

БРОЈ: 01-01/26-УП урбанистички пројекат
БРОЈ: 01-01/26-ИДР идејно решење

**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
И УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
SAWE-ECO GROUP ДОО**

Карађорђева бр.15, Панчево

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

катастарске парцеле бр:
4248/1 К.О. Панчево,
Ул. Браће Јовановића бр.34-36, ПАНЧЕВО

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ

**ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ
ОБЈЕКАТ УЛАЗ 1: По+П+6+Пс, УЛАЗ 2 По+П+3
са 106 стамбених јединица и
3 пословна простора**



„ArBiTas“
јануар 2026.



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
SAWE-ECO GROUP ДОО**

Карађорђева бр.15, Панчево

**ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ**

катастарске парцеле бр:

4248/1 К.О. Панчево,

Ул. Браће Јовановића бр.34-36, ПАНЧЕВО

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ

**ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ
ОБЈЕКАТ УЛАЗ 1: По+П+6+Пс, УЛАЗ 2 По+П+3
са 106 стамбених јединица и
3 пословна простора**



„ArBiTas“
јануар 2026.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

катастарске парцеле бр: 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО

ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ:

ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ УЛАЗ 1: По+П+6+Пс,

УЛАЗ 2 По+П+3са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора



ЛОКАЦИЈА:

4248/1 К.О. Панчево,

Ул. Браће Јовановића бр.34-36, ПАНЧЕВО

ИНВЕСТИТОР:

SAWE-ECO GROUP ДОО, Карађорђева бр. 15, Панчево

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

"ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ"

ПОТВРЂЕН НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

бр. _____ од _____



За „ ArBiTas“
Стојан Б. Тасић дипл. инж. арх
(директор)



Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 1489 15
(одговорни урбаниста)



НАРУЧИЛАЦ	SAWE-ECO GROUP ДОО Карађорђева бр. 15, Панчево
ИНВЕСТИТОР	SAWE-ECO GROUP ДОО Карађорђева бр. 15, Панчево
ОБРАЂИВАЧ	<i>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</i> "ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ" <i>ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ</i> Агенција за пројектовање и инжењеринг „ARCHI HOUSE“, Владимир Ђорђевић Пр Војводе Радомира Путника 27, Панчево
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 200 1489 15
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ	Владимир Ђорђевић, дипл. инж. арх бр. лиценце 300 E032 06
САРАДНИЦИ НА ПРОЈЕКТУ	Јелица Живуљ, маст. инж. урб и арх. Анђела Првулов, маст. инж. арх

САДРЖАЈ :

1.	ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
	1.1 Извод из уписа у судски регистар
	1.2 Решење о именовану одговорног урбанисте
	1.3 Изјава одговорног урбанисте
	1.4 Лиценца одговорног урбанисте
	1.5 Решење за издавање лиценце категорије „Г“
2.	ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА И УСЛОВИ
	2.1 Копија плана катастарске парцеле
	2.2 Копија катастарског плана водова
	2.3 Препис листа непокретности
	2.4 Катастарско-топографски план
	2.5 Информација о локацији
	2.6 Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“
	2.7 Технички услови ЈП „Урбанизам“
	2.8 Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.
	2.9 Технички услови ЈКП „Хигијена“
	2.10 Технички услови МУП, Сектор за ванредне ситуације
	2.11 Технички услови „Телеком Србије“
	2.12 Технички услови Завода за заштиту споменика
	2.13 Мишљење Завода за заштиту споменика
	2.14 Технички услови „Србије гас“
	2.15 Технички услови „Грејања“
	2.16 Технички услови „Секретаријата за заштиту животне средине“
3.	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
	3.1 Правни и плански основ
	3.2 Обухват урбанистичког пројекта
	3.3 Услови изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и по потреби други специфични услови)
	3.4 Нумерички показатељи (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфични услови)
	3.5 Начин уређења слободних и зелених површина
	3.6 Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
	3.7 Инжењерскогеолошки услови
	3.8 Мере заштите животне средине
	3.9 Мере за одлагање чврстог отпада
	3.10 Мере противпожарне заштите
	3.11 Услови за несметано кретање лица са инвалидитетом, деце и старих особа
	3.12 Мере заштите непокретних културних и природних добара (споменика културе)
	3.13 Технички опис објекта и по потреби фазност изградње
	3.14 Списак опште документације и услова
	3.15 Спровођење и реализација урбанистичког пројекта
4.	ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
	4.1 Диспозиција простора у односу на град
	4.2 Граница обухвата урбанистичког пројекта- КТП са постојећим стањем
	4.3 Ситуационо решење са наменом површина

	4.4 Регулационо-нивелационо решење локације
	4.5 Приказ саобраћајне инфраструктуре-приземље
	4.6 Приказ саобраћајне инфраструктуре-подрум
	4.7 Приказ комуналне инфраструктуре
	4.8 Нивелационо решење са основом кровних равни
5.	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
	5.1 Главна свеска
	5.2 Пројекат архитектуре
6.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА
	<p>Прилози главне свеске:</p> <p>0.12.1 Ситуација - Основа Приземља</p> <p>0.12.2 Ситуација - Основа Подрума</p> <p>0.12.3 Ситуација - Основа Кровних равни</p> <p>0.12.4 Ситуација са приказом синхрон плана инсталација</p> <p>0.12.5 Спецификација посебних делова</p> <p>0.12.6 Основа Темеља УЛАЗ 01</p> <p>0.12.7 Основа Темеља УЛАЗ 02</p> <p>0.12.8 Основа Подрума УЛАЗ 01</p> <p>0.12.9 Основа Подрума УЛАЗ 02</p> <p>0.12.10 Основа Приземља-Партерно решење УЛАЗ 01</p> <p>0.12.11 Основа Приземља-Партерно решење УЛАЗ 02</p> <p>0.12.12 Основа I Спрата УЛАЗ 01</p> <p>0.12.13 Основа I Спрата УЛАЗ 02</p> <p>0.12.14 Основа II Спрата УЛАЗ 01</p> <p>0.12.15 Основа II Спрата УЛАЗ 02</p> <p>0.12.16 Основа III Спрата УЛАЗ 01</p> <p>0.12.17 Основа III Спрата УЛАЗ 02</p> <p>0.12.18 Основа IV Спрата УЛАЗ 01</p> <p>0.12.19 Основа V Спрата УЛАЗ 01</p> <p>0.12.20 Основа VI Спрат УЛАЗ 01</p> <p>0.12.21 Основа Повученог Спрата УЛАЗ 01</p> <p>0.12.22 Основа кровне конструкције УЛАЗ 01</p> <p>0.12.23 Основа кровне конструкције УЛАЗ 02</p> <p>0.12.24 Основа кровних равни УЛАЗ 01</p> <p>0.12.25 Основа кровних равни УЛАЗ 02</p> <p>0.12.26 Пресек А-А У1+У2</p> <p>0.12.27 Пресек Б-Б У1+У2</p> <p>0.12.28 Пресек Ц-Ц УЛАЗ 1</p> <p>0.12.29 Пресек Д-Д УЛАЗ 1</p> <p>0.12.30 Пресек Е-Е УЛАЗ 2</p> <p>0.12.30 Пресек Е-Е УЛАЗ 2</p> <p>0.12.30 Пресек Е-Е УЛАЗ 2</p> <p>0.12.31 Пресек Ф-Ф УЛАЗ 2</p> <p>0.12.32 Пресек Г-Г УЛАЗ 2</p> <p>0.12.33 Пресек Х-Х УЛАЗ 2</p> <p>0.12.34 Улична фасада-Б.Јовановића</p> <p>0.12.35 Улична фасада-Карађорђева</p> <p>0.12.36 Улична фасада-Карађорђева и бочна фасада Улаз 02</p> <p>0.12.37 Дворишна фасада</p> <p>0.12.38 Бочна фасада</p> <p>Прилози пројекта архитектуре:</p> <p>1.7.1 Ситуација - Основа Приземља</p> <p>1.7.2 Ситуација - Основа Подрума</p>

