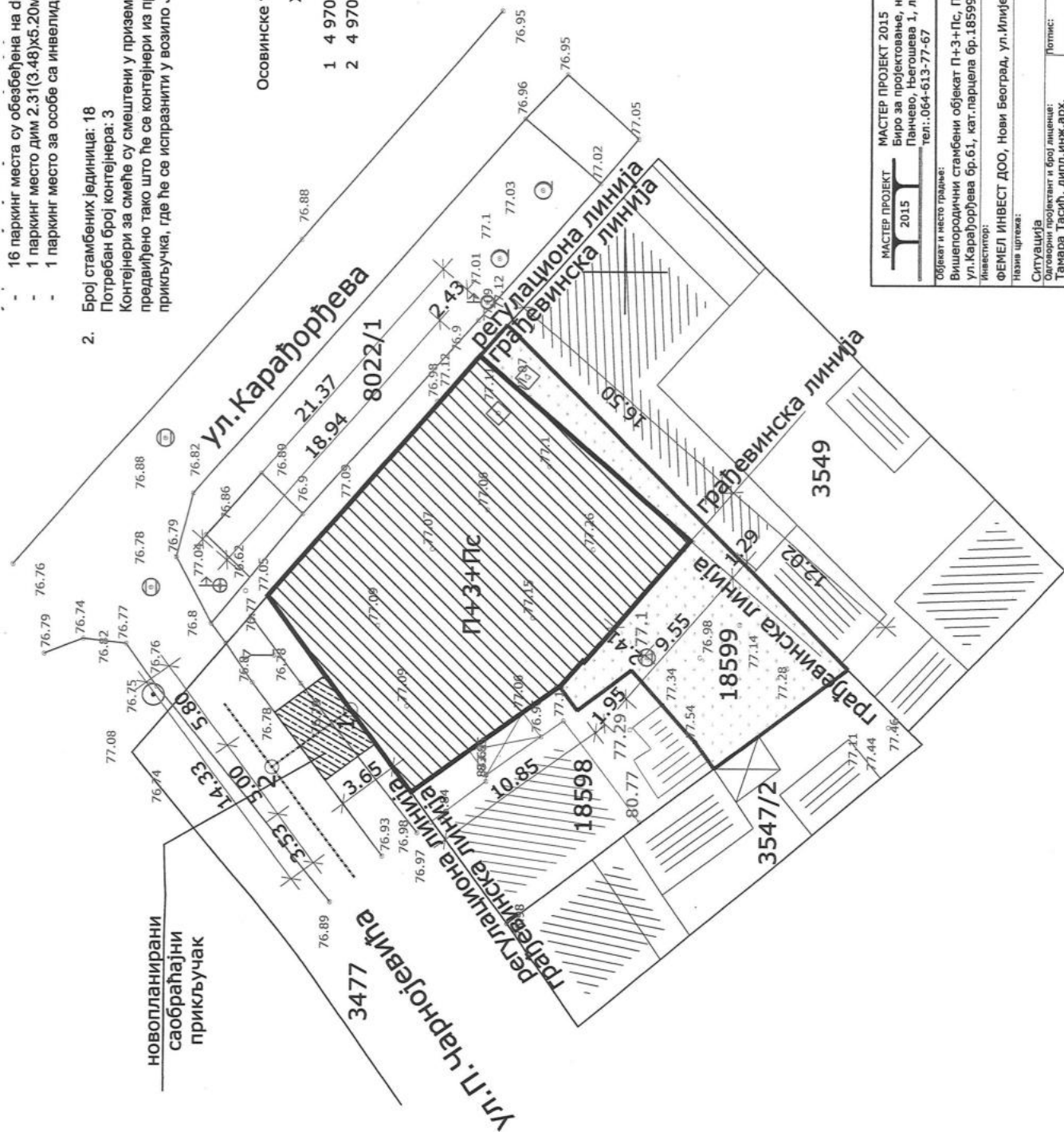
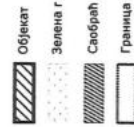
Контејнери за смеће су смештени у приземљу објекта. Одношење с предвиђено тако што ће се контејнери из просторије изгурати до са прикључка, где ће се испразнити у возило ЈКП Хигијена Панчево.

Осовинске тачке саобраћајног пр

X Y

1 4 970 266.05 7 471 824.0
2 4 970 270.65 7 471 820.0

Легенда



МАСТЕР ПРОЈЕКТ	МАСТЕР ПРОЈЕКТ 2015	Ознака и назив
2015	Биро за пројектовање, надзор и извођење	"1" - 2
	Панчево, Његошева 1, локал 1	Број тек. дела
	тел.: 064-613-77-67	ИДР-0

Објект и место грађев:

Вишепородични стамбени објект П+3+Пс, Панчево,
ул. Карађорђева бр.61, кат.парцела бр.18599 К.О.Панчево

Инвеститор:

ФЕМЕЛ ИНВЕСТ ДОО, Нови Београд, ул. Илије Босиља бр. 7

Назив цртежа:

Ситуација

Одговорни пројектант и број лиценца:
Тамара Тасић, дипл. инж. арх.

Лиценца бр. 300 В510 05

Пројектант сарадник:

Јасмина Јовановић, дипл. инж. грађ.

Лиценца бр. 310 Р133 18



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»
ПАНЧЕВО, Ослобођења 15, Тел/Факс 013-319-477
e-mail: office @ vodovdpa.rs
текући рачун: 160-10370-06

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-12564/1
Панчево, 28.11. 2025. год.

Инвеститор: „Femel invest“ DOO Нови Београд, улица Илије Босиља бр. 7
Пуномоћник: „Мастер Пројект 2015“ Панчево, Његошева 1а, Јасмина Јованов, дипл.инж.арх.
Место градње: Панчево, ул. Карађорђева бр. 61, кат. парц. бр. 18599 К.О.Панчево

Предмет: Захтев за исходовање техничких услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Карађорђева бр. 61, кат. парц. бр. 18599 КО Панчево

На основу Вашег захтева (наш број Д-12564) достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево mail-ом дана 7.10.2025. год. који се односи на исходовање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Карађорђева бр. 61, кат. парц. бр. 18599 КО Панчево, извештавамо Вас следеће:

- Планирани објекат граничи се са две улице, Карађорђевом и Патријарха Чарнојевића. По достављеној пројектној документацији предвиђено је прикључање пројектованог вишепородичног објекта ка улици Патријарха Чарнојевића, где постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наше инсталације дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења бр ИДР-04-10-2025 октобар 2025. године, технички опис са хидрауличким прорачуном, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, све урађено је од стране предузећа: „Мастер Пројект 2015“ Панчево, Његошева 1а, Јасмина Јованов, дипл.инж.грађ.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на градску атмосферску канализацију OD 160.
- На парцели инвеститора постоје два водоводна прикључка (регистровани корисници су Петровић и Штрбан) и један фекални канализациони прикључак (регистровани корисници Штрбан, Панић и Петровић).
- Посебно напомињемо да се на парцели инвеститора налазе унутрашње инсталације водовода и фекалне канализације које су у функцији, и преко којих се снабдевају водом, односно одводе санитарне отпадне воде, из свих објеката који се налазе на суседним парцелама, а које се граниче са парцелом инвеститора, (КП 18599 КО Панчево).
- Сви објекти прикључени на горе наведене унутрашње инсталације водовода и фекалне канализације су регистровани корисници у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Обавеза Инвеститора је да обезбеди несметано снабдевање водом свих корисника који су прикључени на градски водовод на следећи начин:
 - прикључак преко којег се снабдева водом корисник Штрбан задржати
 - водомер корисника Петровић демонтирати и пребацили у водомерни шахт корисника Штрбан. Потребно је израдити пројекат накнадне уградње водомера за корисника Петровић. Све постојеће унутрашње инсталације корисника Петровић повезати на накнадно уграђени водомер. Начин повезивања унутрашњих инсталација је предмет израде Пројекта хидротехничких инсталација за објекат који се гради на КП 18599 КО Панчево
 - Строго је забрањено постављање унутрашњих водоводних инсталација свих објеката који се налазе на суседним парцелама, а које се граниче са парцелом инвеститора, (КП 18599 КО Панчево), испод објекта или кроз темеље објекта који се гради на КП 18599 КО Панчево.
- Обавеза Инвеститора је да обезбеди несметано одвођење санитарних отпадних вода свих корисника који су прикључени на постојећу унутрашњу инсталацију фекалне канализације а налазе се на парцели 18599 КО Панчево (парцела инвеститора). Начин повезивања или евентуалног измештања унутрашњих инсталација је предмет израде Пројекта хидротехничких инсталација за објекат који се гради на КП 18599 КО Панчево.
- Строго је забрањено постављање унутрашњих инсталација фекалне канализације свих објеката који се налазе на суседним парцелама, а које се граниче са парцелом инвеститора, (КП 18599 КО Панчево), испод објекта или кроз темеље објекта који се гради на КП 18599 КО Панчево.
- Све трошкове израде пројектно техничке документације, накнадне уградње водомера и радова на превезивању или евентуалном измештању постојећих унутрашњих водоводних инсталација и фекалне канализације суседних објеката сноси инвеститор.

- Приликом изградње планираног вишепородичног стамбеног објекта на парцели 18599 КО Панчево не сме се угрозити функционалност и статичка стабилност постојећих унутрашњих водоводних и фекалних канализационих инсталација као и постојећих водоводног и фекалног канализационог прикључка.
- Ови услови могу се обезбедити заштитом постојећих унутрашњих водоводних и фекалних инсталација као и прикључка током извођења и након завршетка свих радова на изградњи планираног вишепородичног објекта на парцели 18599 КО Панчево;
- Међусобни утицаји новопланираног вишепородичног стамбеног објекта на постојеће унутрашње инсталације водовода и фекалне канализације суседних објеката као и постојећих прикључка водовода и фекалне канализације, неопходно је дефинисати посебним елаборатом. Елаборатом се мора доказати могућност постојања планираног вишепородичног објекта на парцели који не угрожава постојеће унутрашње инсталације и постојеће прикључке. Израда елабората мора претходити изради пројектне документације за планирани објекат.
- У случају да се елаборатом утврди да постоје неповољни утицаји планираног вишепородичног објекта на постојеће унутрашње инсталације водовода и фекалне канализације суседних објеката као и на постојеће прикључке водовода и фекалне канализације као и утицај наведених инсталација на планирани објекат у случају хаварија, те да су неопходни радови на стварању услова за несметан рад цевовода (обезбеђење стабилности цевовода, обезбеђење стабилности суседних објеката и др.) потребно је урадити посебну пројектно техничку документацију која ће обухватити све неопходне радове којима се ствара предуслов несметаног функционисања свих објеката на предметној и суседним парцелама. Статички прорачун наведених утицаја мора бити саставни део пројектне документације за који је одговоран пројектант на изради Пројекта којима се ствара предуслов несметаног функционисања свих објеката на предметној и суседним парцелама.
- Све ове наведене радове, као и прибављање одговарајућих дозвола за све неопходне радове којима се стварају предуслови за нормалан рад унутрашњих водоводних и фекалних инсталација као и прикључка неопходно је извршити пре почетка изградње планираног вишепородичног објекта.
- Наведени елаборат и пројекат мора урадити пројектантско предузеће које је лиценцирано за ову врсту радова, с обзиром да ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево није регистровано предузеће за израду пројекатно техничке документације који обухватају горе наведене радове.
- ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као предузеће коме је поверено на управљање и одржавање градске водовода и фекалне канализације задржава право да одабере вршиоца техничке контроле урађеног пројекта.
- Све трошкове израде пројектно техничке документације, као и трошкове за евентуалне радове којима се стварају предуслови за нормалан рад унутрашњих инсталација и прикључака водовода и фекалне канализације суседних објеката сноси Инвеститор на изградњи објекта

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод у улици Патријарха Чарнојевића. У достављеном нацрту Идејног решења приказан је положај водомерног шахта, налази се у колском улазу у објекат на прописаном растојању.
- 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 једног главног комбинованог водомера 50/20mm којим ће се мерити укупна потрошња санитарне и противпожарне воде у објекту. Након главног водомера обавезно извршити раздвајање унутрашњих инсталација за санитарну и хидрантску мрежу. **Димензије водомерног шахта (светли отвор) 2,0x1,40m, минимална дубина шахта 1,5m.**
- 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.
- Водомер 50/20mm 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.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне).
- 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.

Фекална канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску фекалну канализацију предвидети преко новог прикључка на градску фекалну канализацију која се налази у улици Патријарха Чарнојевића.
- Положај прикључног шахта је лоциран на колском прилазу, на прописаном растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, изградња црпне станице, уградња опреме и одржавање црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора
- Ревизиони 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.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 160.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Уколико се за предвиђени стамбено пословни објекат планира изградња новог прикључка инвеститор је дужан да о свом трошку укине постојећи канализациони прикључак. Сви радови на укидању постојећег прикључка морају се извести према условима и уз надзор овлашћених представника ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево

Атмосферска канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску атмосферску канализацију предвидети преко новог прикључка на градску атмосферску канализацију која се налази у улици Патријарха Арсенија Чарнојевића.
- Прикључање извршити на шахт (76,97 /кдц 74,32), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора.
- Положај прикључног шахта је лоциран на колском прилазу, на прописаном растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за атмосферску канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, изградња црпне станице, уградња опреме и одржавање црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Ревизиони атмосферски шахт мора бити у сваком тренутку доступан односно мора да буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.

- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 160.
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996)
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата.

Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.500.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.

Гарантовани притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, 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.

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.

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 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.

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 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.

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 вода (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 (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996)

НАПОМЕНА 1: 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.

НАПОМЕНА 2: Уколико у поступку израде пројектне документације на основу услова неког од имаоца јавног овлашћења који су надлежни за издавање техничких услова дође до измене техничког решења, инвеститор је дужан да се поново за услове обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс у улици Карађорђева бр. 61, кат. парц. бр. 18599 КО Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

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

ВД ДИРЕКТОРА
Ненад Ракић, дипл. менаџер



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	09.10.2025.
Обрадила	З.Банђур

ИЗЈАВА

(на основу услова ЈКП Водовод и канализација Панчево бр.Д-12546/1 од 28.11.2025.године)

За изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+З+Пс, израђено је Идејно решење од стране Мастер Пројект 2015 из Панчева. Вишепородични стамбени објект се гради на кат.парцели 18599 К.О.Панчево, у улици Карађорђева бр.61, у Панчеву.

На основу техничких услова ЈКП Водовод и канализација Панчево, бр.Д-12564/1 од 28.11.2025.године, констатовано је да на предметној парцели постоје прикључци на водоводну и канализациону мрежу.

На предметној парцели на североисточној страни постоје два водомерна шахта, један у којем се налази водомер корисника Петровић за парцелу 18598 К.О.Панчево и други шахт у којем се налази водомер корисника Штрбан за кат.парцелу 3547/7 К.О.Панчево.

Према условима ЈКП Водовод и канализација Панчево, предвиђено је да се постојећи водомер за корисника Петровић демонтира и да се пребаци у водомерни шахт корисника Штрбан. Постојећа траса за корисника Петровић се налази испод планираног вишепородичног стамбеног објекта. Поменути трасу је потребно укинути и изместити тако да нова траса пролази поред новопланираног објекта до кат.парцеле 18598 К.О.Панчево. Постојећа траса и водомер за корисника Штрбан, односно за кат.парцелу 3547/7 К.О.Панчево, остаје у функцији, непромењена и без интервенција.

На предметној парцели на југозападној страни је изведен канализациони шахт који је заједнички фекални канализациони прикључак за кориснике Штрбан, Панић и Петровић, односно за парцеле 3547/7, 3547/2 и 18598 К.О.Панчево. Постојећи канализациони шахт се налази ван позиције новопланираног вишепородичног стамбеног објекта. Трасе унутрашњих инсталација фекалне канализације се не налазе испод новопланираног вишепородичног стамбеног објекта. Положај постојећег

канализационог прикључка као и положај постојећих траса унутрашњих инсталација фекалне канализације остају непромењени.