1.7.3 Ситуација - Основа Кровних равни
1.7.4 Ситуација са приказом синхрон плана инсталација
1.7.5 Спецификација посебних делова
1.7.6 Основа Темеља УЛАЗ 01
1.7.7 Основа Темеља УЛАЗ 02
1.7.8 Основа Подрума УЛАЗ 01
1.7.9 Основа Подрума УЛАЗ 02
1.7.10 Основа Приземља-Партерно решење УЛАЗ 01
1.7.11 Основа Приземља-Партерно решење УЛАЗ 02
1.7.12 Основа I Спрата УЛАЗ 01
1.7.13 Основа I Спрата УЛАЗ 02
1.7.14 Основа II Спрата УЛАЗ 01
1.7.15 Основа II Спрата УЛАЗ 02
1.7.16 Основа III Спрата УЛАЗ 01
1.7.17 Основа III Спрата УЛАЗ 02
1.7.18 Основа IV Спрата УЛАЗ 01
1.7.19 Основа V Спрата УЛАЗ 01
1.7.20 Основа VI Спрат УЛАЗ 01
1.7.21 Основа Повученог Спрата УЛАЗ 01
1.7.22 Основа кровне конструкције УЛАЗ 01
1.7.23 Основа кровне конструкције УЛАЗ 02
1.7.24 Основа кровних равни УЛАЗ 01
1.7.25 Основа кровних равни УЛАЗ 02
1.7.26 Пресек А-А У1+У2
1.7.27 Пресек Б-Б У1+У2
1.7.28 Пресек Ц-Ц УЛАЗ 1
1.7.29 Пресек Д-Д УЛАЗ 1
1.7.30 Пресек Е-Е УЛАЗ 2
1.7.30 Пресек Е-Е УЛАЗ 2
1.7.30 Пресек Е-Е УЛАЗ 2
1.7.31 Пресек Ф-Ф УЛАЗ 2
1.7.32 Пресек Г-Г УЛАЗ 2
1.7.33 Пресек Х-Х УЛАЗ 2
1.7.34 Улична фасада-Б.Јовановића
1.7.35 Улична фасада-Карађорђева
1.7.36 Улична фасада-Карађорђева и бочна фасада Улаз 02
1.7.37 Дворишна фасада
1.7.38 Бочна фасада

1. ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2
спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора

1.1 Извод из уписа у судски регистар



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000181199895

БП 134659/2020
Датум, 24.11.2020. 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 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ивана Тасић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ**

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Ивана Тасић
ЈМБГ: 2004977785068

Пословно име предузетника:

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ**

Пословно седиште: Николе Пашића 67, спрат 5, Ниш, Ниш - Медијана, Србија

Број и назив поште: 18000 Ниш

Регистарски број/Матични број: **65975629**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **112245432**

Почетак обављања делатности: 24.11.2020 године

Претежна делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: arbi.nis@yahoo.com

Страна 1 од 2

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 23.11.2020. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 134659/2020, за регистрацију:

**ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ARBI TAS НИШ**

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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 дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца. и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти немају обавезу да употребљавају печат у пословним писмима и другим документима

Страна 2 од 2



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000200948626

Регистар привредних субјеката
БП 58841/2022

Дана, 20.05.2022. 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, 105/21), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ, са матичним/регистарским бројем: 65975629, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Ивана Тасић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ

Регистарски/матични број: **65975629**

и то следећа промена:

- **Промена података о пословођи:**

Уписује се:

1. Име и презиме: Стојан Тасић
ЈМБГ: 2601977730040

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 16.05.2022. године регистрациону пријаву промене података број БП 58841/2022 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. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018...66/21).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Страна 2 од 2

1.2. Решење о именовану одговорног урбанисте

ДАТУМ: Јануар 2026. године

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 01-01/26-УП

ПРОЈЕКАТ : УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО
АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: кат.
парцела број: 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ
Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности
По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и
3 пословна простора;

ИНВЕСТИТОР: **SAWE-ECO GROUP ДОО**
Карађорђева бр. 15, Панчево

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ('Сл. гласник РС', бр. 32/2019 и 47/2025) доносим следеће:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО – ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

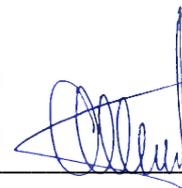
За одговорног урбанисту на изради УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА одређује се:

Одговорни
урбаниста

Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх
бр. лиценце 200 1489 15

Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове за израду урбанистичко-техничке документације прописане у Закону о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)

"ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО
ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ
КОНСУЛТАНСКИХ УСЛУГА У
ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArBiTas НИШ":



1.3. Изјава одговорног урбанисте

ДАТУМ: Јануар 2026. године

**БР. ТЕХНИЧКОГ
ДЕЛОВОДНИКА:** 01-01/26-УП

ПРОЈЕКАТ : **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ
ЛОКАЦИЈЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:
4248/1 К.О. Панчево
ЗА ПЛАНИРАНУ ИЗГРАДЊУ**

**Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ
2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора;**

ИНВЕСТИТОР: **SAWE-ECO GROUP ДОО
Карађорђева бр. 15, Панчево**

На основу Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025) издаје се:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА, изјављујем да сам се при изради Урбанистичког пројекта придржавао свих важећих прописа и да је урбанистички пројекат урађен у складу са Законом и Прописима донетим на основу Закона, као и да је урађен у складу са важећим планским документом – ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО (Сл. Лист града Панчева бр. 19/2012, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка И 6/19-исправка, 23/2022-измене и допуне) и на овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, израђеном од стране друштва са ограниченом одговорношћу за геодетске радове ДОО Геовизија, улица др Светислава Касапиновића 14, Панчево

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх
бр. лиценце 200 1489 15

1.4. Лиценца одговорног урбанисте



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

Стојан Б. Тасић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 01077067262

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1489 15



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
12. фебруара 2015. године

Број: 02-12/2025-31834
Београд, 02.12.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1489 15

**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 20.12.2026. 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.

1.5 Решење за издавање лиценце категорије „Г“



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 004657529 2025 14810 006 000 012 002
Датум: 27.11.2025.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 ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ“, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ“, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432 **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: 068Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ“.
- 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 **„ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ“**, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432, поднео је, дана 20.10.2025. 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 30.10.2025. 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 17.11.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта, решења о исправци грешке и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**2 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**2 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **2** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца, Уговора о раду и Уверења из Централног регистра обавезног социјалног осигурања),
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. **„ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ“**, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **2 лица** са личном лиценцом, од којих **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте за стручну област архитектура, ужа стручна област урбанизам 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 **„ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ“**, из Ниша (Медијана), улица Николе Пашића број 67/5, матични број: 65975629, ПИБ: 112245432.

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.



Достављено:

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

2.2. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА И УСЛОВИ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

**Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности
По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простор**

2.1 Копија плана катастарске парцеле



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Панчево
Жарка Зрењанина 19
Број: 953-111-48672/2025
КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 12/17/2025 9:48:54 АМ

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
4248/1

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:
17.12.2025 године у 08:16

Ivana Urošević
М.П. _ 17/12/2025 08:34:12 _

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

2.2 Копија катастарског плана водова



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево
Број: 956-303-34355/2025

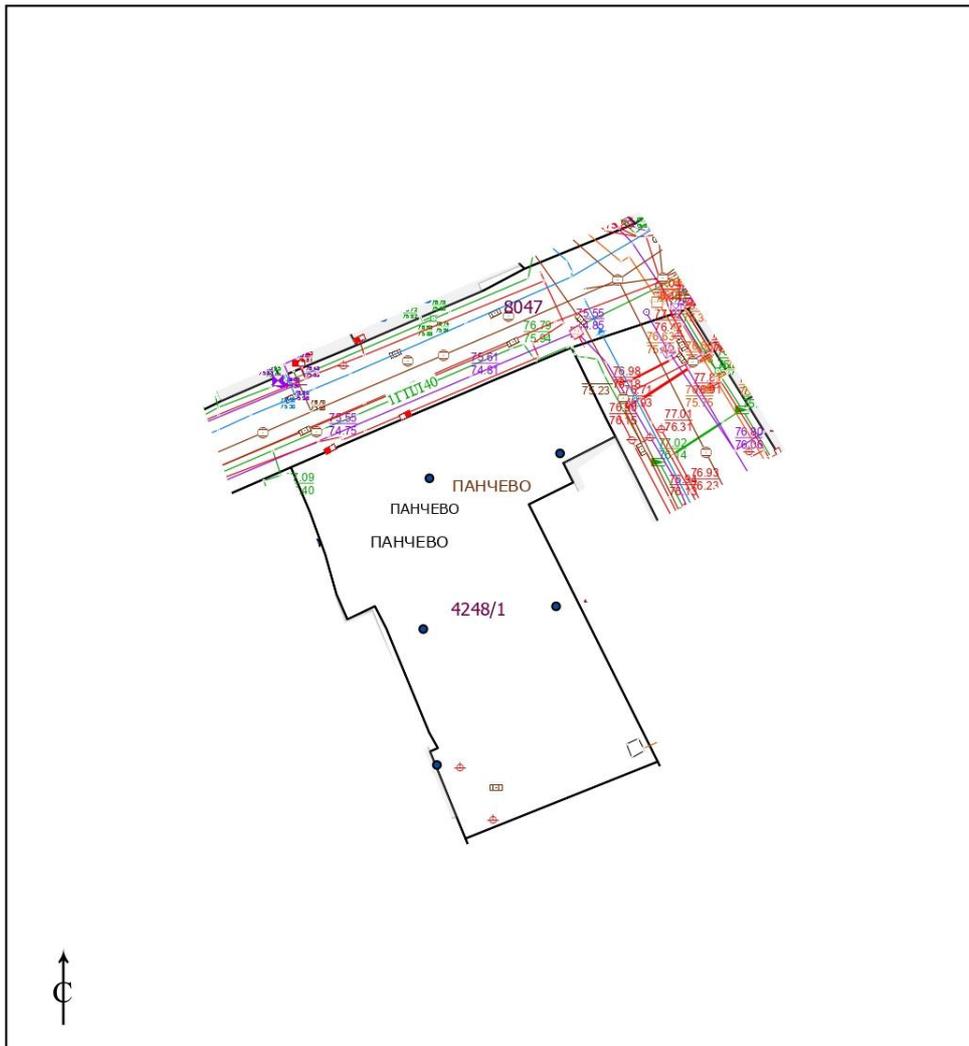


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 12/18/2025 3:47:03 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
18.12.2025 године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Универзални Геодетски Завод
18.12.2025 13:47:03

2.3 Препис листа непокретности

4.12.25. 11:01

еКатастар непокретности: Подаци о непокретности



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 4.12.2025. 11:01:27

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	9836847c-44b0-4959-918e-b69dafc94e85
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.12.2025. 14:30
Служба:	ПАНЧЕВО
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА 34-36
Број парцеле:	4248/1
Површина m²:	3066
Број извода (*):	1946
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	11
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДБЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ
Пројектована површина m²	1536
Број дела:	12
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	1530
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	SAWE-ECO GROUP DOO PANCEVO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
* Ранији број листа непокретности.	

<https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/NepokretnostProperties.aspx?nepID=6U9RUh8v1JM1PdWeCvR9YQ==>

1/1



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 4.12.2025. 11:01:58

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	adcdda5f-bc3d-4ad0-9912-2133e5d8aaf5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	03.12.2025. 14:30
Служба:	ПАНЧЕВО
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА 34-36
Број парцеле:	4248/1
Површина m²:	3066
Број извода (*):	1946
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	11
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ПРЕДБЕЛЕЖЕНИМ ОБЈЕКТОМ
Пројектована површина m²	1536
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	SAWE-ECO GROUP DOO PANCEVO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	11
Назив улице:	БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА 34-36
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Пројектована површина m²:	1536
Пројектована корисна пов. m²	11799
Пројектована грађевинска пов. m²	14200
Начин коришћења и назив објекта:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА ГРАДЊУ, А НЕМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	7

https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic/NepokretnostProperties.aspx?nepID=dVzpsx78WNY1PdWeCvR9YQ==

1/2

Број етажа поткровље:**Имаоци права на објекту**

Назив:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: SAWE-ECO GROUP DOO PANCEVO
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ПРЕДБЕЛЕЖБА: ЗА ОБЈЕКАТ НИЈЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА
Датум уписа:	18.11.2025.
Трајање терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

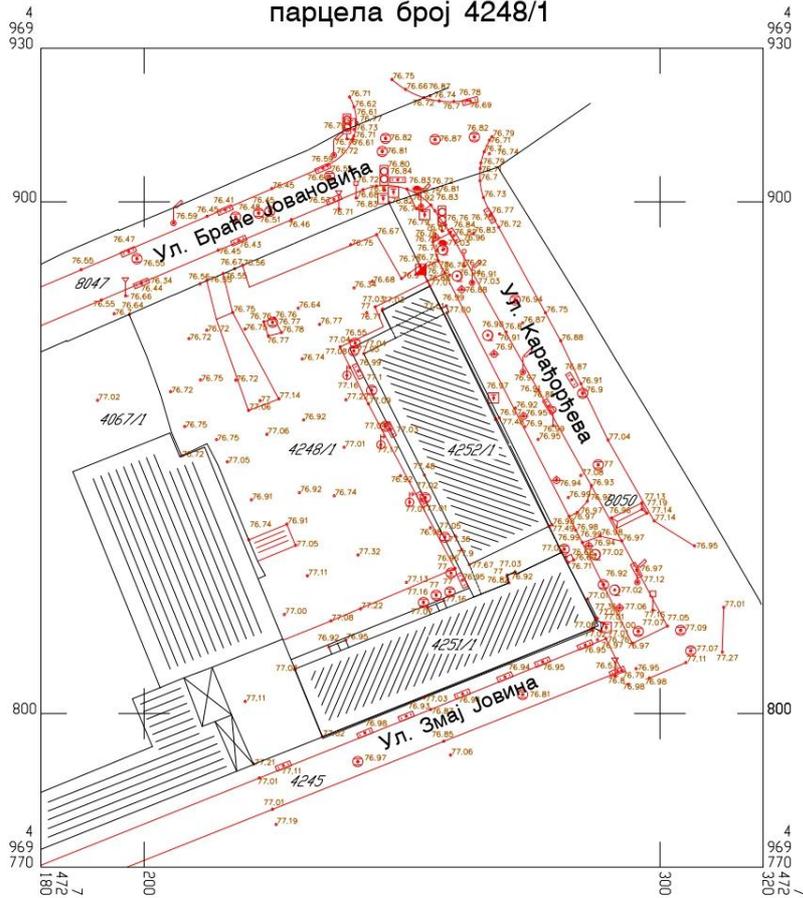
2.4 Катастарско-топографски план

GEOVIZIJA
PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

КО ПАНЧЕВО

Катастарско-топографски план

парцела број 4248/1



Размера: 1:1000

Digitally signed
by **Gabrijel Jurasović**
Date: 2025.08.25
12:43:26 +02'00'



Снимљено дана: јун 2025 год.

Директор:
Ненад Перић, дипл. инж. геод.



2.5 Информација о локацији

- 1 -

V-15-350-276/2018

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : V-15-350-276/2018
Датум : 23.08.2018. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

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

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима градње (ИЗГРАДЊА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ/И)

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	ВИТ ИНВЕСТ
ЈМБГ/ПИБ	104655352

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број : Угао Карађорђево и Браће Јовановић
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле : 4250/1, 4251/2, 4253/1 и 4248
Површина кат. парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14 и 19/2018). Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана генералне регулације Целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву и то:

1. Планирана намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, цртеж бр. 1
2. Регулационо – нивелациони план са урб. решењем јавних површина, цртеж бр. 2
3. Мрежа објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 3
4. Заштићене културно историјске, природне и урбанистичке целине, цртеж бр. 4.

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. парцеле бр. **4250/1, 4251/2, 4253/1 и 4248** КО Панчево налазе се у зони центра, у градском блоку бр.084; планирано је за **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**, намена **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**.

Напомена: Наведене парцеле се налазе у граници **ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ ГРАДСКОГ ЈЕЗГРА**, те је неопходно прибавити услове са мерама заштите од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА – Становање са компатибилним наменама

Урбанистичку целину Центар чине блокови који представљају административно, културно- историјско, пословно, образовно и урбано језгро града. Овде су сконцентрисане најважније градске институције свих области, а ту је и река Тамиш која треба да постане средиште градског културног и рекреативног живота.

град Панчево

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

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

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

Код реконструкције и доградње постојећих објеката и изградње нових објеката, могуће је у односу на планирану висину венца и слемена у блоку, изједначити венац и слеме наведених објеката са вецном и слемом непосредних суседних, постојећих објеката који својом висином одуарају од осталог дела блока, уз прибављену сагласност Завода за заштиту споменика културе. Уколико се суседни објекти разликују по броју спратова у (у односу на блок) и висинама венца и слемена, објекат се усклађује са висином нижег суседног објекта у блоку.

3.1. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор на приземљу и првој етажи. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

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

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

3.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих зона.

У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних саобраћајница.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

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

- **регулациона линија**

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

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

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

- **спољна грађевинска линија према регулацији**

град Панчево

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

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

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

Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд-објекат се поставља на регулациону линију.

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

град Панчево

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

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

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

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

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

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

Остваривање отвора на удаљењима мањим од овде прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

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

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

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

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

СПРАТ

- Мезанин -спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)

- Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

Кровна равна може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна равна може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

град Панчево

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику.
- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.
- Помоћни објекат - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.);
- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Зелени кров- кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине – за јавне и остале објекте..

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

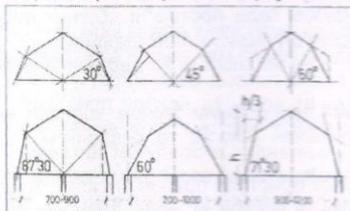
5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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



Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.