На планираној локацији новог вишепородичног стамбеног објекта на кат.парцели 18599 К.О.Панчево не постоје унутрашње инсталације фекалне канализације, а постојећа траса водовода ће се изместити у складу са условима ЈКП Водовод и канализација Панчево и Пројекта хидротехничке инсталације.

Приликом изградње планираног објекта неће бити угрожена функционалност и статичка стабилност постојећих прикључака на водоводну и канализациону мрежу.

Приликом израде Пројекта за грађевинску дозволу, као и Пројекта за извођење, односно приликом израде свеске 10 – пројекат припремних радова, биће предвиђено обезбеђење темељне јаме, као и обезбеђење унутрашњих инсталација водовода и фекалне канализације које се налазе у непосредној близини објекта.

Закључак: С обзиром на све горе наведено, сматрам да НИЈЕ потребна израда елабората о међусобном утицају новопланираног вишепородичног објекта на постојеће унутрашње инсталације водовода и фекалне канализације суседних објеката као и постојећих прикључака водовода и фекалне канализације.

Marko Novaković
200101001

Digitally signed by Marko Novaković
200101001
DN: c=RS,
serialNumber=PNORS-2003993180862,
serialNumber=CA:RS-200101001,
sn=Novaković, givenName=Marko, cn=Marko
Novaković 200101001
Date: 2025.12.19 18:19:14 +01'00'

Одговорни пројектант:



Марко Новаковић, мастер инж.грађ.

Лиценца бр.341 И268 22



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: 57/3

Дана: 03.02.2026.

П а н е в о

ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 1060/3 од 23.12.2025. године, подносиоца захтева Јасмине Јованов ПР „Мастер Пројект 2015“ БИРОА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ НАДЗОР И ИЗВОЂЕЊЕ ПАНЧЕВО, Његошева бр. 1, у име инвеститора „FEMEL- INVEST“ ДООБеоград, Илије Босиља 7, доставља

МИШЉЕЊЕ на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације, на к.п. бр. 18599 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, улица Карађорђева 61, Панчево

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације, на к.п. бр. 18599 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, улица Карађорђева 61, Панчево, који је израдио Александар Бркић ПР „ENTERIJER MASSIV“ Панчево, Ритска бр. 62а, одговорни урбаниста Александар Бркић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 200 1482 14,

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације, на к.п. бр. 18599 КО Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, улица Карађорђева 61, Панчево, потврђено је да су у потврђено је да су у поглављу „9. Мере заштите непокретних културних и природних добара“, уграђени услови Завода бр. 667/2 од 18.7.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације, на к.п. бр. 18599 К. Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у Панчеву, улица Карађорђева 61, Панчево.

Вршилац дужности директора

Милица Минић



3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARADORĐEVA 61

INVESTITOR	FEMEL INVEST DOO
MESTO I ADRESA	Novi Beograd, Ilije Bosilja 7
MESTO IZGRADNJE	Pančevo, Karađorđeva 61
BROJ PARCELE	18599 KO Pančevo

Povod za izradu ovog projekta je zahtev investitora da se obezbede uslovi za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+3+Ps, na ostalom građevinskom zemljištu, u okviru zone stanovanja sa kompatibilnim namenama u granicama građevinskog područja naselja.

Prema Zakonu 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), „urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija.“.

Cilj izrade urbanističkog projekta je da se:

- Izvrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije,
- Utvrde urbanistički parametri (uslovi i kapaciteti izgradnje) na predmetnoj parceli za potrebe izgradnje višeporodičnog stambenog objekta.

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

1.1.Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta

- Članovi 60, 61 i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ br.72/09 i 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25)
- Članovi 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019 i 47/2025)
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.Glasnik RS“ br.22/15), u daljem tekstu Pravilnik.

Ovaj urbanistički projekat stupa na snagu danom potvrđivanja od strane nadležnog organa Grada Pančeva.

1.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta

Planski osnov za izradu urbanističkog projekta je PGR –Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (“Sl.list grada Pančevo” br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna , 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene I dopune) u daljem tekstu „Plan“:

Zemljište obuhvaćeno katastarskom parcelom top.br. **18599 KO Pančevo**, prema PGR – Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (“Sl.list grada Pančevo” br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune) u daljem tekstu Plan, je u

okviru granica zone - stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra), u **gradskom bloku 063** - građevinsko zemljište ostale namene, namene stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Urbanistički projekat kao detaljna razrada delova prostora obuhvaćenih ovim Planom predviđeno je da se izrađuje u sledećim slučajevima:

- Objekti koji zahtevaju posebne uslove projektovanja
- Kod izgradnje 5 i više funkcionalnih jedinica u slučajevima izgradnje višeporodičnih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata
- Kod izgradnje poslovnih objekata većih od 500m² bruto površine

2.OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela top.br. 18599 KO Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku br. 063 u zoni stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra) - građevinsko zemljište ostale namene.

Kat. parcela top. br. 18599 KO Pančevo se sa svoje severoistočne strane graniči sa javnom saobraćajnicom, ulicom Karađorđeva (kat.parc.top. br. 8022/1 KO Pančevo); sa jugoistočne strane se graniči sa kat.parc.top br. 3549 KO Pančevo; sa jugozapadne strane se graniči sa kat.parc.top.br. 3547/2 i 18598 KO Pančevo, a sa severozapadne strane sa javnom saobraćajnicom, ulicom Partijarha Čarnojevića (kat.parc.top br. 3477 KO Pančevo).

Na osnovu važeće planske dokumentacije, predmetna parcela - kat. parcela br. 18599 KO Pančevo, definisana je tačkama 1 - 10, čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu:

Koodinate tačaka granice parcela

	X	Y
1	7471819.231	4970262.492
2	7471830.811	4970270.942
3	7471846.881	4970256.862
4	7471826.611	4970236.703
5	7471820.711	4970244.663
6	7471822.281	4970245.782
7	7471826.541	4970249.543
8	7471824.122	4970252.753
9	7471825.551	4970253.793
10	7471822.761	4970257.772

Površina kat.parc.top.br.18599 KO Pančevo iznosi 4a 70m².

Delovi javnih saobraćajnica, ulice Patrijarha Čarnojevića (kat.parc.top.br.3477 KO Pančevo) i ulice Karađorđeva (kat.parc.top.br.8022/1 KO Pančevo), koji naležu na predmetnu parcelu, zajedno sa predmetnom parcelom čine **obuhvat urbanističkog projekta**.

Granica obuhvata urbanističkog projekta data je u grafičkom prilogu br.4 i definisana je tačkama I – III i tačkama predmetne parcele, čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

Koordinate obuhvata:

I 7471812.16 4970271.24

II 7471831.47 4970286.82

III 7471855.01 4970266.21

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu Plana generalne regulacija - Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune).

Površina predmetne katastarske parcele – kat.parc.top.br.18599 KO Pančevo iznosi 4a 70m2. (470 m2).

Na kat.parc.top.br. 18599 KO Pančevo planirana je izgradnja jednog višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti P+3+Ps.

3.USLOVI IZGRADNJE

(Planirana namena i dispozicija objekta; Regulaciono i nivelaciono rešenje; Pristup lokaciji i rešenje parkiranja; Drugi specifični uslovi)

Urbanistički projekat urađen je na osnovu:

- Plana generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu
- uslova i rešenja pribavljenih od nadležnih organizacija i organa
- podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa
- projektnog zadatka investitora

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade programski 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“.

Podaci o parceli:

Br.kat. parc. KO Pančevo	Katastarska opština	Br. Lista nepokret nosti	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Vlasnik (Privatna svojina – udeo)
18599	Pančevo	4029	Gradsko građevinsko zemljište		Femel Invest doo – 170/470 Gucijan Gordana – 24/470 Milanović Gavriilo – 170/470 Milutinović Goran – 24/470 Oreščanin Radmila – 82/470
		5	Zemljište uz zgradu i drugi objekat	218 m ²	

		6	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	252m ²	
				4a 70m ²	

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br. 4029 KO Pančevo, na parceli nema upisanih objekata.

3.1. Planirana namena i dispozicija objekta

Projektom je predviđena izgradnja višeporodičnog stambenog objekta. Spratnost objekat je P+3+Ps. Osnova objekta je nepravilnog oblika, gabaritnih dimenzija prema grafičkoj dokumentaciji.

Objekat se nalazi u ulici Karađorđeva br.61 u Pančevu, na kat.parceli 18599 KO Pančevo. Objekat se nalazi na uglu ulica Karađorđeve i Patrijarha Čarnojevića, tako da ima dve regulacione linije. Građevinska linija se sa severoistočne strane poklapa sa regulacionom linijom prema ulici Karađorđevoj, a sa severozapadne strane građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom prema ulici Patrijarha Čarnojevića. Objekat se sa jugoistočne strane nalazi na udaljenju od 1,3m-2,4m od međe prema susednoj katastarskoj parceli broj 3549 K.O.Pančevo, a sa jugozapadne strane objekat se nalazi delimično na međi prema kat.parceli 18598 K.O.Pančevo, a delimično je na udaljenju od 1,8m-2,4m od međe prema susednoj katastarskoj parceli broj 18598 K.O.Pančevo. Takođe je sa jugozapadne strane objekat udaljen 10,0m-12,1m od međe prema susednoj kat.parceli 3547/2 K.O.Pančevo.

Glavni pešački ulaz u objekat je iz ulice Patrijarha Čarnojevića, preko ulaza i vetrobranskog prostora. Pešački pristup dvorištu je iz stepenišnog prostora i iz ulice Karađorđeve, kroz kapiju transparentne ograde visine 1,60m. Kolski ulaz je iz ulice Patrijarha Čarnojevića.

Saobraćajni prilaz parceli se ostvaruje preko parcele 3477 K.O.Pančevo koja je u katastru nepokretnosti upisana kao ulica Patrijarha Čarnojevića. U objekat se ulazi sa ulične strane sa trotoara. Dvorišni deo je predviđen kao zelena površina.

Prema Idejnom rešenju, osnova objekta je nepravilna, a maksimalne dimenzije objekta u osnovi, u kontaktu sa tlom - dimenzija: severozapadna strana 14,3m, severoistočna 18,9m, jugoistočna 16,5m + 1,8m i jugozapadna 11,6m.

BRUTO izgradjena površina je **1719,99m²**.

BRGP nadzemno iznosi **1719,99m²**.

Ukupna NETO površina objekta je **1406,41m²**.

Predviđeni **indeks zauzetosti parcele je 69,84%** (328,23m² pod objektom) .

Koeficijent izgradjenosti je **3,66**.

Zelene površine zauzimaju 141,77m² , odnosno **30,16%** parcele.

Namena projektovanog objekta je za višeporodično stanovanje. Objekat sadrži **18** stambenih jedinica. U prizemlju se nalaze garažna mesta i zajedničke prostorije, na 1. 2. i 3.spratu se nalazi po pet stambenih jedinica, a na povučenom spratu se nalaze tri stambene jedinice.

U prizemlju objekta je predviđena garaža za parkiranje putničkih vozila. U prizemlju se nalazi i prostorija za kontejnere, kao i stepenišni prostor sa liftom.

Na 1. 2. i 3. spratu se nalazi zajednički stepenišni prostor, lift i po pet stambenih jedinica.

Na povučenom spratu se nalazi zajednički stepenišni prostor i tri stambene jedinice.

Projektna dokumentacija je urađena na osnovu zahteva i projektnog zadatka investitora, u skladu sa Pravilnikom. Objekat je spratnosti P+3+Ps. U dvorištu se nalazi zelena površina sa rastinjem.

Glavni pešački ulaz u objekat je iz ulice Patrijarha Čarnojevića, preko ulaza i vetrobranskog prostora. Pešački pristup dvorištu je iz stepenišnog prostora i iz ulice Karađorđeve, kroz kapiju transparentne ograde visine 1,60m. Kolski ulaz je iz ulice Patrijarha Čarnojevića.

Saobraćajni prilaz parceli se ostvaruje preko parcele 3477 K.O.Pančevo koja je u katastru nepokretnosti upisana kao ulica Patrijarha Čarnojevića. Koordinate osovinskih tačaka saobraćajnog priključka su date u grafičkoj dokumentaciji (situaciji). Prema planu je predviđeno da se obezbedi po jedno parking mesto za svaku stambenu jedinicu.

U okviru objekta je projektovano ukupno 18 parking mesta od čega će 16 parking mesta biti obezbeđeno u sistemu parking makaza $4 \times 4 \times (2.30 \text{ do } 2.50) \times 5.20\text{m} + 1 \times 2.30(3.48) \times 5.20\text{m} + 1\text{PM}$ za osobe sa invaliditetom – $3.70 \times 5.20\text{m}$), po jedno parking mesto za svaki stan, od čega je jedno parking (garažno) mesto za lica sa invaliditetom.

„KOSI PIT“ platforme su namenjene za parkiranje automobila bez prisustva vozača i putnika i ugrađuju se u za to predviđen betonski prostor. Zakošenje platforme u odnosu na prilazni nivo se obezbeđuje sistemom poluga sa kojim je ram platforme povezan i to na taj način da obezbedi siguran pristup vozilima sa prilaznog nivoa saobraćajnice.

Na objektu je, iznad povučenog sprata, predviđen ravan krov.

3.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Prema Planu, visina objekata definisana brojem etaža važi kao orijentacioni parametar, pa je za zonu stanovanja je P+2+Pk/Ps, sa maksimalnom visinom venca od 11.50m i visinom slemena od 15.50m. S obzirom da se objekat nalazi na uglu bloka, dozvoljeno je projektovati objekat sa jednom etažom više, odnosno maksimalna dozvoljena visina venca je 14.50m, a visina slemena 18.50m i orijentaciona spratnost od P+3+Ps. Idejnim rešenjem su ispoštovane maksimalne visine venca i slemena. Objekat se nalazi na regulaciji sa visinom venca, odnosno poda povučenog sprata od 12.99-13.13m, visinom atike=slemena 16.95-17.09m, spratnosti P+3+Ps.

Objekat se nalazi na uglu ulica Karađorđeve i Patrijarha Čarnojevića, tako da ima dve regulacione linije. Građevinska linija se sa severoistočne strane poklapa sa regulacionom linijom prema ulici Karađorđevskoj, a sa severozapadne strane građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom prema ulici Patrijarha Čarnojevića. Objekat se sa jugoistočne strane nalazi na udaljenju od 1.3-2.4m od međe prema susednoj katastarskoj parceli broj 3549 K.O.Pančevo, a sa jugozapadne strane objekat se nalazi delimično na međi prema kat.parceli 18598 K.O.Pančevo, a delimično je na udaljenju od 1.8-2.4m od međe prema susednoj katastarskoj parceli broj 18598 K.O.Pančevo. Takođe je sa jugozapadne strane objekat udaljen 10.0-12.1m od međe prema susednoj kat.parceli 3547/2 K.O.Pančevo.

Na uličnim fasadama, prema ulicama Karađorđeva i Patrijarha Čarnojevića, nalaze se ispadi i erkeri 1,20m (maksimalno propisano 1,20m), na visini od 3,52m-3,65m od kote trotoara (minimalno propisano 3,00m).

Na jugozapadnoj dvorišnoj fasadi, nalaze se ispadi i erkeri 1,20m (maksimalno propisano 1,20m), iznad prizemlja.

Procenat zauzetosti fasade

Površina ulične fasade prema ulici Karađorđevoj je 297.76m², a površina erkera i balkona je 30.19m². Procenat zauzetosti ulične fasade je **10.14%**.

Površina ulične fasade prema ulici Patrijarha Čarnojevića je 229.21m², a površina erkera i balkona je 29.25m². Procenat zauzetosti ulične fasade je **12.76%**.

Površina fasade prema zadnjem dvorištu iznad prizemlja je 275.56m², a površina erkera i balkona je 21.20m². Procenat zauzetosti fasade je **7.96%**.