град Панчево

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

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

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

- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Уколико се изводи зелени корв, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина.

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

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

Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

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

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

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

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

Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара – за постојеће објекте могуће је један степеник дозволити

град Панчево

Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

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

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) а све у складу са важећим законима и правилницима.

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:

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

Зона центра

Максимално под објектима (Из) = 80%

Минимално под зеленим површинама = 20%

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

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

Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту.

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

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

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

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венца	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/М
17.5	21.5	П+4+Пк/Пс/М
20.5	24.5	П+5+Пк/Пс/М
23.5	27.5	П+6+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

На угаоним парцелама дозвољена је изградња 1 етаже више од оне која је дозвољена, за зону у којој се објекат налази, уз услов да на тој додатној етажи нису дозвољени никакви испусти.

Уколико се на углу сустичу зоне различите спратности, за угаони објекат се примењује виша спратност без могућности додавања још једне етаже у односу на ту спратност.

Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

град Панчево

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

- становање	1ПМ/1 стамбена јединица
- социјално становање	1ПМ/мин.2стамбене јединице
- пословање	1ПМ/70м ² нето површине
- администрација	1ПМ/60м ² нето површине
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места

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

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

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

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

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

Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дечје установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дечје установе, образовање, административне послове, културу и сл.

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

За радове у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.), уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију.

5.15. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА: /**6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :****6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

У складу са чланом 17. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова. Услове из става 1. издаје управљач јавног пута (ЈП"Урбанизам").

град Панчево

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

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

Електроенергетика

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево

Телекомунациона инфраструктура

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

Термоенергетика

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

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели
- Изградња вишепородичних објеката и стамбено пословне објекте (три или више функционалних јединица у објекту).

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

У затеченим заједничким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирања парцела испод сваког појединачног објекта, које по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу

град Панчево

објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.

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

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

8.3. УПУТСТВО О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

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

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

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

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

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

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10)

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

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /

10.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са

град Панчево

Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр. 6/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својстима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

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

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

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

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

14. „Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15) и члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14)

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

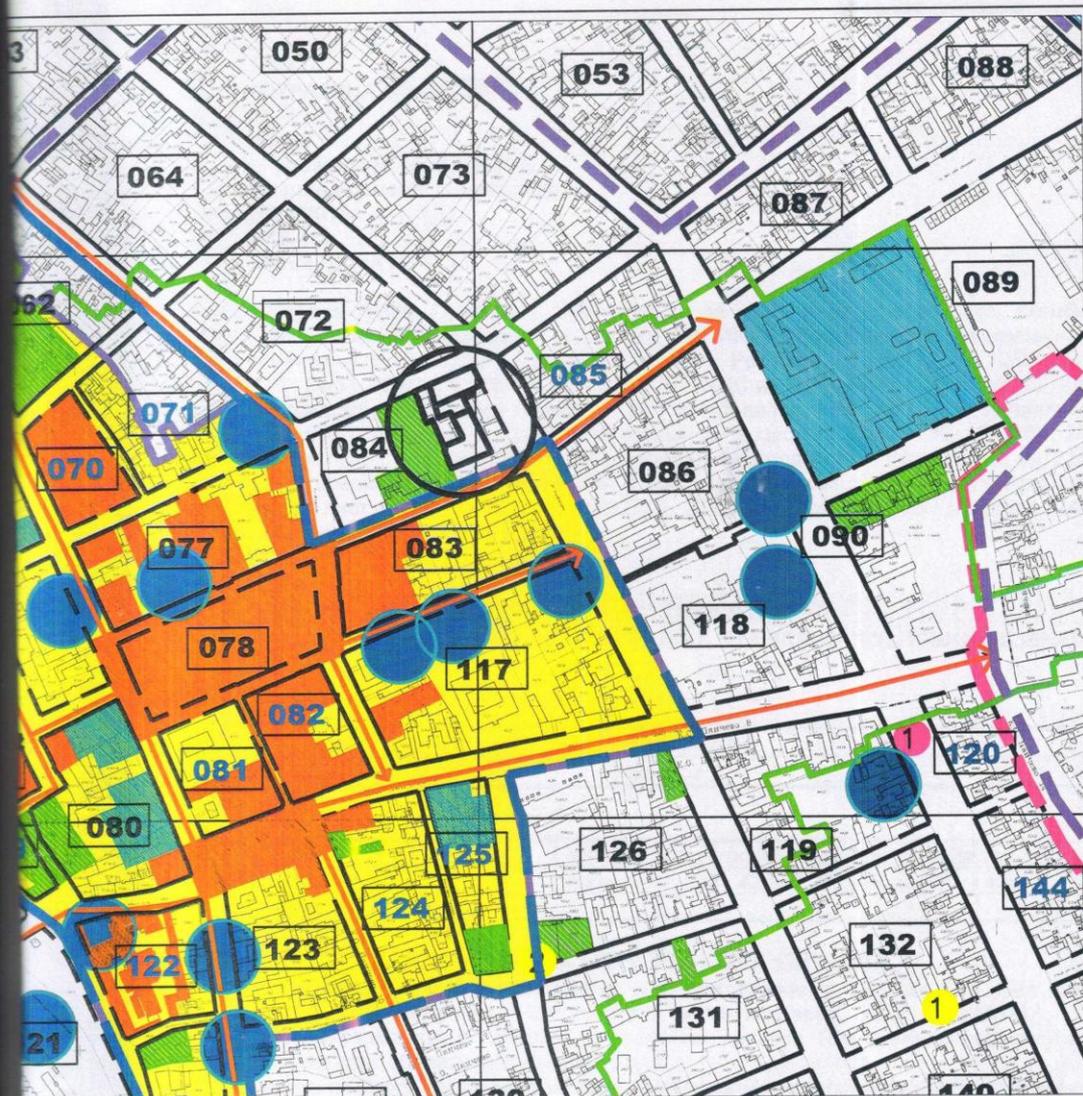
16. Увидом у достављени захтев и одредбе Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС,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

Секретар



Славе Бојацијевиќ, дипл. инж. арх.

град Панчево



ЛЕГЕНДА:

- граница блокова
- бројеви блокова
- зона центра
- граница заштићене околине језгра



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

Назив плана:

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

предмет бр:
 V-15-350-276/2018

Шеф одељења: Душанка Антонијевић Стајић дипл.инж.арх.	Параф:
Обрада: Душанка Антонијевић Стајић дипл.инж.арх.	Параф:
Техничка обрада: Александра Мучи грађ.тех.	Параф:

Заштићене културно историјске, природне и урбанистичке целине за кат. парц. 4250/1, 4251/2, 4253/1, 4248 К.О. Панчево.
Секретар секретаријата: Славе Бојаџијевић дипл.инж.арх.

Цртеж бр: 4
Размера: 1:5000
Датум: 08/2018.
Параф:



2.6 Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“



ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-456/1
Панчево, 26.01. 2026. год.

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

Инвеститор: SAWE-ECO GROUP DOO Панчево, улица Змај Јове Јовановића бр. 56 Пуномоћник: „Archi house“ Панчево, улица Војводе Радомира Путника број 27, Владимир Ђорђевић, дипл.инж.арх. Место градње: Улица Браће Јовановића 34-36, Панчево, кат. парц. бр. 4248/1 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекат: улаз 1 (По+П+6+Пс), улаз 2 (По+П+3) са укупно 106 стамбених јединица и 3 пословна простора, у улици Браће Јовановића бр. 34-36, на кат. парцели број 4248/1 КО Панчево

На основу вашег захтева (наш бр. Д-456-1 од 26.01.2026. год.) и допуне захтева (наш бр. Д-456-2) који се односи на издавање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекат: улаз 1 (По+П+6+Пс), улаз 2 (По+П+3) са укупно 106 стамбених јединица и 3 пословна простора, у улици Браће Јовановића бр. 34-36, на кат. парцели број 4248/1 КО Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији, у улицама Браће Јовановић и Карађорђевој, постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација дата у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт Идејног решења које је израдио „Archi house“ Панчево, улица Војводе Радомира Путника број 27, Владимир Ђорђевић, дипл.инж.арх.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод PE OD 140 (водомер Ø100), прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључање на градску атмосферску канализацију OD 160.
- Парцеле на којима је предвиђена изградња вишепородичног стамбено-пословног објекат: улаз 1 (По+П+6+Пс), улаз 2 (По+П+3) са укупно 106 стамбених јединица и 3 пословна простора имају водоводни и канализациони прикључак.

Водовод:

- Прикључање објекта извести на градски водовод од PE цеви пречника OD 160 у улици Карађорђевој.
- За прикључење планираног објекта на градски водовод предвидети цеви OD 110, изграђене од HDPE, за притисак PN 10, у складу са стандардом SRPS-EN 12201
- У достављеном нацрту Идејног решења приказан је положај водомерног шахта, налази се у улици Карађорђевој, на улазном делу у објекат, неосредно иза регулационе линије (улаз у шахт је из приземног дела објекта).
- У водомерном шахту предвидети монтажу једног главног комбинованог водомера 80/20mm којим ће се мерити укупна потрошња санитарне, противпожарне воде и спринклер система у обе ламеле (ламела 1 и ламела 2) и у пословним просторима. Димензије водомерног шахта (светли отвор) су 1,70x3,10m.
- Комбиновани водомер 80/20mm задржати као главни са припадајућим вентилима, од којег се воде разводи ка ламели 1 и ламели 2 и пословним просторима, односно ка главним вертикалама у објектима са границама за појединачне водомере.
- Није дозвољена уградња водомера на даљинско читавање.
- Појединачне водомере за стамбене просторе и пословне просторе поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне)
- 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.

- 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.
- Носивост шахт поклопаца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Димензије водомерног окна морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Главни водомер за стамбени део ламела као и сви појединачни водомери морају у сваком тренутку бити приступачан за читавање, интервенције и редовно одржавање
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

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 Браће Јовановића. **Прикључак на градску фекалну канализацију је заједнички за обе ламеле.**
- Тражени пречник прикључка је OD 160..
- Ревизиони шахт је лоциран на колском улазу у објекат из улице Браће Јовановића (на прописаном је растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије).
- **Улаз у шахт је из приземног дела објекта, обавеза инвеститора је да на прописаној висини уради отворену кинету а дубину шахта ускладити са котом дна градске фекалне канализације која је дата у ситуацији**
- 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 канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 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.

Атмосферска канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску фекалну канализацију предвидети преко новог прикључка на градску атмосферску канализацију која се налази у улици Браће Јовановића. Прикључак на градску атмосферску канализацију је заједнички за обе ламеле.
- Ревизиони шахт је лоциран на колском улазу у објекат из улице Браће Јовановића (на прописаном је растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије).
- Улаз у шахт је из приземног дела објекта, обавеза инвеститора је да на прописаној висини уради отворену кинету а дубину шахта ускладити са котом дна градске атмосферске канализације која је дата у ситуацији.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за канализацију докаже да је прикључење објеката 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 канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 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 (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење санитарних отпадних вода.

Општи услови:

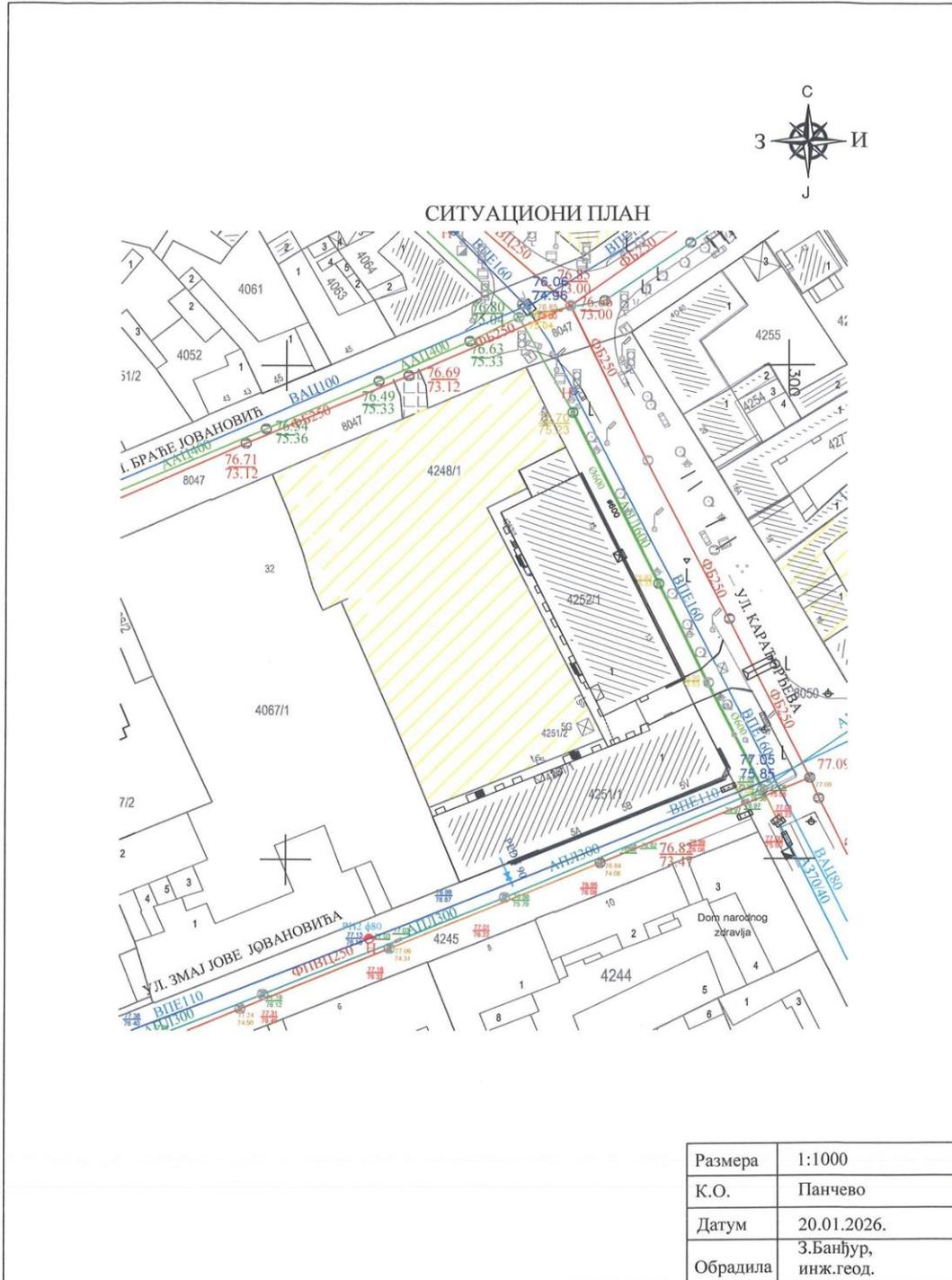
- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Гарантовани притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању 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.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
- Димензије канализационог шахта (светли отвор): 1,00x1,00 m
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.

- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководиоца радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке, изградњом нових прикључака на њиховим парцелама у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
 - Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
 - Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
 - Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.
 - Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.
- НАПОМЕНА 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 објеката.
- 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 изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекат: улаз 1 (По+П+6+Пе), улаз 2 (По+П+3) са укупно 106 стамбених јединица и 3 пословна простора, у улици Браће Јовановића бр. 34-36, на кат. парцели број 4248/1 КО Панчево је 10.986,00 динара (без ПДВ-а).

В.Д. ДИРЕКТОРА
Ненад Ракић, дипл. менаџер





2.7 Технички услови ЈП „Урбанизам“



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-900/2025
Панчево, 26.1.2026

ДОСТАВИТИ:

"SAWE-ECO GROUP" DOO
Ул. Змај Јове Јовановића бр. 5 б, Панчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "SAWE-ECO GROUP" DOO из Панчева, Ул. Змај Јове Јовановића бр. 5 б, (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. Р Србије" 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 стамбено-пословног објекта на катастарској парцели топ. бр. 4248/1 К.О. Панчево у Ул. Браће Јовановића бр. 34-36 у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:
- Приступ кат. парцели топ. бр. 4248/1 К.О. Панчево може се остварити преко два планирана саобраћајна прикључка, дефинисаних осовински и осовинским тачкама до кат. парцеле топ. бр. 8047 К.О. Панчево-Ул. Браће Јовановића и како је то приказано на ситуационом плану урађеном од стране "ARCHI HOUSE" Агенција за пројектовање и инжењеринг, Ул. Војводе Радомира Путника бр. 7 Панчево.
Приказане трасе оба саобраћајна прикључка чиниће саставни део овог Решења, ако буду осовински и диспозиционо постављене у односу на коловоз Ул. Браће Јовановића и како је то приказано на приложеном ситуационом плану.
 - Један двосмерни улазно-излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,0 м и управно у односу на постојећи коловоз Ул. Браће Јовановића, а други двосмерни улазно-излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,5 м и на месту повезивања са коловозом управно у односу на постојећи коловоз Ул. Браће Јовановића, а дуж трасе прилагођено у односу позицију постојећег паркинг места у ширини само једног паркинг места.
 - Оба саобраћајна прикључка извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде који су одговарајући са осталим постојећим изведеним саобраћајним прикључцима и околним паркинзима, а места прикључења на коловоз Ул. Браће Јовановића за оба саобраћајна прикључка обрадити без лепеца.
 - Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу, у складу са носивошћу постојећег саобраћајног прикључка.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051366, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 764, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)