Planirani objekat ne prelazi granice bočnih susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisanih pravila. Ulaz u objekat je sa severoistočne strane. Kolski i pešački pristup ostvaruju se iz ulice Patrijarha Čarnojevića. Kolski pristup garažnom prostoru u prizemlju objekta se ostvaruje preko saobraćajnog priključka na ulicu Patrijarha Čarnojevića, u širini od 5,0m. Pešački ulaz u objekat ostvaruje se sa kote trotoara ulice Patrijarha Čarnojevića (-0,20m, 76,90mnv) do vetrobranskog prostora i hodnika u prizemlju na koti (±0,00m) je 77,10 mnv.

Predviđena kota poda prizemlja (±0,00m) je 77,10 mnv.

Kolski ulaz u objekat ostvaruje se sa kote saobraćajnog priključka u ulici Patrijarha Čarnojevića (-0,31m, 76,79mnv) do garažnog prostora na koti -0,14m (76,96 mnv).

Dozvoljena spratnost, odnosno dozvoljen orijentacioni broj etaža je P+3+Pk/Ps/M, maksimalna visina venca 14,50m, a slemena 18,50m.

Planirana spratnost predmetnog višeporodičnog stambenog objekta je P+3+Ps, **planirana visina venca** je na **13,00m-13,13m** (+12,80m, 89,90mnv) **od kote trotoara**, a **slemena** na **16,96m-17,09m** (+16,76m, 93,86mnv) **od kote trotoara**. Kota trotoara je **-0,20** (76,90mnv) do -0,33m (76,77mnv).

Sve etaže nalaze se unutar vertikalnih ravni definisanih regulacionim i građevinskim linijama.

3.3. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Pristup parceli ostvaruje se iz ulice Patrijarha Čarnojevića, odnosno, saobraćajni priključak na javnu saobraćajnicu – kat.parc.top.br 3477 KO Pančevo, se radi u svemu prema uslovima JP »Urbanizam« Pančevo broj: 03-660/2025 od 20.11.2025.godine.

Saobraćajni priključak izvesti upravno na postojeći kolovoz ulice Patrijarha Čarnojevića (kat.parc.top.br 3477 KO Pančevo), u širini od 5,0m. Dimenzionisanje nosivosti kolovozne konstrukcije saobraćajnog priključka izvršiti prema nameni i planiranom saobraćajnom opterećenju, uz usklađivanje nivelete saob.priključka sa postojećim saobraćajnim površinama uključujući trotoar i konfiguraciju okolnog terena, te sve uklopiti sa rešenjem odvođenja atmosferskih voda.

Dispozicija priključka definisana je, koordinatama osovinskih tačaka 1-2, datih na grafičkom prilogu br 4.

Saobraćajni priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parc.top.br. 3477 KO Pančevo.

Određene su osovinske tačke saobraćajnog priključka:

	Y	X
1	7471824.03	4970266.05
2	7471820.60	4970270.65

S obzirom da objekat sadrži 18 stambenih jedinica, na parceli i u okviru objekta je obezbeđeno ukupno 18 parking/garažnih mesta.

U okviru objekta je projektovano ukupno 18 parking mesta od čega će 16 parking mesta biti obezbeđeno u sistemu parking makaza $4 \times 4 \times (2.30 \text{ do } 2.50) \times 5.20 \text{m} + 1 \times 2.30(3.48) \times 5.20 \text{m} + 1 \text{PM}$ za osobe sa invaliditetom – $3.70 \times 5.20 \text{m}$, po jedno parking mesto za svaki stan, od čega je jedno parking mesto za lica sa invaliditetom.

„KOSI PIT“ platforme su namenjene za parkiranje automobila bez prisustva vozača i putnika i ugrađuju se u za to predviđen betonski prostor. Zakošenje platforme u odnosu na prilazni nivo se obezbeđuje sistemom poluga sa kojim je ram platforme povezan i to na taj način da obezbedi siguran pristup vozilima sa prilaznog nivoa saobraćajnice.

Saobraćajni priključak na javni put je predviđen širine 5,0m, a dužine 3,65m od predmetne parcele do ulice, ukupne površine oko 18,25m². Nalazi se na kat.parc.top.br.3477 KO Pančevo.

Pešački prilaz prizemlju objekta se ostvaruje iz ulice Patrijarha Čarnojevića, sa trotoara. Pešački pristup dvorištu ostvaruje se iz prizemlja objekta i iz ulice Karađorđeva. Vertikalna komunikacija po etažama se ostvaruje unutrašnjim dvokrakim AB stepeništem i liftom. Dvorišni deo je predviđen kao zelena površina.

3.4. Drugi uslovi

Energetska efikasnost

Projektom predvideti sistem grejanja, ventilacije i hlađenja uz vođenje računa o energetske efikasnosti kako pojedinih delova tako i celine.

Odgovorni inženjer za energetske efikasnost je dužan da izradi elaborat energetske efikasnosti koji sadrži proračune, tekst i crteže, u skladu sa Pravilnikom o energetske efikasnosti zgrada (Sl. Glasnik RS“ 61/2011 i Pravilnikom o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Sl. Glasnik RS“ br. 69/2012, 44/2018 i 111/22).

Zaštita o elementarnih nepogoda

Radi zaštite od elementarnih nepogoda prouzrokovanih dejstvom olujnih vetrova, kiše i snega, kao i zaštite od poplava objekti moraju biti projektovani i realizovani u skladu sa Zakonom o vanrednim situacijama („Sl.Glasnik RS“ br. 111/09, 92/11 i 93/12), Zakonom o smanjenju rizika od katastrofa i upravljanju vanrednim situacijama („Sl.Glasnik RS“ br. 87/18) i drugim propisima i standardima koji se odnose na ovu oblast.

Tehnički standardi pristupačnosti

Prilikom izrade tehničke dokumentacije rukovoditi se i posebnim uslovima projektovanja za kretanje lica sa invaliditetom – Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. Glasnik RS“, br. 22/2015), i drugim propisima.

4.NUMERIČKI POKAZATELJI

(površine,indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti, spratnost ili visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i drugi specifični uslovi)

Za kat.parc.top.br. 18599 KO Pančevo, koja se nalazi u gradskom bloku br. 063 u zoni Stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona šireg centra) namene stanovanje sa kompatibilnim namenama, građevinsko zemljište ostale namene:

	USLOVI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENO
P parcele (m ²)	min 250 m ²	470 m ²
Širina parcele prema regulaciji	min 9,0 m	14,33m-21,37m
Spratnost	Orijentacioni broj etaža: P+2+Pk/Ps/M Za objektu na uglu bloka: P+3+Pk/Ps/M	P+3+Ps
Visina venca (m)	max. 14,50 m	13,00m-13,13 m
Visina slemena (m)	max. 18,50 m	16,96m-17,09m
Građevinski elementi na uličnoj fasadi – ispadi i erkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20 m
max.zauzeće ulične fasade (%)	max. 40%	10,14 % -12,76%
max.visina ispada iznad trotoara	3,00m	3,52m-3,65m
Građevinski elementi prema dvorištu – ispadi i erkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20 m
max.zauzeće fasade iznad prizemlja (%)	max. 30%	7,96%
min.udaljenje otvora od zadnje granice parcele (otvori stambenih prostorija)	min. 5,00 m	10,0m-12,1 m
Indeks zauzetosti (%)	max. 70%	69,84%
min.pod zelenim nezastrtim površinama (%)	min. 30%	30,16%
Indeks izgrađenosti		3,66
Broj parking mesta	1PM/1 stambena jedinica	18 (17 + 1 za osobe sa invaliditetom)

PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA:

Ukupna površina parcele/parcela:	470.00m²
Ukupna BRGP nadzemno:	1719.99m ²
Ukupna BRUTO izgrađena površina:	1719.99m ²
Ukupna NETO površina:	1406.41m ²
Površina zemljišta pod objektom:	328.23m²
Površina zemljišta pod objektima (objekat, parkinzi, manipulativne površi)/zauzetost:	328.23m²
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+3+Ps

ZAUZETOST PARCELE:

	P (m ²)	%
Površina zemljišta pod objektom	328,23	69,84
Ukupno zauzetost:	328,23	69,84
Zelenilo	141,77	30,16
Ukupno zelenilo:	141,77	30,16
UKUPNO parcela:	470,00	100

U Klasifikaciji i kategorizaciji objekata, višeporodični stambeni objekat je B - 112221 (Stambene zgrade sa tri ili više stanova, Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. U kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak, do 2.000m² i P+4+Pk (Ps)).

Pregled novoprojektovanih površina po etažama dat je u poglavlju 3. Tačka 10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA) i u poglavlju 5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Zelene površine na parceli realizovati od odgovarajućih, pre svega autohtonih vrsta drveća i žbunja, koje su najviše prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima, odnosno koje imaju minimalne zahteve za održavanjem i visok procenat preživljavanja.

Izbegavati korišćenje invazivnih (agresivnih autohtonih) vrsta: cigansko perje, jasenolisni javor, kiselo drvo, bagremac, zapadni koprivić, pensilvanski dlakavi jasen, trnovac, dafine, živa ograda, petolisni bršljan, kasna sremza, japanska falopa, sibirski brest.

Uređenje slobodnih i zelenih površina izvršeno je prema smernicama iz Plana i prostornim mogućnostima parcele. Sve neangažovane površine se zatravnjuju. Na predviđenoj zelenoj površini planiran je travnjak sa niskom vegetacijom. Planira se i sadnja visoke vegetacije na preko 10% zelene površine.

Odnos lišćara i četinara treba da bude 5:1. Sadnice treba da budu prve klase, min 4-5 god. starosti. Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, kao i udaljenost od istih, prema tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Tehničke uslove, tačno mesto i način priključivanja objekata na postojeću ili planiranu komunalnu i ostalu infrastrukturu određuje nadležno preduzeće u skladu sa važećim zakonima i propisima iz te oblasti. Za predmetni obuhvat pribavljeni su uslovi imaoca javnih ovlašćenja koji će se koristiti u postupku izdavanja lokacijskih uslova u okviru objedinjene procedure, osim protivpožarnih uslova koje je potrebno pribaviti u okviru objedinjene procedure. Može se odstupiti od rešenja datih ovim urbanističkim projektom ukoliko to bude zahtevano naknadnim uslovima nadležnih preduzeća za projektovanje i priključenje. **Detaljna razrada planiranih priključaka biće definisana tehničkom dokumentacijom.**

6.1. Priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

Prema uslovima nadležnog javno komunalnog distributera – JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, za predmetnu lokaciju postoje uslovi za priključenje na gradski vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju u ulici Patrijarha Černojevića.

U objektu su predviđene sledeće instalacije:

- sanitarna vodovodna mreža
- fekalna kanalizaciona mreža
- atmosferska kanalizaciona mreža
- unutrašnja hidrantska mreža

NAPOMENA:

Na predmetnoj parceli na severoistočnoj strani postoje dve vodomerne šahte, jedna u kojoj se nalazi vodomer za parcelu 18598 koji će se ukinuti, dok će se drugi šaht u kome se nalazi vodomer za parcelu 3547/7 zadržati i pored njega će se ugraditi dislocirani vodomer za parcelu 18598. Trasa za parcelu 18598 koja je izvedena ispod budućeg objekta će se ukinuti i izgradiće se nova trasa od dislociranog vodomera do parcele 18598. Postojeća trasa za korisnike parcele 3547/7 ostaje u funkciji jer svojom pozicijom ne ugrožava stabilnost budućeg objekta.

Na jugozapadnoj strani predmetne parcele je izveden kanalizacioni šaht koji je zajednički za parcele 3547/7, 3547/2 i 18598 koji ostaje u funkciji i nakon izgradnje predmetnog objekta.

Obezbeđenje postojećih instalacija biće obrađeno u delu pripremnih radova odnosno u Projektu obezbeđenja temeljne jame.

SANITARNA I PROTIVPOŽARNA VODOVODNA MREŽA:

Snabdevanje predmetnog objekata sanitarnom vodom vršiće preko novog priključka DN75 odnosno preko glavnog vodomera:

Ø50/20mm za sanitarnu odnosno hidrantsku mrežu koji će se nalaziti u šahti neposredno iza regulacione linije.

Ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda za predmetnu parcelu je 73.75 J.O. odnosno $Q=2.15$ lit/sec. Potreban priključak je Ø65mm unutrašnji prečnik, odnosno nazivni prečnik dn75.

Sa obzirom da voda ne doseže do krajnjih potrošača sa pritiskom iz ulične mreže, postaviće se hidrocilsko postrojenje za sanitarnu mrežu. Hidrocilsko postrojenje će se nalaziti u prizemnom delu objekta, tačnije u šahti posle vodomerne šahte. Hidrocilsko postrojenje biće tipa: „RX4-6 /1 FR+1FR“, sa dve pumpe, $H=10-53m$, $Q=40-180$ l/min, $2*1,1$ kw, ili drugi proizvođač istih karakteristika.

Za individualno merenje potrošnje stanova biće postavljeni kontrolni vodomeri u zajedničkim prostorijama za komunikaciju, odnosno neposredno pored svakog stana.

U skladu sa zahtevima i odredbama PRAVILNIKA O TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA HIDRANTSKU MREŽU ZA GAŠENJE POŽARA, objekat se štiti od požara unutrašnjom hidrantskom mrežom sa zidnim požarnim hidrantima uz istovremeni rad 2 požarna hidranta kapaciteta po 2.5 l/s t.j ukupno 5.0 l/s i sa dva spoljna hidranta koji se nalaze u neposrednoj blizini objekta, a ne dalje od 80metara od objekta.

Obzirom da pritisak u postojećem vodovodnom sistemu iznosi 2,5 bara i ne zadovoljava naše potrebe za hidrantsku mrežu odnosno, najmanji predviđeni protok od 5 lit/sek, sa istovremenim radom dva zidna unutrašnja hidranta Ø52mm sa potrebnim pritiskom na mlaznici minimalnim 2,5 bara, predviđeno je postrojenje za povišenje pritiska koje će se nalaziti u šahti u prizemlju objekta.

- hidrostanica za za hidrantsku mrežu:

„C32-200B/1+1“, sa dve pumpe – RADNA+REZERVNA, $H=42.5-55.7m$, $Q=1,6-10$ l/s, $(1+1) * 5.5$ kw ili drugog proizvođača sa istim karakteristika. Uređaj za podizanje pritiska vode u hidrantskoj mreži imaće radnu i rezervnu pumpu, obilazni vod, rasteretni vod u funkciji kontrole rada pumpi, automatski start, kao i mogućnost ručnog aktiviranja iz prostorije samog uređaja. Uređaj za podizanje pritiska vode u hidrantskoj mreži koji se napaja električnom energijom mora imati mogućnost svakodnevne automatske kontrole rada svih pumpi (test rad), signalizaciju kvara i vizuelne svakodnevne kontrole uređaja.

Protivpožarni hidranti su smešteni u limene ormariće, gde je smešten i aparat za suvo gašenje požara, S9. Hidrante povezati na vodovodnu instalaciju preko hidrostаницe, do vodomera u šahtu, koju treba po završetku ispitati na pritisak od 12 bara(uz prisustvo nadležnih organa) i blindirati .

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q = 9,48$ lit/sec. Potreban priključak za fekalnu kanalizaciju je promera 160mm.

Fekalna kanalizacija novoprojektovanog objekta priključiće se preko novog priključka na parceli koji je promera 160mm. Revizioni šaht fekalne kanalizacije nalaziće se neposredno iza regulacione linije.

Za objekat je projektovan neophodan broj kanalizacionih vertikalna koje obezbeđuju nesmetano funkcionisanje kanalizacionog sistema. Do kanalizacionih vertikalna vodi horizontalni razvod od svakog izlivnog mesta sanitarnog objekta. Glavni razvod fekalne kanalizacije vodiće se delimično po plafonu prizemlja, sa određenim nagibom sve do zidova, odnosno stubova, a odatle, razvod dalje nastavlja do revizije čija je lokacija data u grafičkim prilogima ovog projekta. Kanalizacione vertikale na etaži krova se završavaju se limenom krovnom ventilacionom glavom DN 150. Kompletan razvod instalacije kanalizacije će se izraditi iz PP kanalizacionih cevi. Horizontalni razvod kanalizacije etaže će se izvoditi u visini priključaka kao i u sloju košuljice.

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q = 4,40$ lit/sec. Potreban priključak za fekalnu kanalizaciju je promera 160mm. Uslovno čiste vode sa krova će se usmeriti olucima u razvod atmosferske kanalizacije a zauljene vode iz parking prostora u prizemlju objekta će se tretirati separatorom a zatim odvesti atmosfersku kanalizaciju.

Po izvršenoj separaciji, tretirane vode se usmeravaju ka atmosferskoj kanalizaciji. Usvojen je tipski odvajač benzina i ulja "ACO OLEOPATOR P-NST NS3 B125" ili slični, od sivog liva koji vrši separaciju naftnih derivata iz otpadnih voda i spada u grupu gravitacionih separatora sa zamenljivim koalescentnim uliškom. Izrađuje se kao kompaktna jedinica. Karakteristike uređaja: $Q = 3$ l/s; priključna cev $\varnothing 110$ mm. Održavanje uređaja sastoji se u periodičnoj zameni uloška, a intervali se određuju iskustveno na osnovu separata u otpadnoj vodi.

6.2. Priključenje na Elektroenergetsku mrežu

Prema Uslovima za projektovanje i priključenje „Elektro distribucija Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Pančevo, za predmetni višeporodični stambeni objekat: Napon na koji se priključuje objekat je 0,4 kV; Faktor snage je 0,95;

Investitor priključka sa ormanom mernog mesta je EDS, u skladu sa važećim propisima.

Uslove za položaj i opis mernog mesta, opis i mesto priključenja objekta kao i mesto vezivanja priključka na sistem, uslove postavljanja instalacije u objektu iza priključka i druge uslove definisane Uslovima „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Pančevo (broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-404913-25/2 od 13.10.2025.god.), u potpunosti primeniti prilikom projektovanja.

U projektu je predviđeno uraditi:

- Napajanje objekta
- Elektroenergetske instalacije u objektu
- Uzemljivač

- Gromobransku instalaciju
- Predviđene mere zaštite od električnog udara

Potrebne angažovane snage:

Priključak na NN elektrodistributivnu mrežu biće prema uslovima za projektovanje i priključenje.

U objektu se predviđaju:

18 trofaznih dvotarifnih brojila za 18 stanova sa $P_{jm} = 17.25 \text{ kW}$, 3x25A

1 trofazno dvotarifno brojilo zajedničke potrošnje sa $P_{jm} = 17.25 \text{ kW}$, 3x25A

1 trofazno dvotarifno brojilo za lift $P_{jm} = 17.25 \text{ kW}$, 3x25A

2 trofazna dvotarifna brojila za parking platforme u garaži sa $P_{jm} = 17.25 \text{ kW}$, 3x25A

1 trofazno dvotarifno brojilo za poseban protivpožarni priključak sa $P_{jm} = 11.04 \text{ kW}$, 3x16A

Napajanje

Napajanje budućeg višeporodičnog stambenog objekta će biti prema dobijenim uslovima za projektovanje i priključenje 8C.1.1.0.-D.07.15-404913-25 od 13.10.2025.godine, kablovskim vodom PP00-A 4h150mm² od TS S.Jovanović do KPK EV-2P na fasadi objekta i od KPK EV-2P do ČRS na uglu Patrijarha Čarnojevića i Karađorđeve. Na fasadi objekta ugraditi KPK EV-2P.

KPK EV-2P i ormane mernog mesta povezati kablom tipa i preseka RR00 4h95mm².

Na fasadi objekta ugraditi KPK EV-1P i orman mernog mesta POMM1 sa trofaznim brojiлом za protivpožarni priključak.

KPK EV-1P i POMM 1 povezati kablom tipa i preseka RR00 4h10mm².

KPKEV 2P i KPKEV-1P povezati pre osigurača kablom tipa i preseka RR00 4h16mm². U KPKEV-2P ugraditi nožaste osigurače jačine 160A, a u KPKEV-1P nožaste osigurače jačine 25A. Na izvodu u TS ugraditi osigurače jačine 200A.

Ukupan kapacitet:

U objektu treba obezbediti napajanje električnom energijom sledećih celina:

Maksimalno jednovremeno opterećenje stambenog dela objekta sa grejanjem na električnu energiju, na priključku objekta proračunato po tehničkim preporukama TR 13, bez lifta, zajedničke potrošnje, parking platformi i protivpožarnog priključka iznosi $R_{jm} = 310.50 \text{ kW}$.

Ukupno jednovremeno opterećenje celog

objekta sa liftom i zajedničkom potrošnjom, sa $k_j=0.40$ je $R_{jm} = 144.10 \text{ kW}$.

- Za napajanje 18 stanova: po 17,25kW, sa merenjem preko trofaznih dvotarifnih brojila (10-40)A i limitatorima 3h25A

- Za napajanje lifta: 17,25kW, sa merenjem preko trofaznih dvotarifnih brojila (10-40)A i limitatorima 3h25A

- Za napajanje zajedničke potrošnje: 17,25kW, sa merenjem preko trofaznog dvotarifnog brojila (10-40)A i limitatorima 3h25A

- Za napajanje 2 auto platforme: po 17,25 kW, sa merenjem preko trofaznog dvotarifnog brojila (10-40)A i limitatorima 3h25A

- Za napajanje PP priključka: 11,04kW, sa merenjem preko trofaznog dvotarifnog brojila (10-40)A i limitatorima 3h16A

Potrebni energetske kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima):

Planirano je ukupno:

- 18 stambenih jedinica sa odobrenom snagom od 17.25kW po stanu
- 1 Lift sa odobrenom snagom 17,25 kW
- 2 auto platforme u garaži sa odobrenom snagom po 17.25kW
- 1 zajednička potrošnja sa odobrenom snagom od 17,25kW
- 1 PP priključak sa odobrenom snagom od 11,04kW

Potrebni energetske kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):

Planirana su trofazna dvotarifna brojila:

Zajednička potrošnja $P = 17,25\text{kW}$

Lift $R = 17,25\text{ kW}$

2 Auto platforme po $R = 17,25\text{ kW}$

Uzemljivač

Projektom se predviđa temeljni uzemljivač.

Gromobranska instalacija

Projektom se predviđa gromobranska instalacija u vidu Faradejevog kaveza, za proračunati nivo zaštite.

Zaštita od previsokog napona dodira

Zaštita od direktnog dodira se ostvaruje primenom odgovarajućih kućišta u kojima je smeštena elektro oprema, tako da ni za jedan nivo napona nije moguć direktan dodir sa delovima pod naponom. Zaštita od indirektnog dodira ostvaruje se TN-C-S sistemom. Kao dopunska mera zaštite primenjuju se zaštitni uređaji diferencijalne struje.

6.3. Termoenergetska infrastruktura

Prema Tehničkim uslovima JP „Srbijagas“, Novi Sad, RJ „Distribucija“ Pančevo (br. 05-02-4-14/1553-1 od 09.10.2025.god.), postoji mogućnost priključenja predmetnog objekta na distributivni gasovodni sistem. Obaveza investitora/projektanta je da se u svemu pridržava datih tehničkih uslova.

GREJANJE

Grejanje u svim stanovima je predviđeno preko toplotnih pumpi vazduh-vazduh.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Kao podlogu za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehanički elaborat za lokaciju ili koristiti postojeće podatke za predmetnu lokaciju. Geomehaničkim elaboratom utvrdiće se parametri za fundiranje objekta. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničke istražnih bušotina, radi se u svemu prema važećim propisima. Na osnovu rezultata terenskih ispitivanja, analizom rezultata laboratorijskih ispitivanja, procenom vrednosti graničnog naprezanja i sleganja tla, dobija se dozvoljena nosivost tla u zoni objekta. U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena.

Svi armirano-betonski elementi se rade od betona klase i dimenzija u svemu prema statičkom proračunu.

Temeljenje objekta je predviđeno na armirano-betonskoj temeljnoj ploči.

Konstruktivni zidovi su projektovani kao armirano-betonska zidna platna d=20 i 25cm, armirano betonski stubovi i međuspratne tavanice.

Zidovi su predviđeni od klima blokova d=20 i 25cm, odnosno pregradni zidovi od pregradnih blokova d=12cm.

Međuspratne tavanice iznad prizemlja, spratova i povučenog sprata su projektovane kao pune armirano-betonske ploče, d=20cm.

Krov je projektovan kao ravan neprohodan krov.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa odredbom člana 3 Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. glasnik RS br. 135/04,36/09,36/09-dr.zakon,72/09- dr. zakon, 43/11- US, 14/16, 76/18, 95/18-dr.zakon i 94/2024-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 (**tri kontejnera V=1100lit**). Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

U okviru parcele je predviđen prostor za smeštaj kontejnera. Prilikom odnošenja smeća, predviđeno je da vozilo JKP Higijena Pančevo, pristupi objektu preko planiranog saobraćajnog priključka bez ulaska vozila u objekat. Kontejneri bi se izgurili do regulacione linije i ispraznili u vozilo. S obzirom da je u objektu planirano 18 stambenih jedinica, projektovano je da se u okviru parcele smeste 3 kontejnera.

Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

Uređenje slobodnih i zelenih površina izvršeno je prema smernicama iz Plana i prostornim mogućnostima parcele. Sve neangažovane površine se zatravnjuju. Slobodne travnate površine treba dopuniti sa dekorativnom parternom vegetacijom listopadnih i četinarskih vrsta. Visoko listopadno drveće potrebno je ukomponovati po smernicama iz Plana. Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom, kao i udaljenost od istih, prema tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Mere zaštite kulturnih dobara

„Investitor je dužan da obezbedi sredstva za vršenje stalnog arheološkog praćenja Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja svih zemljanih radova.

Investitor i izvođač su obavezni da blagovremeno, pre podnošenja prijave početka radova kod nadležnog organa, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza vezanih za poslove iz tačke 1.

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova, naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja, prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

Investitor je dužan da obezbedi sredstva za zaštitna arheološka iskopavanja i istraživanja, kao i za čuvanje i publikovanje i izlaganje dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova.“

Mere zaštite prirodnih dobara

Ukoliko u toku izvođenja građevinskih i drugih radova, naiđe na geološke ili paleontološke ostatke, koji bi mogli predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, izvođač radova je dužan da ih sačuva od razaranja ili oštećenja i da ih odmah prijavi Ministarstvu zaštite životne sredine.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA)

LOKACIJA, NAMENA OBJEKTA, POLOŽAJ OBJEKTA I STANJE NA PARCELI

Projektom je predviđena izgradnja višeporodičnog stambenog objekta. Spratnost objekat je P+3+Ps. Osnova objekta je nepravilnog oblika, gabaritnih dimenzija prema grafičkoj dokumentaciji.

Objekat se nalazi na uglu ulica Karađorđeve i Patrijarha Čarnojevića, tako da ima dve regulacione linije. Građevinska linija se sa severoistočne strane poklapa sa regulacionom linijom prema ulici Karađorđevoj, a sa severozapadne strane građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom prema ulici Patrijarha Čarnojevića. Objekat se sa jugoistočne strane nalazi na udaljenju od 1.29-2.43m od međe prema susednoj katastarskoj parceli broj 3549 K.O.Pančevo, a sa jugozapadne strane objekat se nalazi delimično na međi prema kat.parceli 18598 K.O.Pančevo, a delimično je na udaljenju od 1.77-2.41m od međe prema susednoj katastarskoj parceli broj 18598 K.O.Pančevo. Takođe je sa jugozapadne strane objekat udaljen 12.02m od međe prema susednoj kat.parceli 3547/2 K.O.Pančevo.

Glavni pešački ulaz u objekat je iz ulice Patrijarha Čarnojevića, preko ulaza i vetrobranskog prostora. Pešački pristup dvorištu je iz stepenišnog prostora i iz ulice Karađorđeve, kroz kapiju transparentne ograde visine 1,60m. Kolski ulaz je iz ulice Patrijarha Čarnojevića.

Saobraćajni prilaz parceli se ostvaruje preko parcele 3477 K.O.Pančevo koja je u katastru nepokretnosti upisana kao ulica Patrijarha Čarnojevića. Koordinate osovinskih tačaka saobraćajnog priključka su date u grafičkoj dokumentaciji (situaciji).

Prema Planu generalne regulacije Celina 1 – širi centar (krug obilaznice) u Pančevu, visina objekata definisana brojem etaža važi kao orijentacioni parametar, pa je za zonu stanovanja je P+2+Pk/Ps, sa maksimalnom visinom venca od 11.50m i visinom slemena od 15.50m. S obzirom da se objekat nalazi na uglu bloka, dozvoljeno je projektovati objekat sa jednom etažom više, odnosno maksimalna dozvoljena visina venca je 14.50m, a visina slemena 18.50m i orijentaciona spratnost od P+3+Ps. Idejnim rešenjem su ispoštovane maksimalne visine venca i slemena. Objekat se nalazi na regulaciji sa visinom venca, odnosno poda povučenog sprata od 12.99-13.13m, visinom atike=slemena 16.95-17.09m, spratnosti P+3+Ps.

BRUTO izgradjena površina je 1719,99m².

BRGP nadzemno iznosi 1719,99m².

Ukupna NETO površina objekta je 1406,41m².

Predviđeni indeks zauzetosti parcele je 69,84% (328,23m² pod objektom) .

Koeficijent izgradjenosti je 3,66.

Zelene površine zauzimaju 141,77m² , odnosno 30,16% parcele.

FUNKCIONALNOST

Namena projektovanog objekta je za višeporodično stanovanje. Objekat sadrži 18 stambenih jedinica. U prizemlju se nalaze parking mesta i zajedničke prostorije, na 1. 2. i 3.spratu se nalazi po pet stambenih jedinica, a na povučenom spratu se nalaze tri stambene jedinice.

U prizemlju objekta je predviđena garaža za parkiranje putničkih vozila. U prizemlju se nalazi i prostorija za kontejnere, kao i stepenišni prostor sa liftom.

Na 1. 2. i 3. spratu se nalazi zajednički stepenišni prostor, lift i po pet stambenih jedinica.

Na povučenom spratu se nalazi zajednički stepenišni prostor i tri stambene jedinice.

Procenat zauzetosti fasade

Površina ulične fasade prema ulici Karađorđevoj je 297.76m², a površina erkera i balkona je 30.19m². Procenat zauzetosti ulične fasade je 10.14%.

Površina ulične fasade prema ulici Patrijarha Čarnojevića je 229.21m², a površina erkera i balkona je 29.25m². Procenat zauzetosti ulične fasade je 12.76%.

Površina dvorišne fasade iznad prizemlja je 275.56m², a površina erkera i balkona je 21.20m². Procenat zauzetosti fasade je 7.96%.

KONSTRUKCIJA

Svi armirano-betonski elementi se rade od betona klase i dimenzija u svemu prema statičkom proračunu.

Temeljenje objekta je predviđeno na armirano-betonskoj temeljnoj ploči.

Konstruktivni zidovi su projektovani kao armirano-betonska zidna platna d=20 i 25cm, armirano betonski stubovi i međuspratne tavanice.

Zidovi su predviđeni od klima blokova d=20 i 25cm, odnosno pregradni zidovi od pregradnih blokova d=12cm.

Međuspratne tavanice iznad prizemlja, spratova i povučenog sprata su projektovane kao pune armirano-betonske ploče, d=20cm.

Krov je projektovan kao ravan neprohodan krov.

MATERIJALIZACIJA I OBRADA

Fasadni zidovi će se obložiti Demit fasadom u debljini prema elaboratu energetske efikasnosti.

Završna obrada zidova je sa dva premaza poludisperzivne boje uz prethodno gletovanje zidova.

Podovi i zidovi u kupatilima i kuhinji su predviđeni od keramičkih pločica, dimenzije i boje po izboru Investitora, a kao podna obloga u sobama i dnevnom boravku je predviđen parket.