- Нивелете саобраћајних прикључака и дате саобраћајне површине ускладити са постојећим објектима, као и са постојећим саобраћајним површинама, а посебно са тротоаром и нивелетом коловоза у Ул. Браће Јовановића, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.
- Такође, попречне и подужне падове оба саобраћајног прикључка усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.
- Приликом изградње оба саобраћајна прикључка Инвеститор је обавезан да изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, тако да се обезбеди безбедан и одговарајуће обележен и означен пешачки прелаз у правцу постојећег тротоара, као и да се такође обезбеди и безбедно одвијање свих осталих присутних видова саобраћаја и прикључивање на постојећи коловоз у Ул. Браће Јовановића.
- Инвеститор је обавезан да за пројектовање, изградњу и коришћење саобраћајног прикључка у потпуности поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Браће Јовановића, тако да се по потреби за саобраћајни прикључак који је ближи семафору и раскрсници са Ул. Карађорђевог оставре само десна скретања за улазак на парцелу и само десна скретања приликом изласка са парцеле.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-900/2025 од 22.12.2025 године.

II. Саобраћајне прикључке пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова према следећим условима:

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода.
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- 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 безбедног прелаза преко тротоара у Ул. Браће Јовановића, као и безбедног прикључка на постојећи коловоз Ул. Браће Јовановића, уз обавезу и да се усклади и да се поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Браће Јовановића.
- 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 оба саобраћајна прикључка могу се изводити према Пројекту из става II. овог решења и према следећим условима:

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

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 карактеристичке-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. Браће Јовановића и у цело попречни профил Ул. Браће Јовановића и постојећи коловоз у Ул. Браће Јовановића.
 - Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
 - По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
 - Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
 - Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024).
 - У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да 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 приказао потребу за укидањем два постојећа паркинг места и ови услови ће важити само уколико Инвеститор прибави решење о укидању два паркинг места од стране Градске управе Града Панчева, Одељења за саобраћај, која се налазе на

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)



трасама оба саобраћајна прикључка. Инвеститор се упућује да приликом укидања паркинг места реализује обавезу уплате одређеног износа на рачун буџета града Панчева, све 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). Осим укидања два паркинг места, остале саобраћајне површине до ивице коловоза Ул. Браће Јовановића задржати као у постојећем стању.

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

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Решавајући по захтеву Инвеститора "SAWE-ECO GROUP" ДОО из Панчева, Ул. Змај Јове Јовановића бр. 5 б, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник 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), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гл. Р С, 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, 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 донело 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

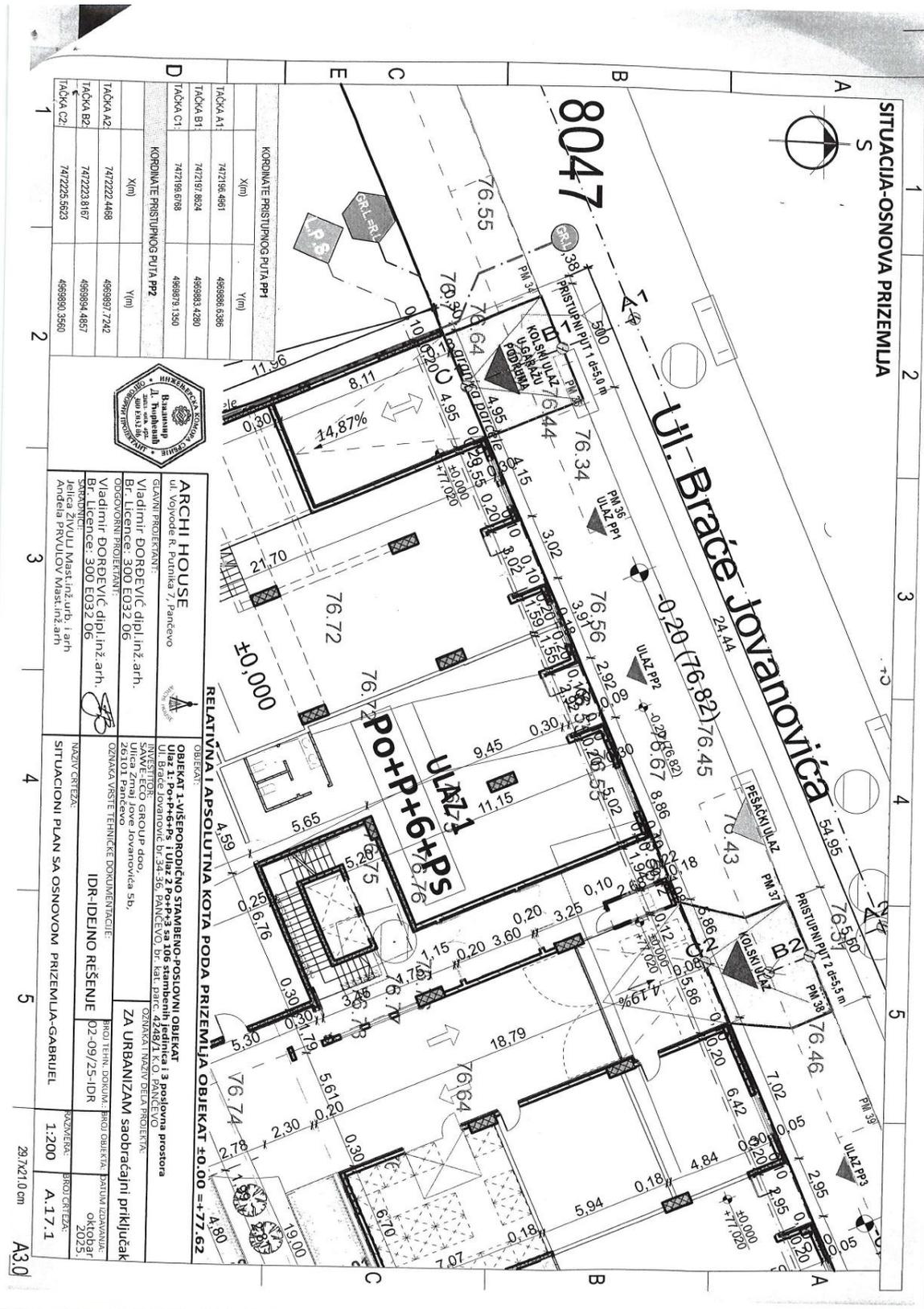
Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

Директор
Славе Бојаџијевић, дипл. инж. архитектуре

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 (Banda Intesa)



KORDINATE PRISTUPNOG PUTA PP1		
X(m)	Y(m)	
TAČKA A1	7472196.4951	4959884.6386
TAČKA B1	7472199.8824	4959883.4280
TAČKA C1	7472196.8788	4959873.1350

KORDINATE PRISTUPNOG PUTA PP2		
X(m)	Y(m)	
TAČKA A2	7472222.4488	4959897.7242
TAČKA B2	7472223.8167	4959894.4857
TAČKA C2	7472225.5623	4959890.3560



ARCHI HOUSE
 GLAVNI PROJEKTANT: **ARH. R. PUDNIKA 7, PANEČEVO**
 BR. LICENCE: 300 E032 06
 VLADIMIR DORĐEVIĆ dipl.inž.arh.
 ODOBROVNI PROJEKTANT: **ARH. V. DORĐEVIĆ**
 BR. LICENCE: 300 E032 06
 SARADNIČKI: **ARH. V. DORĐEVIĆ**
 ARH. ZA URBANIZAM: **ARH. V. DORĐEVIĆ**
 ARH. ZA URBANIZAM: **ARH. V. DORĐEVIĆ**

OBJEKAT 1-VISERODIČNO STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT
 Ulica 1. Po+P+6+P+3 i Ulica 2. Po+P+3 sa 106 stambenih jedinica i 3 poslovna prostora
 INVESTITOR: **IZV. ZA URBANIZAM IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I PROMETA NEKRETNIM PRAVIMA D.O.O. PANEČEVO**, kat. ravnice 4248/1, K.O. PANEČEVO
 OZNAKA VASNE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ZA URBANIZAM saobraćajni priključak**
 BROJ TEHNI. DOKUM.: **BROJ OBJEKTA: DATUM: IZDAVANJE: OKTOBAR 2025.**
 NADZOR: **IDR-IDENNO REŠENJE**
 BROJ CRTEŽA: **1:200**
 DNEV: **A.17.1**

29.7x21.0 cm
 A3.0

2.8 Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.

	ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ		10 година 8/78
		АААЕ9742394479597	ПР-ЕНГ-01.79/02
Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Панчево Панчево, Милоша Обреновића 6, 26000 Панчево, тел.: 013/315-020, факс: 013/335004			
ЦЕОП:		SAWE-ECO GROUP DOO	
Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-11702-26		КАРАЂОРЂЕВА бр. 15 лок.11	
Панчево, 23.01.2026		26000 ПАНЧЕВО	

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 14.01.2026. године, поднетог у име САЊЕ-ЕЦО ГРУП ДОО, ПАНЧЕВО, КАРАЂОРЂЕВА бр. 15 лок.11 на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋ бр. 34-36 парцела број 4248/1, 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. 02-10/25-IDR од 12.2025, 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:
Улаз 1:
На приступачном месту у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу десет ормана мерног места (ОММ), модула са 9 бројила и једног ормана мерног места (ОММ), модула са 3 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 8400мм, висине 2000мм и дубине 220мм.

На приступачном месту на фасади објекта, (**на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином**), за уградњу једне кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 640мм, висине 980мм и дубине 165мм. У КПК уградити по две уводне кабловске цеви Ф 110мм. Угао савијања не сме бити већи од 45.

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

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

На приступачном месту на фасади објекта, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

типа ЕВ-1П (за хидрант - противпожарни прикључак), 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.

Улаз 2:

На приступачном месту у улазу објекта или ајнфорту, за уградњу три ормана мерног места (ОММ), модула са 9 бројила и уградњу једног ормана мерног места (ОММ), модула са 3 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2800mm, висине 2000mm и дубине 220mm.

На приступачном месту на фасади објекта, (на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за противпожарни прикључак - хидрант пумпу) 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 - противпожарни прикључак), 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 ајнфорт објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10m од КПКЕВ-2П.

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

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

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1x70mm².

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

Обавеза Странке је да обезбеди кабловску канализацију за трасу енергетских каблова, тј. кабловске цеви Ф110mm за полагање 0,4kV кабловских водова и то:

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

Странка је у обавези да радове на обезбеђивању **БЕТОНСКИ кабловских канала** изведе у складу са важећом законском регулативом (заштиту од пожара ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара) и у складу са технилошким условима које ће дати пројектант

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 0,4кV изведена је заштита од опасних напона додиром системом напајања ТТ (заштитно уземљење), а инсталација потрошача мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (заштита нуловањем).

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

Услови постављања инсталације у објекту 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 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXNHX ФЕ180 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 изводи у ТС Блок 084Б

Опис прикључка до мерног места: На фасади објекта (**Улаз 1**) уградити КПКЕВ-2П. КПКЕВ-2П и ормане мерног места (ормане 1-6) повезати каблом пресека и типа РР00 4x95мм².

На фасади објекта (**Улаз 1**) уградити КПКЕВ-1П. КПКЕВ-1П и ормане мерног места (ормане 7-11) повезати каблом пресека и типа РР00 4x95мм².

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

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4x16мм².

КПКЕВ-1П (орман 7-11) и КПКЕВ-1П повезати каблом пресека и типа РР00-А 4x25мм².

У КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П за напајање МОМО-ова уградити ножасте осигураче јачине од 160А а у КПКЕВ-1П (пп) уградити ножасте осигураче јачине од 63А.

На фасади објекта (**Улаз 2**) уградити КПКЕВ-2П. КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4x95мм².

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

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4x16мм².

КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати каблом пресека и типа РР00-А 4x25мм².

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 125А а у КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 63А.

За бројила који се осигуравају аутоматским осигурачима јачине 50А и 63А ожичење енергетских веза у орману мора бити изведено једножичним инсталационим бакарним проводницима типа П пресека 16мм²

Од две слободне летве нисконапонског извода 02 и 03 : празан са каблом, у ТС "БЛОК 084Б", изградити два нисконапонска кабловска вода каблом типа РР00 -А 4x150мм² до будућих КПК на фасади предметног објекта Улаза 1.

Од слободне летве нисконапонског извода 10: празан без кабла, у ТС "БЛОК 084Б" изградити један нисконапонски кабловски вод каблом типа РР00 -А 4x150мм² до будућег КПКЕВ-2П на фасади предметног објекта Улаза 2.

Трасу нн каблова усагласити са Електродистрибуцијом

Страна 3 од 6

Опис мерног места: Улаз 1: У улазу објекта или ајнфорту десет МОММ -9 и један МОММ-3 ,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

Улаз 2: У улазу објекта или ајнфорту три МОММ -9 и један МОММ-3,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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
МОМ9 УЛАЗ 1						
1	станови	5	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ 1						
1	станови	5	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ 1						
1	станови	5	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ 1						
1	станови	5	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ 1						
1	станови	4	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ 1						
1	станови	4	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ 1						
1	станови	4	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	5	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ 1						
1	станови	3	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	6	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ 1						
1	станови	3	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	6	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 УЛАЗ 1						
1	станови	2	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ГАРАЖА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	ЛОКАЛ	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
5	локали	2	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
6	КЛИМАТИЗАЦИЈА	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
МОММ3 УЛАЗ 1						
1	ЛИФТ	2	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1 улаз 1						
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
МОММ9 улаз 2						
1	станови	3	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	6	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 улаз 2						
1	станови	5	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	станови	4	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9 улаз 2						
1	станови	2	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	станови	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	ЛИФТ	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
5	ПОДСТАНИЦА ЗА ГРЕЈАЊЕ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
6	КЛИМАТИЗАЦИЈА	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
МОММ3 улаз 2						
1	ГАРАЖА	3	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1 улаз 1						
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	43,47	Аутоматски	63	трофазно,2
Укупно ком:		123				

Страна 4 од 6

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:	12.019.503,47	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	2.778.970,83	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	14.798.474,30	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

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка се, након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево ради закључивања уговора о исходавању инвестиционо-

Страна 5 од 6

техничке документације.

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 исходовања грађевинске дозволе, директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса 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, исходovati 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 целисти, 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.

ПРИЛОЗИ:

- спецификација



М.П.

Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН УЗ УСЛОВЕ ЗА УРБАНИСТИЧКИ БРАЋЕ ЈОВАНОВИЋА 34-36 ПАНЧЕВО

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	НН кабловски водови				
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 објеката или кабловске ровове, дубине 0-	m ³	72,00	3.130,00	225.360,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm ² , положен у ров без опеке и песка	m	390,00	2.256,66	880.097,40
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	105,00	2.311,46	242.703,30
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	4,00	4.712,80	18.851,20
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 cm. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m ³	22,00	909,68	20.012,96
6.1.49	Хидраулично утискивање испод пута за израду кабловских прелаза, са припремом места за постављање опреме Ценом обухватити и све ископе, затрпавање и планирање терена и одвоз вишка земље. - Ø110 mm	m	0,00	16.768,80	0,00
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.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.	m ³	27,00	5.370,40	145.000,80
6.4.10	Машинско разбијање асфалта коловоза и тротоара дебелина до 15 cm	m ²	72,00	4.063,97	292.605,84
6.4.14	Машинско сечење асфалта коловоза и тротоара дебелина до 15 cm	m	240,00	170,00	40.800,00
6.4.29	Набавка, испорука и уградња асфалта у слојевима за коловоз, дебелина слоја 5 cm ПРИПРЕМА ТЕРЕНА ЗА ПОНОВНО АСФАЛТИРАЊЕ - ЧИШЋЕЊЕ, ВАЉАЊЕ И НАБИЈАЊЕ ТАМПОНА	m ²	72,00	10.960,00	789.120,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене ограде на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	150,00	948,80	142.320,00
6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебелина до 10 cm	m	60,00	877,82	52.669,20
6.4.26	Машинско разбијање неармираних бетонских подова и тротоара дебелине 10-20 cm "ЕД Панчево"	m ²	18,00	4.714,20	84.855,60

Предмер и предрачун

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	18,00	2.844,31	51.197,58
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	390,00	21,92	8.548,80
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге $\varnothing 110\text{mm}$	m	105,00	1.317,84	138.373,20
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 cm. Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 cm	m ³	27,00	5.238,88	141.449,76
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 Н/mm ² (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	kom	3	35.072,00	105.216,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m ³		700,00	0,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m ³		1.644,00	0,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1	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	м	150	85,00	12.750,00
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1	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	м	100	200,00	20.000,00
Укупно НН прикључни водови					3.459.323,64