Obloga podova u zajedničkim prostorijama su predviđene keramičke pločice. Pod u garaži je predviđen kao betonska ploča.

Krov je predviđen kao ravan, neprohodan, sa završnom obradom od šljunka. Odvođenje atmosferskih padavina sa krova je predviđeno preko ležećih oluka i olučnih vertikalna u zelenu površinu na parceli Investitora i prema ulici ili preko novog priključka na atmosfersku kanalizaciju ukoliko postoje mogućnosti za priključenje. Oluci i opšivke su predviđeni od bojenog pocinkovanog lima.

Predviđena je PVC spoljna stolarija, zastakljena termoizolacionim staklom 4+8+4+8+4cm.

Unutrašnja stolarija je predviđena drvena, standardnih dimenzija.

Hidroizolacija poda je projektovana u kupatilima.

INSTALACIJE

Objekat će imati instalacije vodovoda, kanalizacije i elektroinstalacije.

TEHNIČKI OPIS HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA

Tehnički opis hidrotehničkih instalacija - vodovoda i kanalizacije urađen je na osnovu arhitektonsko-građevinskih podloga dobijenih za: Višeporodični stambeni objekat Pr+3+Ps u ulici Karađorđeva br.61, Pančevo na katastarskim parceli top.br. 18599 K.O.Pančevo, a u skladu sa tehničkim standardima i proračunima za ovu vrstu radova.

U objektima su predviđene sledeće instalacije:

- sanitarna vodovodna mreža
- unutrašnja hidrantska vodovodna mreža
- fekalna kanalizaciona mreža
- atmosferska kanalizacija

NAPOMENA:

Na predmetnoj parceli na severoistočnoj strani postoje dve vodomerne šahte, jedna u kojoj se nalazi vodomer za parcelu 18598 koji će se ukinuti, dok će se drugi šaht u kome se nalazi vodomer za parcelu 3547/7 zadržati i pored njega će se ugraditi dislocirani vodomer za parcelu 18598. Trasa za parcelu 18598 koja je izvedena ispod budućeg objekta će se ukinuti i izgradiće se nova trasa od dislociranog vodomera do parcele 18598. Postojeća trasa za korisnike parcele 3547/7 ostaje u funkciji jer svojom pozicijom ne ugrožava stabilnost budućeg objekta.

Na jugozapadnoj strani predmetne parcele je izveden kanalizacioni šaht koji je zajednički za parcele 3547/7, 3547/2 i 18598 koji ostaje u funkciji i nakon izgradnje predmetnog objekta.

Obezbeđenje postojećih instalacija biće obrađeno u delu pripremnih radova odnosno u Projektu obezbeđenja temeljne jame.

SANITARNA I PROTIVPOŽARNA VODOVODNA MREŽA:

NAPOMENA:

Snabdevanje predmetnog objekta sanitarnom vodom vršiće preko novog priključka DN75 odnosno preko glavnog vodomera:

Ø50/20mm za sanitarnu odnosno hidrantsku mrežu koji će se nalaziti u šahti neposredno iza regulacione linije.

Ukupan kapacitet sanitarnog vodovoda za predmetnu parcelu je 73.75 J.O. odnosno $Q=2.15$ lit/sec. Potreban priključak je Ø65mm unutrašnji prečnik, odnosno nazivni prečnik dn75.

Sa obzirom da voda ne doseže do krajnjih potrošača sa pritiskom iz ulične mreže, postaviće se hidrocilsko postrojenje za sanitarnu mrežu. Hidrocilsko postrojenje će se nalaziti u prizemnom delu objekta, tačnije u šahti posle vodomerne šahte. Hidrocilsko postrojenje biće tipa: „RX4-6 /1 FR+1FR“, sa dve pumpe, $H=10-53m$, $Q=40-180$ l/min, $2*1,1$ kw , ili drugi proizvođač istih karakteristika.

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q= 9,48$ lit/sec. Potreban priključak za fekalnu kanalizaciju je promera 160mm.

Fekalna kanalizacija novoprojektovanog objekta priključiće se preko novog priključka na parceli koji je promera 160mm. Revizioni šaht fekalne kanalizacije nalaziće se neposredno iza regulacione linije.

Za objekat je projektovan neophodan broj kanalizacionih vertikalna koje obezbeđuju nesmetano funkcionisanje kanalizacionog sistema. Do kanalizacionih vertikalna vodi horizontalni razvod od svakog izlivnog mesta sanitarnog objekta. Glavni razvod fekalne kanalizacije vodiće se delimično po plafonu prizemlja, sa određenim nagibom sve do zidova, odnosno stubova, a odatle, razvod

dalje nastavlja do revizije čija je lokacija data u grafičkim prilogima ovog projekta. Kanalizacione vertikale na etaži krova se završavaju se limenom krovnom ventilacionom glavom DN 150.

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA:

Ukupan kapacitet fekalne kanalizacije za predmetnu parcelu je $Q = 4,40$ lit/sec. Potreban priključak za fekalnu kanalizaciju je promera 160mm. Uslovno čiste vode sa krova će se usmeriti olucima u razvod atmosferske kanalizacije a zauljene vode iz parking prostora u prizemlju objekta će se tretirati separatorom a zatim odvesti atmosfersku kanalizaciju.

Po izvršenoj separaciji, tretirane vode se usmeravaju ka atmosferskoj kanalizaciji. Usvojen je tipski odvajач benzina i ulja "ACO OLEOPATOR P-NST NS3 B125" ili slični, od sivog liva koji vrši separaciju naftnih derivata iz otpadnih voda i spada u grupu gravitacionih separatora sa zamenljivim koalescentnim uliškom. Izrađuje se kao kompaktna jedinica. Karakteristike uređaja: $Q = 3$ l/s; priključna cev $\varnothing 110$ mm. Održavanje uređaja sastoji se u periodičnoj zameni uloška, a intervali se određuju iskustveno na osnovu separata u otpadnoj vodi.

ELEKTROENERGETSKA INSTALACIJA:

U projektu je predviđeno uraditi:

- Napajanje objekta
- Elektroenergetske instalacije u objektu
- Uzemljivač
- Gromobransku instalaciju
- Predviđene mere zaštite od električnog udara

Potrebne angažovane snage

Priključak na NN elektrodistributivnu mrežu biće prema uslovima za projektovanje i priključenje.

U objektu se predviđaju:

18 trofaznih dvotarifnih brojila za 18 stanova sa $P_{jm} = 17.25$ kW , 3x25A

1 trofazno dvotarifno brojilo zajedničke potrošnje sa $P_{jm} = 17,25$ kW , 3x25A

1 trofazno dvotarifno brojilo za lift $P_{jm} = 17,25$ kW , 3x25A

2 trofazna dvotarifna brojila za parking platforme u garaži sa $P_{jm} = 17.25$ kW , 3x25A

1 trofazno dvotarifno brojilo za poseban protivpožarni priključak sa $P_{jm} = 11,04$ kW , 3x16A

Napajanje

Napajanje budućeg višeporodičnog stambenog objekta će biti prema dobijenim uslovima za projektovanje i priključenje 8C.1.1.0.-D.07.15-404913-25 od 13.10.2025.godine, kablovskim vodom PP00-A 4h150mm² od TS S.Jovanović do KPK EV-2P na fasadi objekta i od KPK EV-2P do ČRS na uglu Patrijarha Čarnojevića i Karađorđeve. Na fasadi objekta ugraditi KPK EV-2P.

KPK EV-2P i ormane mernog mesta povezati kablom tipa i preseka RR00 4h95mm².

Na fasadi objekta ugraditi KPK EV-1P i orman mernog mesta POMM1 sa trofaznim brojlom za protivpožarni priključak.

KPK EV-1P i POMM 1 povezati kablom tipa i preseka RR00 4h10mm².

KPKEV 2P i KPKEV-1P povezati pre osigurača kablom tipa i preseka RR00 4h16mm². U KPKEV-2P ugraditi nožaste osigurače jačine 160A, a u KPKEV-1P nožaste osigurače jačine 25A. Na izvodu u TS ugraditi osigurače jačine 200A.

Uzemljivač

Projektom se predviđa temeljni uzemljivač.

Gromobranska instalacija

Projektom se predviđa gromobranska instalacija u vidu Faradejevog kaveza, za proračunati nivo zaštite.

Zaštita od previsokog napona dodira

Zaštita od direktnog dodira se ostvaruje primenom odgovarajućih kućišta u kojima je smeštena elektro oprema, tako da ni za jedan nivo napona nije moguć direktan dodir sa delovima pod naponom. Zaštita od indirektnog dodira ostvaruje se TN-C-S sistemom. Kao dopunska mera zaštite primenjuju se zaštitni uređaji diferencijalne struje.

GREJANJE

Grejanje u svim stanovima je predviđeno preko toplotnih pumpi vazduh-vazduh.

PARKIRANJE

Prema planu je predviđeno da se obezbedi po jedno parking mesto za svaku stambenu jedinicu. U okviru objekta je projektovano ukupno 18 parking mesta od čega će 16 parking mesta biti obezbeđeno u sistemu parking makaza 4h4h(2.30 do 2.50)h5.20m + 1h2.30(3.48)h5.20m + 1PM za osobe sa invaliditetom – 3.70h5.20m), po jedno parking mesto za svaki stan, od čega je jedno parking mesto za lica sa invaliditetom.

„KOSI PIT“ platforme su namenjene za parkiranje automobila bez prisustva vozača i putnika i ugrađuju se u za to predviđen betonski prostor. Zakošenje platforme u odnosu na prilazni nivo se obezbeđuje sistemom poluga sa kojim je ram platforme povezan i to na taj način da obezbedi siguran pristup vozilima sa prilaznog nivoa saobraćajnice.

ODNOŠENJE SMEĆA

U okviru parcele je predviđen prostor za smeštaj kontejnera. Prilikom odnošenja smeća, predviđeno je da vozilo JKP Higijena Pančevo, pristupi objektu preko planiranog saobraćajnog priključka bez ulaska vozila u objekat. Kontejneri bi se izgurati do reguacione linije i ispraznili u vozilo.

S obzirom da je u objektu planirano 18 stambenih jedinica, projektovano je da se u okviru parcele smeste 3 kontejnera.

POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI

Na predmetnoj parceli nisu evidentirani objekti.

KLASIFIKACIJA I KATEGORIZACIJA OBJEKATA

112221 - (Stambene zgrade sa tri ili više stanova, Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. U kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak, do 2.000m² i P+4+Pk (Ps) - KATEGORIJA

OBJEKTA: „ B „

PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA:

Ukupna površina parcele/parcela:	470.00m²
Ukupna BRGP nadzemno:	1719.99m ²
Ukupna BRUTO izgrađena površina:	1719.99m ²
Ukupna NETO površina:	1406.41m ²
Površina zemljišta pod objektom:	328.23m²
Površina zemljišta pod objektima (objekat, parkinzi, manipulativne površi)/zauzetost:	328.23m²
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	P+3+Ps

REKAPITULACIJA POVRŠINA U OBJEKTU
PRIKAZ POVRŠINA SA NAMENOM

Заједнички простор - приземље			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
1	улаз	керамика	10.48
2	ветробран	керамика	7.44
3	степениште	керамика	14.00
4	улаз	керамика	2.72
5	лифт	керамика	2.97
6	просторија за контејнере	бетон	6.71
7	манипулативна површина	бетон	108.44
8	гаражно место ГМ-1	бетон	19.24
9	гаражно место ГМ-2	бетон	26.00
10	гаражно место ГМ-3	бетон	26.00
11	гаражно место ГМ-4	бетон	27.04
12	гаражно место ГМ-5	бетон	27.04
13	гаражно место ГМ-6	бетон	15.04
укупна површина приземља			293.12
-3%			-8.79
укупна НЕТО површина приземља			284.33
укупна БРУТО површина приземља			328.23

Мала гаража			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
7	манипулативна површина	бетон	108.44
ГМ-1	гаражно место за 1 возило	бетон	19.24
ГМ-2	гаражно место за 4 возила (2+2)		
	гаражно место 2 - доњи ниво десно	лим	13.00
	гаражно место 3 - горњи ниво десно	лим	13.00
	гаражно место 4 - доњи ниво лево	лим	13.00
	гаражно место 5 - горњи ниво лево	лим	13.00
ГМ-3	гаражно место за 4 возила (2+2)		
	гаражно место 6 - доњи ниво десно	лим	13.00
	гаражно место 7 - горњи ниво десно	лим	13.00
	гаражно место 8 - доњи ниво лево	лим	13.00
	гаражно место 9 - горњи ниво лево	лим	13.00
ГМ-4	гаражно место за 4 возила (2+2)		
	гаражно место 10 - доњи ниво десно	лим	13.52
	гаражно место 11 - горњи ниво десно	лим	13.52
	гаражно место 12 - доњи ниво лево	лим	13.52
	гаражно место 13 - горњи ниво лево	лим	13.52
ГМ-5	гаражно место за 4 возила (2+2)		
	гаражно место 14 - доњи ниво десно	лим	13.52
	гаражно место 15 - горњи ниво десно	лим	13.52
	гаражно место 16 - доњи ниво лево	лим	13.52
	гаражно место 17 - горњи ниво лево	лим	13.52
ГМ-6	гаражно место за 1 возило	бетон	15.04
укупна површина			354.88
-3%			-10.65
укупна НЕТО површина гараже			344.23

Заједнички простор - 1.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
1	степенишни простор	керамика	8.42
2	ходник	керамика	26.51
укупна НЕТО површина			34.93
-3%			-1.05
укупна КОРИСНА површина			33.88
Стан 1 (једноособан) - 1.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
3	предсобље	керамика	3.69
4	соба	паркет	7.35
5	кухиња и трпезарија	паркет	12.60
6	остава	керамика	0.83
7	купатило	керамика	4.78
8	полуложа	керамика	5.33
укупна површина			34.58
-3%			-1.04
укупна НЕТО површина			33.54
Стан 2 (једноипособан) - 1.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
9	предсобље	керамика	3.59
10	купатило	керамика	3.82
11	кухиња	керамика	5.10
12	соба	паркет	8.85
13	дн.соба са трпезаријом	паркет	16.80
14	остава	керамика	1.28
15	полуложа	керамика	6.76
укупна површина			46.20
-3%			-1.39
укупна НЕТО површина			44.81
Стан 3 (једноипособан) - 1.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
16	предсобље	керамика	5.77
17	купатило	керамика	3.58
18	остава	керамика	2.16
19	соба	паркет	10.04
20	дн.соба са трпезаријом	паркет	12.85
21	кухиња	керамика	5.96
22	полуложа	керамика	7.56
укупна површина			47.92
-3%			-1.44
укупна НЕТО површина			46.48

Стан 4 (двособан) - 1.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
23	предсобље	керамика	6.82
24	остава	керамика	3.52
25	кухиња	керамика	4.65
26	дн.соба са трпезаријом	паркет	29.96
27	соба	паркет	9.86
28	wc	керамика	2.03
29	купатило	керамика	3.62
30	полуложа	керамика	4.95
31	полуложа	керамика	5.72
укупна површина			71.13
-3%			-2.13
укупна НЕТО површина			69.00
Стан 5 (двособан) - 1.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
32	предсобље	керамика	9.68
33	остава	керамика	3.10
34	кухиња	керамика	4.65
35	дн.соба са трпезаријом	паркет	19.70
36	соба	паркет	10.73
37	купатило	керамика	4.32
38	полуложа	керамика	4.95
39	полуложа	керамика	2.44
укупна површина			59.57
-3%			-1.79
укупна НЕТО површина			57.78

1.спрат	
укупна површина 1.спрата	294.33
-3%	-8.83
укупна НЕТО површина 1.спрата	285.50
укупна БРУТО површина 1.спрата	354.51

Заједнички простор - 2.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
1	степенишни простор	керамика	8.42
2	ходник	керамика	26.51
укупна НЕТО површина			34.93
-3%			-1.05
укупна КОРИСНА површина			33.88
Стан 6 (једноособан) - 2.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
3	предсобље	керамика	3.69
4	соба	паркет	7.35
5	кухиња и трпезарија	паркет	12.60
6	остава	керамика	0.83
7	купатило	керамика	4.78
8	полуложа	керамика	5.33
укупна површина			34.58
-3%			-1.04
укупна НЕТО површина			33.54
Стан 7 (једноипособан) - 2.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
9	предсобље	керамика	3.59
10	купатило	керамика	3.82
11	кухиња	керамика	5.10
12	соба	паркет	8.85
13	дн.соба са трпезаријом	паркет	16.80
14	остава	керамика	1.28
15	полуложа	керамика	6.76
укупна површина			46.20
-3%			-1.39
укупна НЕТО површина			44.81
Стан 8 (једноипособан) - 2.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
16	предсобље	керамика	5.77
17	купатило	керамика	3.58
18	остава	керамика	2.16
19	соба	паркет	10.04
20	дн.соба са трпезаријом	паркет	12.85
21	кухиња	керамика	5.96
22	полуложа	керамика	7.56
укупна површина			47.92
-3%			-1.44
укупна НЕТО површина			46.48

Стан 9 (двособан) - 2.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
23	предсобље	керамика	6.82
24	остава	керамика	3.52
25	кухиња	керамика	4.65
26	дн.соба са трпезаријом	паркет	29.96
27	соба	паркет	9.86
28	wc	керамика	2.03
29	купатило	керамика	3.62
30	полуложа	керамика	4.95
31	полуложа	керамика	5.72
укупна површина			71.13
-3%			-2.13
укупна НЕТО површина			69.00
Стан 10 (двособан) - 2.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
32	предсобље	керамика	9.68
33	остава	керамика	3.10
34	кухиња	керамика	4.65
35	дн.соба са трпезаријом	паркет	19.70
36	соба	паркет	10.73
37	купатило	керамика	4.32
38	полуложа	керамика	4.95
39	полуложа	керамика	2.44
укупна површина			59.57
-3%			-1.79
укупна НЕТО површина			57.78

2.спрат	
укупна површина 2.спрата	294.33
-3%	-8.83
укупна НЕТО површина 2.спрата	285.50
укупна БРУТО површина 2.спрата	354.51

Заједнички простор - 3.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
1	степенишни простор	керамика	8.42
2	ходник	керамика	26.51
укупна НЕТО површина			34.93
-3%			-1.05
укупна КОРИСНА површина			33.88
Стан 11 (једноособан) - 3.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
3	предсобље	керамика	3.69
4	соба	паркет	7.35
5	кухиња и трпезаријом	паркет	12.60
6	остава	керамика	0.83
7	купатило	керамика	4.78
8	полуложа	керамика	5.33
укупна површина			34.58
-3%			-1.04
укупна НЕТО површина			33.54
Стан 12 (једноипособан) - 3.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
9	предсобље	керамика	3.59
10	купатило	керамика	3.82
11	кухиња	керамика	5.10
12	соба	паркет	8.85
13	дн.соба са трпезаријом	паркет	16.80
14	остава	керамика	1.28
15	полуложа	керамика	6.76
укупна површина			46.20
-3%			-1.39
укупна НЕТО површина			44.81
Стан 13 (једноипособан) - 3.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
16	предсобље	керамика	5.77
17	купатило	керамика	3.58
18	остава	керамика	2.16
19	соба	паркет	10.04
20	дн.соба са трпезаријом	паркет	12.85
21	кухиња	керамика	5.96
22	полуложа	керамика	7.56
укупна површина			47.92
-3%			-1.44
укупна НЕТО површина			46.48

Стан 14 (двособан) - 3.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
23	предсобље	керамика	6.82
24	остава	керамика	3.52
25	кухиња	керамика	4.65
26	дн.соба са трпезаријом	паркет	29.96
27	соба	паркет	9.86
28	wc	керамика	2.03
29	купатило	керамика	3.62
30	полуложа	керамика	4.95
31	полуложа	керамика	5.72
укупна површина			71.13
-3%			-2.13
укупна НЕТО површина			69.00
Стан 15 (двособан) - 3.спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
32	предсобље	керамика	9.68
33	остава	керамика	3.10
34	кухиња	керамика	4.65
35	дн.соба са трпезаријом	паркет	19.70
36	соба	паркет	10.73
37	купатило	керамика	4.32
38	полуложа	керамика	4.95
39	полуложа	керамика	2.44
укупна површина			59.57
-3%			-1.79
укупна НЕТО површина			57.78

3.спрат	
укупна површина 3.спрата	294.33
-3%	-8.83
укупна НЕТО површина 3.спрата	285.50
укупна БРУТО површина 3.спрата	354.51

Заједнички простор - повучени спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
1	степенишни простор	керамика	8.22
2	ходник	керамика	24.60
3	просторија за одржавање хигијене зграде	керамика	1.48
укупна НЕТО површина			34.30
-3%			-1.03
укупна КОРИСНА површина			33.27
Стан 16 (четворособан) - повучени спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
4	предсобље	керамика	6.11
5	купатило	керамика	4.32
6	купатило	керамика	3.61
7	соба	паркет	14.77
8	соба	паркет	10.60
9	соба	паркет	7.11
10	дн.соба са трпезаријом	паркет	18.37
11	кухиња	керамика	4.67
12	остава	керамика	1.57
13	тераса	керамика	28.31
укупна површина			99.44
-3%			-2.98
укупна НЕТО површина			96.46
Стан 17 (трособан) - повучени спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
14	предсобље	керамика	8.63
15	купатило	керамика	2.80
16	соба	паркет	11.43
17	купатило	керамика	3.62
18	соба	паркет	9.09
19	дн.соба са трпезаријом	паркет	27.70
20	кухиња	керамика	4.65
21	остава	керамика	3.52
22	тераса	керамика	14.30
укупна површина			85.74
-3%			-2.57
укупна НЕТО површина			83.17

Стан 18 (двособан) - повучени спрат			
ред.бр.	просторија	под	P (m ²)
23	предсобље	керамика	9.68
24	остава	керамика	3.10
25	кухиња	керамика	4.65
26	дн.соба са трпезаријом	паркет	19.70
27	соба	паркет	10.73
28	купатило	керамика	4.32
29	полуложа	керамика	2.16
укупна површина			54.34
-3%			-1.63
укупна НЕТО површина			52.71

повучени спрат		
укупна површина повученог спрата		273.82
-3%		-8.21
укупна НЕТО површина повученог спрата		265.61
укупна БРУТО површина повученог спрата		328.23

Број стамбених јединица: 18 (осамнаест стамбених јединица)

ZAVRŠNE ODREDBE

Na osnovu zahteva za izradu Urbanističkog projekta i Idejnog rešenja "Master Projekt 2015", Biro za projektovanje, nadzor i izvođenje iz Pančeva, broj teh. dok. IDR-04-10-2025, a u skladu sa zakonskim propisima, Planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna 25/18-ispravka tehničke greške greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune), uslovima nadležnih institucija i mogućnostima date lokacije, urbanističkim projektom je prikazana urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta - kat.parc.top.br. 18599 KO Pančevo, koja predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i tehnološku celinu, i za koju će se izdati Lokacijski uslovi. Ovim dokumentom definišu se pravila i uslovi izgradnje objekata, kao i uređenje parcele.

Urbanističkim projektom definisane su maksimalne dimenzije planiranog objekta, a konačne će se odrediti Projektom za građevinsku dozvolu.

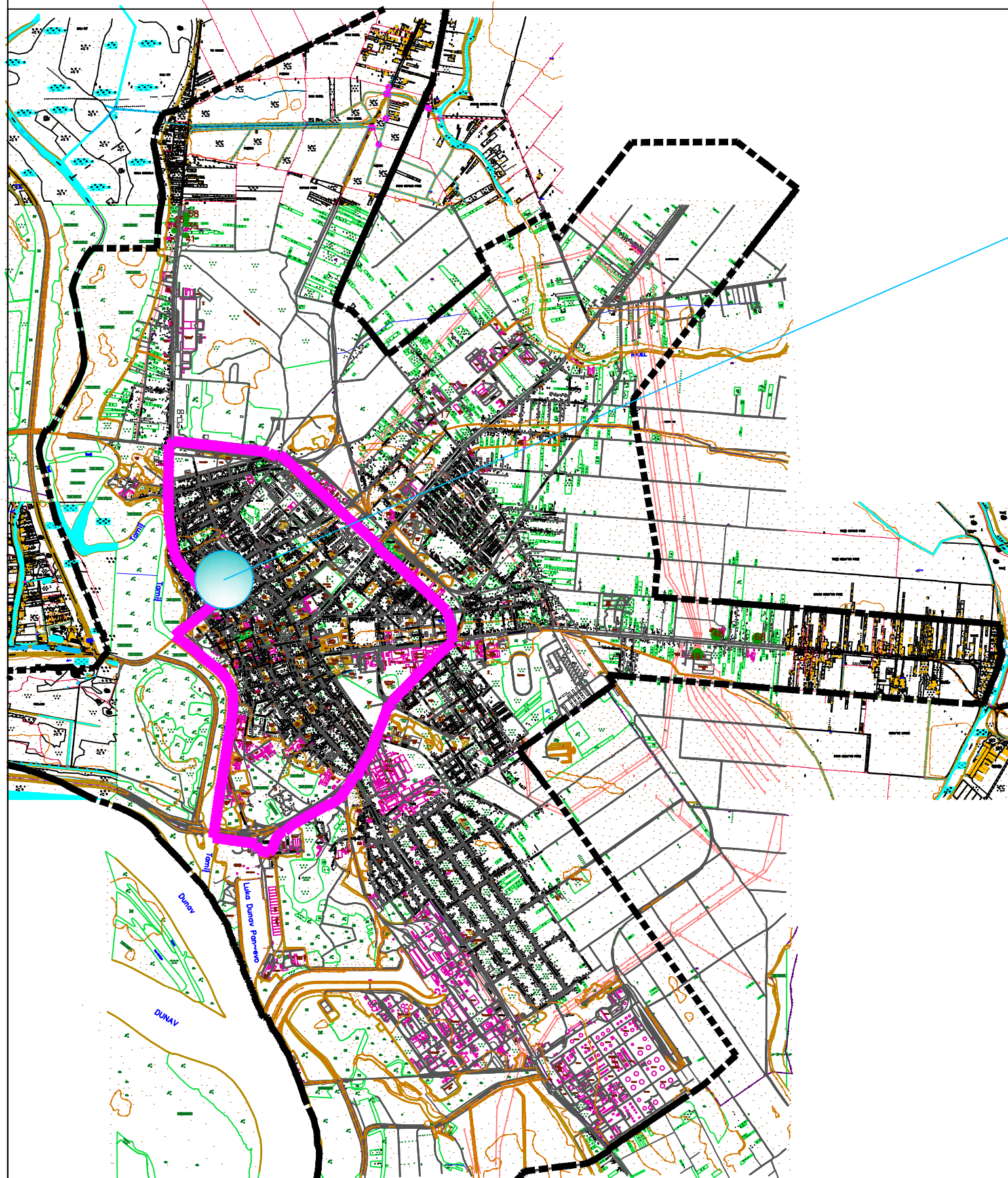
Položaj objekta na parceli dat je metričkom metodom na grafičkom prilogu broj 3, dok se za prenos položaja objekata na teren predlaže korišćenje georeferencirane podloge sa položajem objekata koji će se dostaviti geometru.

Odgovorni urbanista:



Aleksandar Brkić, dipl.inž.arh.
licenca br. 200 1482 14

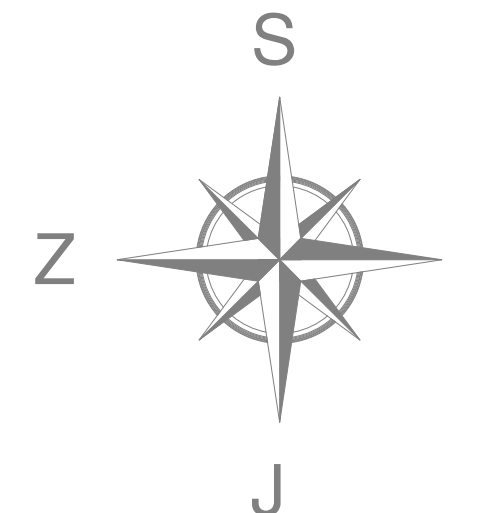
4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA



LEGENDA

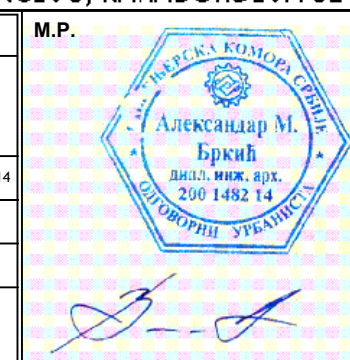
Granice PGR – Celina 1

DISPOZICIJA PROSTORA ZA KOJI SE RADI UP

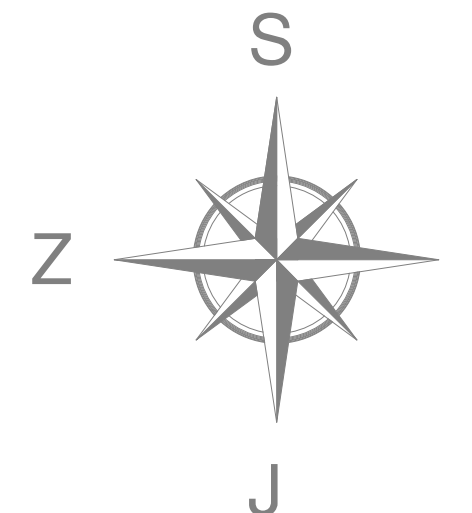


URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARADORĐEVA 61

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: MASTER PROJEKT 2015			
datum : oktobar 2025	br. Up-a : UP-04-10-2025	br. IDR-a : IDR-04-10-2025	vrsta teh.dok. : UP



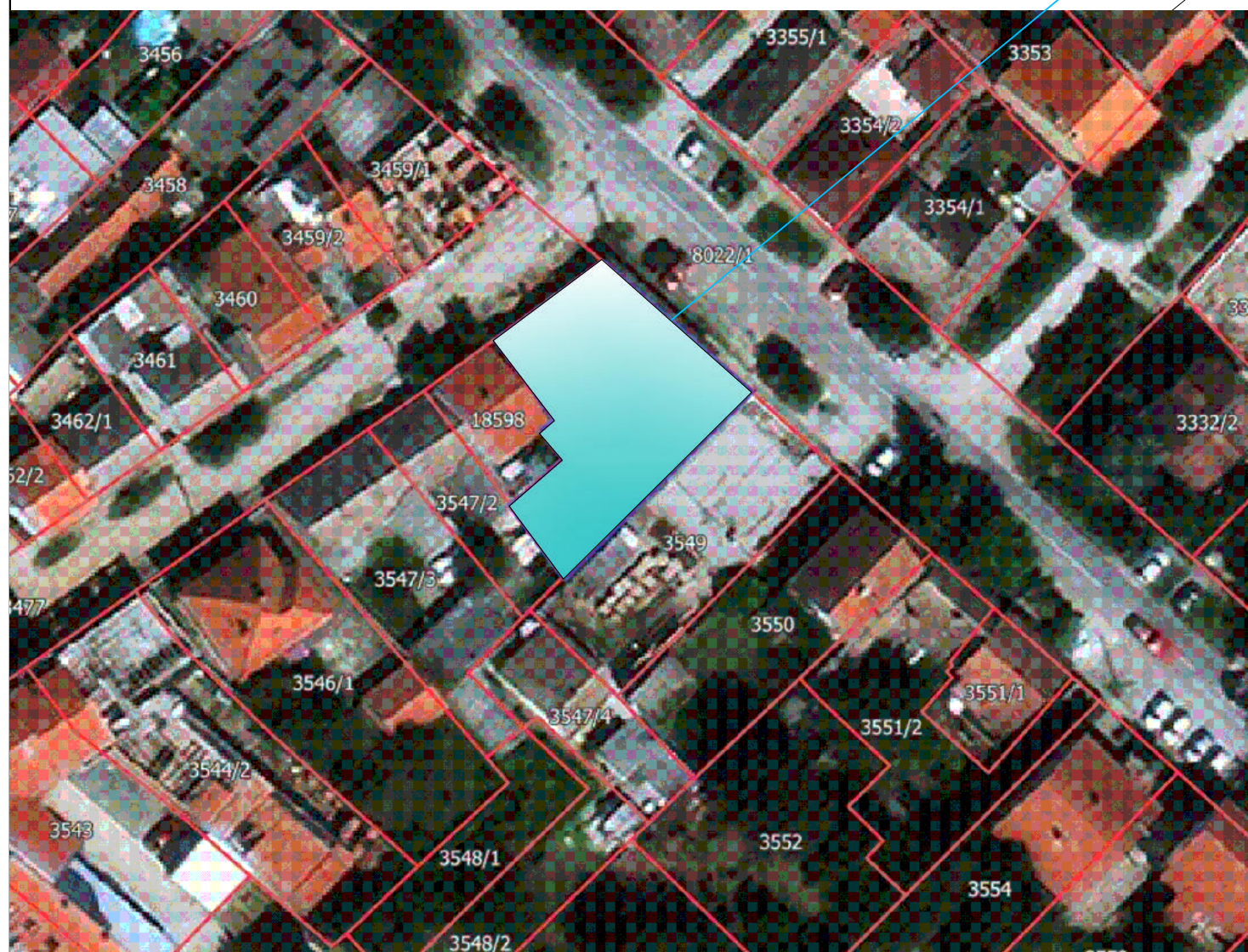
naziv crteža : DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA ŠIRE OKRUŽENJE I GRAD PANČEVO	
objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT P+3+PS	
lokacija : Pančevo, Karadorđeva 61 kat.parc.top.br. 18599 K.O. Pančevo	razmera :
investitor : FEMEL INVEST DOO Beograd, ul.Ilije Bosilja 7	
urbanistički projekat	list br. : 1



DISPOZICIJA PROSTORA ZA KOJI SE RADI UP



KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARADORĐEVA 61

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: MASTER PROJEKT 2015			
datum : oktobar 2025	br. Up-a : UP-04-10-2025	br. IDR-a : IDR-04-10-2025	vrsta teh.dok. : UP

M.P.

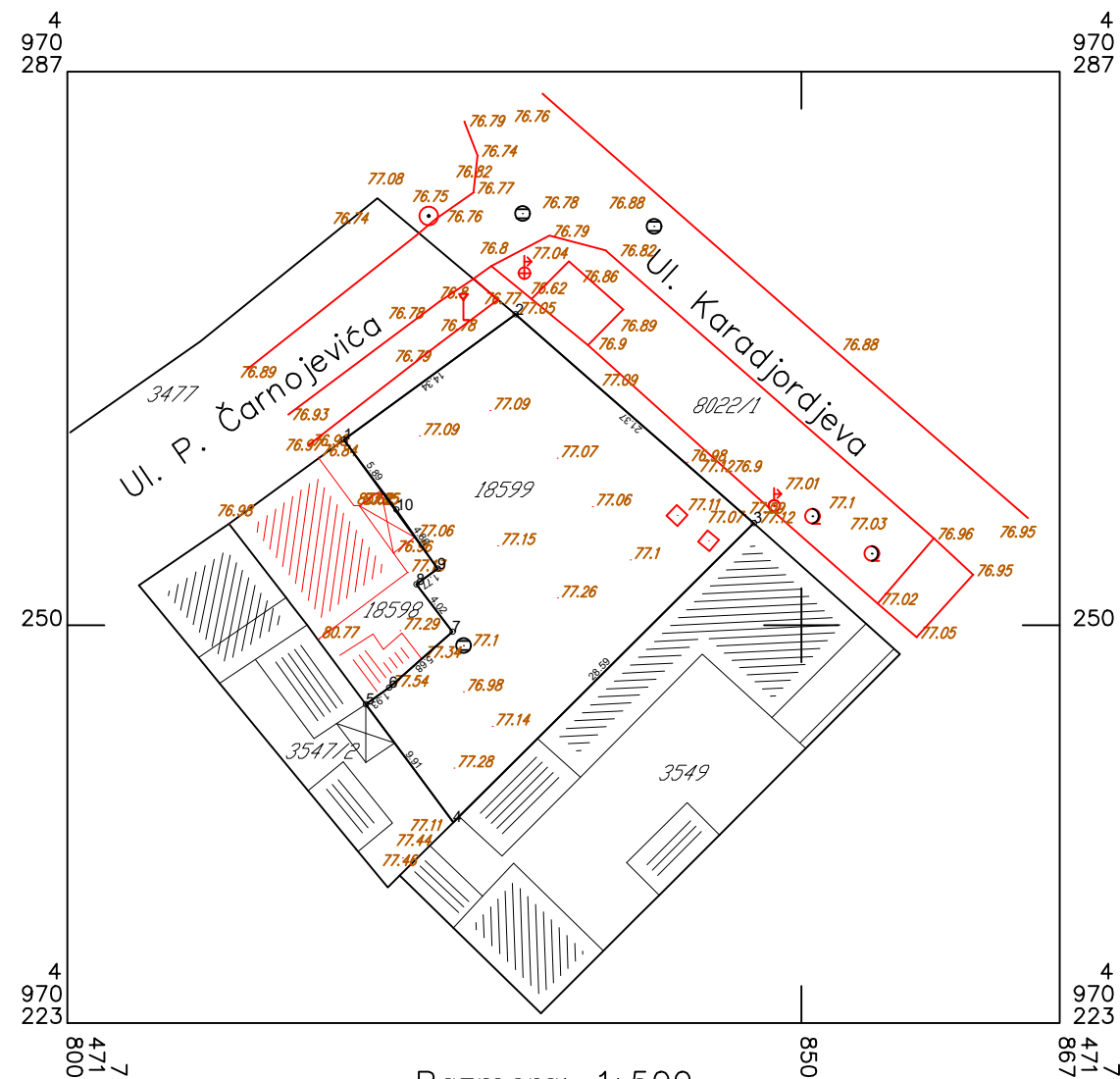


[Handwritten signature]

naziv crteža : DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA OKRUŽENJE	
objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT P+3+PS	
lokacija : Pančevo, Karadorđeva 61 kat.parc.top.br. 18599 K.O. Pančevo	razmera :
investitor : FEMEL INVEST DOO Beograd, ul.Ilije Bosilja 7	
urbanistički projekat	list br. : 2

ko PANČEVO

Katastarsko–topografski plan
parcela broj 18598 i 18599



Razmera: 1: 500

Koordinate tačaka granice parcele

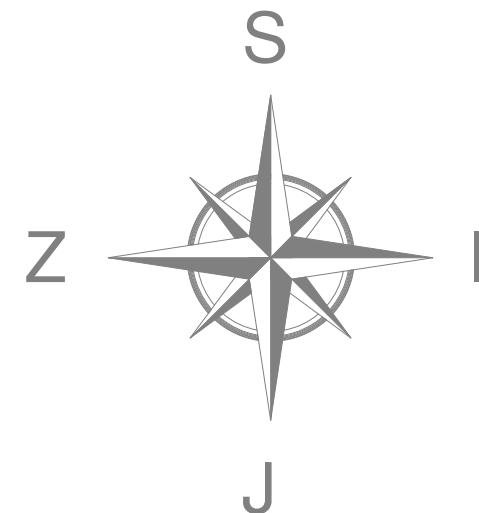
	X	Y
1	7471819.231	4970262.492
2	7471830.811	4970270.942
3	7471846.881	4970256.862
4	7471826.611	4970236.703
5	7471820.711	4970244.663
6	7471822.281	4970245.782
7	7471826.541	4970249.543
8	7471824.122	4970252.753
9	7471825.551	4970253.793
10	7471822.761	4970257.772

Snimljeno dana: 15.08.2025 god.

Direktor:
Nenad Perić, dipl. ing. geod.

Izgradnja višeporodičnog
stambenog objekta P+3+PS

P parcele = 470 m2



Podaci o parceli:

Br.kat. parc. KO Pančevo	Katastarska opština Pančevo	Br. lista nepokret nosti 4029	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Vlasnik (Privatna svojina – udeo)
18599	Pančevo	4029	Gradsko građevinsko zemljište		Femel Invest doo – 170/470 Gucijan Gordana – 24/470 Milanović Gavriilo – 170/470 Milutinović Goran – 24/470 Orešćanin Radmila – 82/470
		5	Zemljište uz zgradu i drugi objekat	218m ²	
		6	Ostalo veštački stvoreno neplodno zemljište	252m ²	
				4a 70m ²	

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br. 4029 KO Pančevo, na parceli nema upisanih objekata.

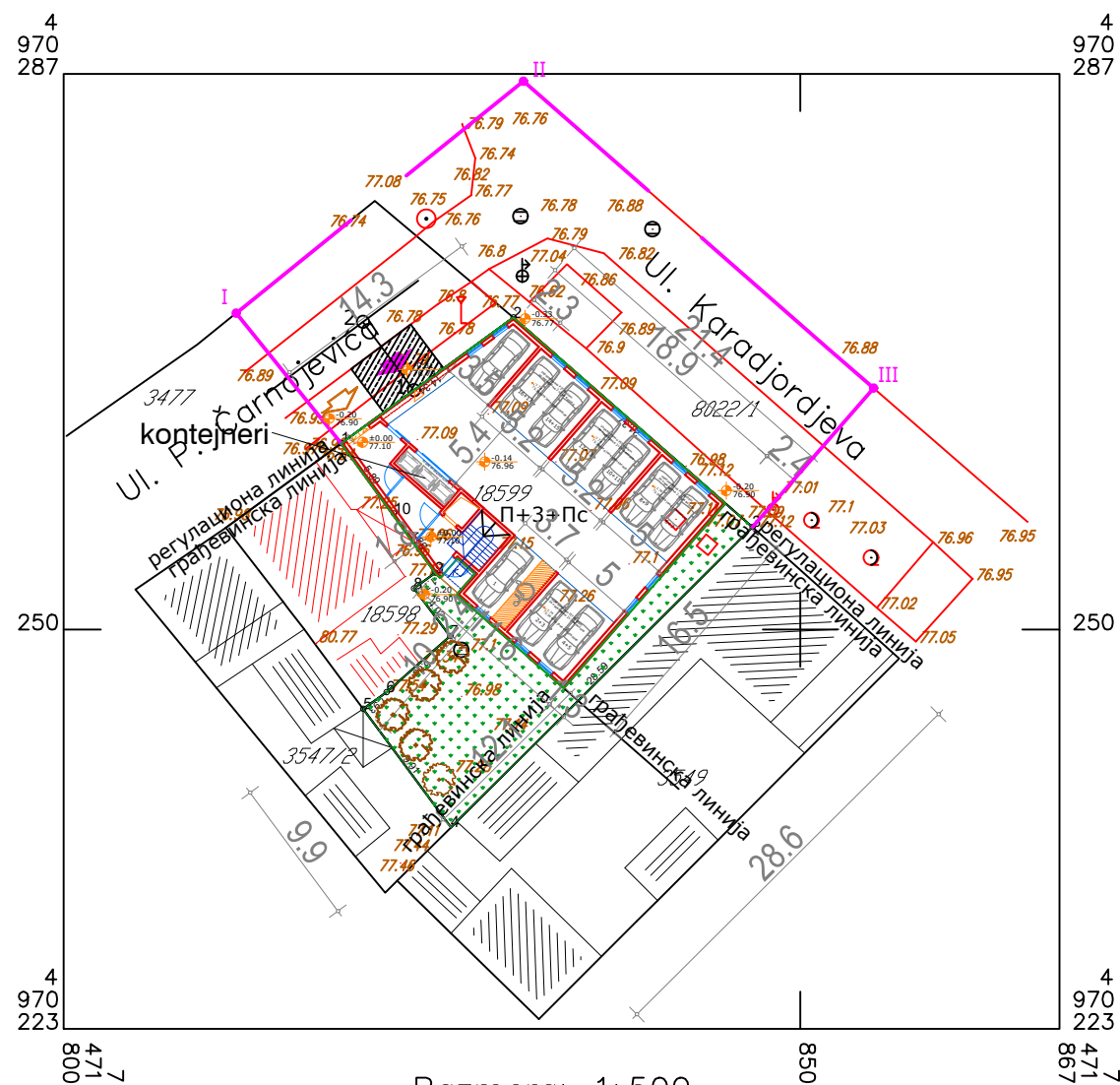
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA
KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARADORĐEVA 61

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1				M.P.  	naziv crteža : PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA GRANICAMA PARCELE	
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo Adresa: Pančevo, Ritska br. 62					objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT P+3+PS	
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14					lokacija : Pančevo, Karadorđeva 61 kat.parc.top.br. 18599 K.O. Pančevo	
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10					razmera : 1: 500	
Projektant: MASTER PROJEKT 2015					investitor : FEMEL INVEST DOO Beograd, ul.Ilije Bosilja 7	
datum : oktobar 2025	br. Up-a : UP-04-10-2025	br. IDR-a : IDR-04-10-2025	vrsta teh.dok. : UP	urbanistički projekat		
				list br. : 3		

ko PANČEVO

Katastarsko–topografski plan
parcela broj 18598 i 18599

Osnova prizemlja



Razmera: 1: 500

Koodinate tačaka granice parcela Osovinske tačke saobraćajnog priključka

	X	Y
1	7471819.231	4970262.492
2	7471830.811	4970270.942
3	7471846.881	4970256.862
4	7471826.611	4970236.703
5	7471820.711	4970244.663
6	7471822.281	4970245.782
7	7471826.541	4970249.543
8	7471824.122	4970252.753
9	7471825.551	4970253.793
10	7471822.761	4970257.772

X	Y
1 4 970 266.05	7 471 824.03
2 4 970 270.65	7 471 820.60

Koordinate obuhvata

I	7471812.16	4970271.24
II	7471831.47	4970286.82
III	7471855.01	4970266.21

Snimljeno dana: 15.08.2025 god.

Direktor:
Nenad Perić, dipl. ing. geod.

Izgradnja višeporodičnog
stambenog objekta P+3+PS

P parcele = 470 m2

kota trotoara: -0,20m (76,90mnv) do -0,33 m(76,77mnv);

kota prizemlja: ±0.00 (77,10mnv);

kota venca: 13,00m - 13,13m (+12,80m, 89,90mnv) od kote trotoara

kota slemena: 16,96m - 17,09m (+16,76m, 93,86mnv) od kote trotoara

broj stanova: 18

broj mesta za parkiranje: 18 (17+1)

kontejneri: 3

P parcele = 470m2

P bruto nadzemnih etaža = 1719,99m2

Indeks zauzetosti = 69,84% (328,23 m2)

Iz objekat: 69,84% (328,23 m2),

Indeks izgrađenosti = 3,66

zelene površine = 30,16% (141,77m2)

LEGENDA:

1-10 koordinate parcele obuhvaćene UP-om

I - III koordinate obuhvata UP-a

1-2 koordinate osovinskih tačaka saob.priklj.

saobraćajni priključak

zelene površine niska vegetacija

visoko rastinje

visinske kote

kotiranje

pešački ulaz

kolski ulaz

1-18 GARAŽNO MESTO

kontejner

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA
KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARADORĐEVA 61

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo			
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: MASTER PROJEKT 2015			
datum : oktobar 2025	br. Up-a : UP-04-10-2025	br. IDR-a : IDR-04-10-2025	vrsta teh.dok. : UP



naziv crteža : REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE SA PLANOM NAMENE POVRŠINA I OBUHVATOM UP-A	
objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT P+3+PS	
lokacija : Pančevo, Karadorđeva 61 kat.parc.top.br. 18599 K.O. Pančevo	razmera : 1: 500
investitor : FEMEL INVEST DOO Beograd, ul.Ilije Bosilja 7	
urbanistički projekat	list br. : 4

ko PANČEVO

Katastarsko-topografski plan parcels broj 18598 i 18599

Osnova krova

LEGENDA:
1-10 koordinate parcele obuhvaćene UP-om
I - III koordinate obuhvata UP-a
1-2 koordinate osovinskih tačaka saob.priklj.

saobraćajni priključak

zelene površine niska vegetacija

visoko rastinje

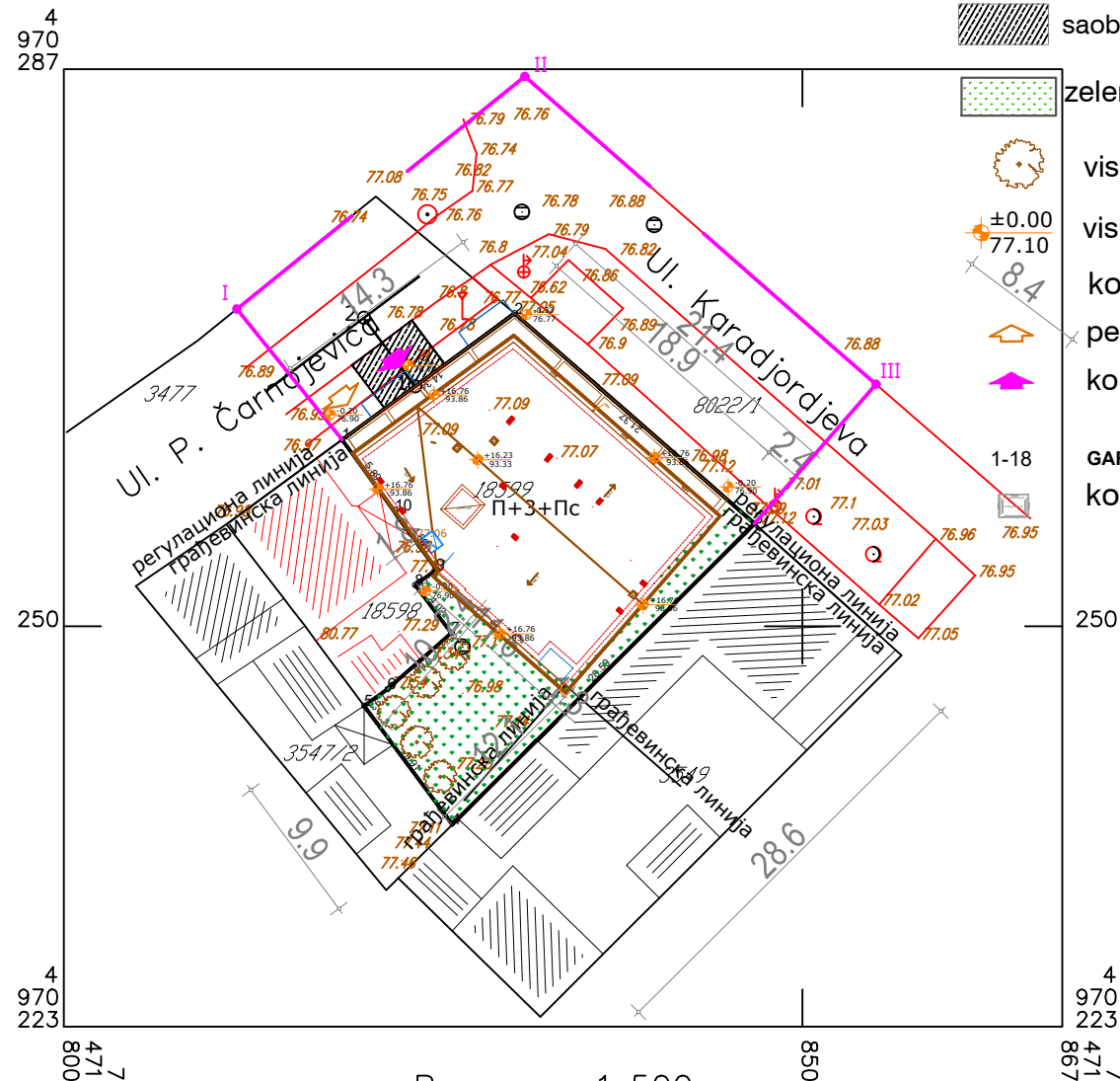
visinske kote

kotiranje

pešački ulaz

kolski ulaz

GARAŽNO MESTO
kontejner



Razmera: 1: 500

Koordinate tačaka granice parcele Osovinske tačke saobraćajnog priključka

	X	Y
1	7471819.231	4970262.492
2	7471830.811	4970270.942
3	7471846.881	4970256.862
4	7471826.611	4970236.703
5	7471820.711	4970244.663
6	7471822.281	4970245.782
7	7471826.541	4970249.543
8	7471824.122	4970252.753
9	7471825.551	4970253.793
10	7471822.761	4970257.772

X	Y
1 4 970 266.05	7 471 824.03
2 4 970 270.65	7 471 820.60

Koordinate obuhvata

I	7471812.16	4970271.24
II	7471831.47	4970286.82
III	7471855.01	4970266.21

Snimljeno dana: 15.08.2025 god.

Direktor:
Nenad Perić, dipl. ing. geod.

Izgradnja višeporodičnog
stambenog objekta P+3+PS

P parcele = 470 m2

kota trotoara: -0,20m (76,90mnv) do -0,33 m(76,77mnv);
kota prizemlja: ±0.00 (77,10mnv);
kota venca: 13,00m - 13,13m (+12,80m, 89,90mnv) od kote trotoara
kota slemena: 16,96m - 17,09m (+16,76m, 93,86mnv) od kote trotoara

broj stanova: 18
broj mesta za parkiranje: 18 (17+1)
kontejneri: 3

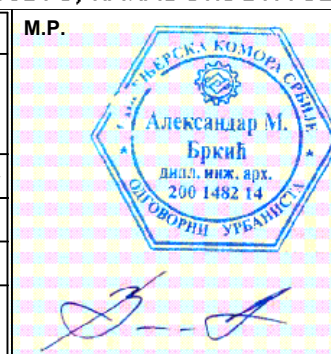
P parcele = 470m2
P bruto nadzemnih etaža = 1719,99m2
Indeks zauzetosti = 69,84% (328,23 m2)
Iz objekat: 69,84% (328,23 m2),
Indeks izgrađenosti = 3,66
zelene površine = 30,16% (141,77m2)

	USLOVI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENO
P parcele (m ²)	m ² 250 m ²	470 m ²
Širina parcele prema regulaciji	m ² 9,0 m	14,33m-21,37m
Spratnost	Orijentacioni broj etaža: P+2+Pk/Ps/M Za objektu na uglu bloka: P+3+Pk/Ps/M	P+3+Ps
Visina venca (m)	max. 14,50 m	13,00m-13,13 m
Visina slemena (m)	max. 18,50 m	16,96m-17,09m
Gravevinski elementi na uličnoj fasadi – ispadi i erkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20 m
max.zauzeće ulične fasade (%)	max. 40%	10,14 % -12,76%
max.visina ispada iznad trotoara	3,00m	3,52m-3,65m
Gravevinski elementi prema dvorštu – ispadi i erkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20 m
max.zauzeće fasade iznad prizemlja (%)	max. 30%	7,96%
min.udeljenje ctvora od zadnje granice parcele (otvori stambenih prostori)	m ² 5,00 m	10,0m-12,1 m
Indeks zauzetost (%)	max. 70%	69,84%
min.pod zelerim rezasttrim površinama (%)	m ² 30%	30,16%
Indeks izgrađenosti		3,66
Broj parking mesta	1PM/1 stambena jedinica	18 (17 + 1 za osobe sa invaliditetom)

PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA:		
Ukupna površina parcele/parcele:	470.00m ²	
Ukupna BRGP naczemno:	1719.99m ²	
Ukupna BRJO izgrađena površina:	1719.99m ²	
Ukupna NETO površina:	1406.41m ²	
Površina zemljišta pod objektom:	328.23m ²	
Površina zemljišta pod objektima (objekat, parkingi, manipulatorne površine)/zauzetost:	328.23m ²	
Spratnost (naczemnih podzemnih etaža):	P+3+Ps	
ZAUZEĆOST PARCELE:		
Površina zemljišta pod objektom	P (m ²)	%
Jkupno zauzetost:	328,23	69,84
Zelenilo	141,77	30,16
Jkupno zelenilo:	141,77	30,16
JKUPNO parcela:	470,00	100

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVO, KARADORĐEVA 61

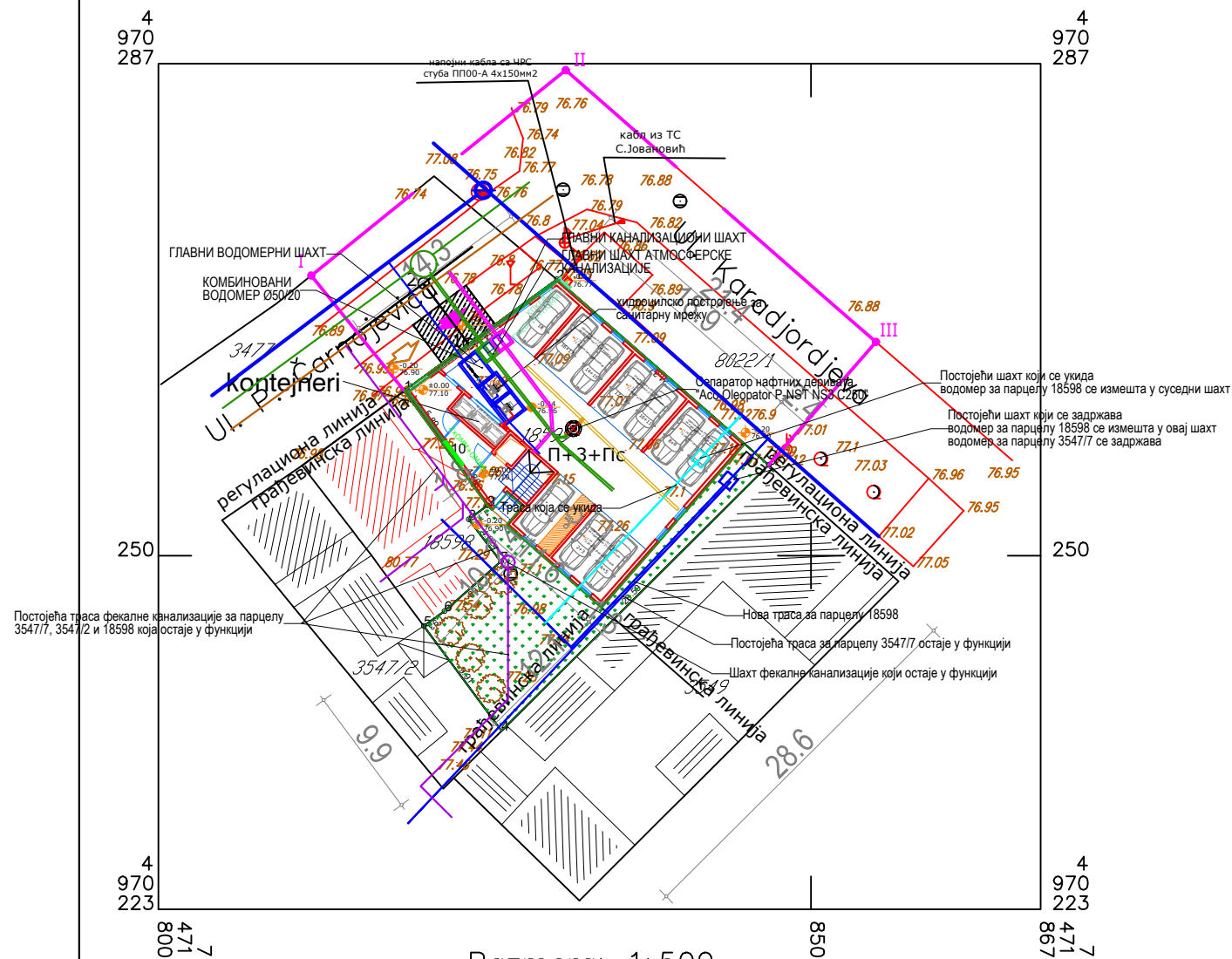
nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo			
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: MASTER PROJEKT 2015			
datum :	br. Up-a :	br. IDR-a :	vrsta teh.dok. :
oktobar 2025	UP-04-10-2025	IDR-04-10-2025	UP



naziv crteža : REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE - PRIKAZ HORIZONTALNE PROJEKCIJE NADZEMNOG GABARITA OBJEKTA, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA	
objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT P+3+PS	
lokacija : Pančevo, Karadordjeva 61 kat.parc.top.br. 18599 K.O. Pančevo	razmera : 1: 500
investitor : FEMEL INVEST DOO Beograd, ul.Ilije Bosilja 7	
urbanistički projekat	list br. : 5

ko PANČEVO

Katastarsko–topografski plan
parcela broj 18598 i 18599



Razmera: 1: 500

Koodinate tačaka granice parcela Osovininske tačke saobraćajnog priključka

	X	Y
1	7471819.231	4970262.492
2	7471830.811	4970270.942
3	7471846.881	4970256.862
4	7471826.611	4970236.703
5	7471820.711	4970244.663
6	7471822.281	4970245.782
7	7471826.541	4970249.543
8	7471824.122	4970252.753
9	7471825.551	4970253.793
10	7471822.761	4970257.772

X	Y
1 4 970 266.05	7 471 824.03
2 4 970 270.65	7 471 820.60

Koordinate obuhvata

I	7471812.16	4970271.24
II	7471831.47	4970286.82
III	7471855.01	4970266.21

Snimljeno dana: 15.08.2025 god.

Direktor:
Nenad Perić, dipl. ing. geod.

Izgradnja višeporodičnog
stambenog objekta P+3+PS

P parcele = 470 m2

LEGENDA:

1-10 koordinate parcele obuhvaćene UP-om

I - III koordinate obuhvata UP-a

1-2 koordinate osovinskih tačaka saob.priklj.

saobraćajni priključak

zelene površine niska vegetacija

visoko rastinje

visinske kote

kotiranje

pešački ulaz

kolski ulaz

1-18 GARAŽNO MESTO

kontejner

KПКЕВ-2П

KПКЕВ-1П -ПП прикључак

НН кабл РР00 А 4х150мм2

НН кабл РР00 4х95мм2

фекална канализација предметне парцеле

новопројектовани развод водовода

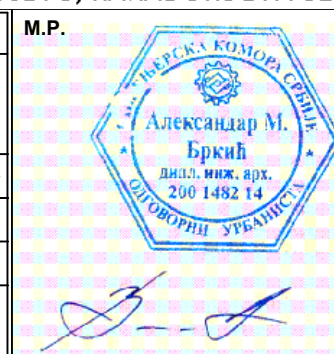
водовод који се укида

фекална канализација суседних парцела

Napomena: Orijentaciono ucrtano. Detaljna razrada
planiranih priključaka biće definisana tehničkom
dokumentacijom

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA
KAT.PARC.TOP.BR. 18599 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG
OBJEKTA SPRATNOSTI P+3+PS, U PANČEVU, KARADORĐEVA 61

nosilac izrade projekta: MASTER PROJEKT 2015 Pančevo, Njegoševa 1			
nosilac izrade urbanističkog projekta: ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo			
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62			
odgovorni urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14			
urb. saradnik: dipl.inž.arh. Tamara Tasić lic.br.200 1242 10			
Projektant: MASTER PROJEKT 2015			
datum : oktobar 2025	br. Up-a : UP-04-10-2025	br. IDR-a : IDR-04-10-2025	vrsta teh.dok. : UP



naziv crteža : PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČKA NA SPOLJNU MREŽU	
objekat : VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT P+3+PS	
lokacija : Pančevo, Karadorđeva 61 kat.parc.top.br. 18599 K.O. Pančevo	razmera : 1: 500
investitor : FEMEL INVEST DOO Beograd, ul.Ilije Bosilja 7	
urbanistički projekat	list br. : 6