"ЕД Панчево"

Предмер и предрачун

Обрачунско мерење УЛАЗ 1						
2.	3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу	ком	10,00	168.333,14	1.683.331,40
	3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу	ком	1,00	70.878,92	70.878,92
	3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBIoT	ком	94,00	34.996,25	3.289.647,50
	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	КОМ	141,00	860,95	121.393,95
	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	120,00	861,95	103.434,00
	3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	9,00	886,95	7.982,55
	3.3.8	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 63 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898	ком	12,00	1.305,70	15.668,40
	3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	2,00	62.472,00	124.944,00
	3.1.6	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	70.692,00	70.692,00
	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 63A, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	920,64	2.761,92
	3.3.11	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 100A, морају да поседују IEC 60269,	ком	0,00	1.106,96	0,00
	3.3.12	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 125A, морају да поседују IEC 60269,	ком	0,00	1.106,96	0,00
	3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160A, морају да поседују IEC 60269,	ком	6,00	1.106,96	6.641,76
	3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 200A, морају да поседују IEC 60269,	ком	6,00	1.106,96	6.641,76
	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	10,00	6.797,40	67.973,96
	1.1.2	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x25 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	10,00	558,96	5.589,60
	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
Укупно обрачунско мерење						5.614.977,24
"ЕД Панчево"						

Предмер и предрачун

3. Обрачунско мерење УЛАЗ 2					
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу	КОМ	3,00	168.333,14	504.999,42
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу	КОМ	1,00	70.878,92	70.878,92
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	КОМ	29,00	34.996,25	1.014.891,25
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	48,00	860,95	41.325,60
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	30,00	861,95	25.858,50
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	3,00	886,95	2.660,85
3.3.8	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 63 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898	КОМ	6,00	1.305,70	7.834,20
3.3.3	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 20 A типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	0,00	861,95	0,00
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	70.692,00	70.692,00
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 63A, морају да поседују IEC 60269,	КОМ	3,00	920,64	2.761,92
1.1.2	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x25 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	558,96	5.589,60
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
3.3.11	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 100A, морају да поседују IEC 60269,	КОМ		1.106,96	0,00
3.3.12	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 125A, морају да поседују IEC 60269,	КОМ		1.106,96	0,00

"ЕД Панчево"

Предмер и предрачун

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	1.106,96	3.320,88
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	10,00	6.797,40	67.973,96
Укупно обрачунско мерење					1.921.975,50
4. 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	592.960,00	592.960,00
УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА					592.960,00
5. 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	ком	1,00	8.590,00	8.590,00
	напонско испитивање 1кV кабла	ком	3,00	7.012,00	21.036,00
	мерење дужине кабла	ком	3,00	2.859,00	8.577,00
	технички преглед 0,4кV надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
	надзор над изградњом еео	пауш	1,00	188.868,00	188.868,00
	таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ ПИМГ	КОМ	0,00	3.634,00	0,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација преко 32 бројила	ком	123,00	626,00	76.998,00
	испитивање смт	пауш	0,00	11.924,00	0,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	3,00	4.712,80	14.138,40
Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					412.797,40
СВЕГА (без пореза на додатну вредност):					12.002.033,78

Овим предмером и предрачуном нису обухваћени административни трошкови и део трошкова система

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције

Марија Вујић, дипл.инж.ел.

"ЕД Панчево"

Огранак Електродистрибуција Панчево

23.01.2026

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-11702-26

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
нн водови							
1	нн водови	рсд	1,00	3.459.323,64	3.459.323,64	0,00	
				ЗБИР:	3.459.323,64	0,00	
омм улаз 1							
1	омм улаз 1	рсд	1,00	5.614.977,24	5.614.977,24	0,00	
				ЗБИР:	5.614.977,24	0,00	
омм улаз 2							
1	омм улаз 2	рсд	1,00	1.921.975,50	1.921.975,50	0,00	
				ЗБИР:	1.921.975,50	0,00	
пројекат							
1	пројекат и дозволе за нн вод	рсд	1,00	592.960,00	592.960,00	0,00	
				ЗБИР:	592.960,00	0,00	
остало							
1	остали трошкови	рсд	1,00	412.797,40	412.797,40	0,00	
				ЗБИР:	412.797,40	0,00	
АДМИНИСТРАТИВНИ ТРОШАК НОВИ							
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке (Снага преко 43,5кћб)	РСД	1,00	17.469,69	17.469,69	0,00	
				ЗБИР:	17.469,69	0,00	
					УКУПНО	12.019.503,47	0,00
					ПДВ 20%	2.403.900,69	0,00
					ИЗНОС	14.423.404,16	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	станови (Широка потрошња)	kW	1.518,00	1.397,95	2.122.088,10	0,00	
2	КЛИМАТИЗАЦИЈА (Широка потрошња)	kW	86,94	1.397,95	121.537,77	0,00	
3	ГАРАЖА (Широка потрошња)	kW	69,00	1.397,95	96.458,55	0,00	
4	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	66,24	1.397,95	92.600,21	0,00	
5	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00	
6	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак (Широка потрошња)	kW	86,94	1.397,95	121.537,77	0,00	
7	локали (Широка потрошња)	kW	86,94	1.397,95	121.537,77	0,00	
8	ЛОКАЛ (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00	
9	ПОДСТАНИЦА ЗА ГРЕЈАЊЕ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
				ЗБИР:	2.778.970,83	0,00	
					УКУПНО	2.778.970,83	0,00
					ПДВ 20%	555.794,17	0,00
					ИЗНОС	3.334.765,00	0,00
Укупан износ							
					УКУПНО	ЕД	
					СВЕГА	14.798.474,30	0,00
					ПДВ 20%	2.959.694,86	0,00
					ИЗНОС	17.758.169,16	0,00

2.9 Технички услови ЈКП „Хигијена“



ЦАРА ЛАЗАРА 57, 26000 ПАНЧЕВО | тел. 013.327 000 | факс. 013.327 001 | Број текућег рачуна: 160-10371-03
Матични број: 8487529 | ПИБ: 101829063 | www.jkphigijena.rs | kontakt@jkphigijena.co.rs

Наш број: 02-158-2/2025-0106
23.12. 2025.год
Панчево

SAWE-ECO GROUP DOO
ЗМАЈ ЈОВЕ ЈОВАНОВИЋА 56
ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објеката: Браће Јовановића 34-36, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 4248/1 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 3066,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} = 13178,27\text{m}^2$

Намена објеката: Стамбено-пословни објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Sawe-Eco group d.o.o., Змај Јове Јовановића 56 Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбено-пословног објекта улаз 1 спратности По+Пр+б+Пс, улаз 2 По+Пр+3 са 106 стамбених јединица, три локала, гаражом у објекту са 60 ГМ, паркингом на парцели са 56 ПМ, сепаратором нафтних деривата и два интерна прикључка 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.

Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !

- 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 површина износи $P=1\ 000 - 3\ 000m^2$ потребно је обезбедити један контејнер капацитета $V=1100$ lit, односно на сваких додатних $3\ 000m^2$ обезбедити по један контејнер капацитета $V=1100$ 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 18 (осамнаест) контејнера запремине $V=1,1m^3$ 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.

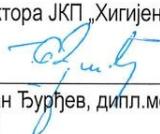
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж. маш

в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево




Бобан Турђев, дипл. менаџер

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

2.10 Технички услови МУП, Сектор за ванредне ситуације

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.23.1. број : 217-47/26
Датум : 13.01.2026. године.
ПАНЧЕВО

/ДА/

„SAWE – ECO GROUP“ d.o.o.
ПАНЧЕВО
Ул. Змај Јове Јовановића бр. 56

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање претходних услова заштите од пожара за израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта улаз 1: спратности По+П+6+Пс, улаз 2: спратности По+П+3 са 106 (сто шест) стамбених јединица и 3 (три) пословна простора у Панчеву, у ул. Браће Јовановића бр. 34-36, на кат. парцели бр. 4248/1 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. бб од 16.12.2025. године, примљен у МУП РС, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву дана 25.12.2025. године поднет од стране „SAWE – ECO GROUP“ d.o.o. из Панчева, ул. Змај Јове Јовановића бр. 56 за издавање претходних услова заштите од пожара за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено – пословног објекта улаз 1: спратности По+П+6+Пс, улаз 2: спратности По+П+3 са 106 (сто шест) стамбених јединица и 3 (три) пословна простора у Панчеву, у ул. Браће Јовановића бр. 34-36, на кат. парцели бр. 4248/1 К.О. Панчево

У вези Вашег захтева бр. бб од 16.12.2025. године, извршен је увид у напред наведени захтев и приложену документацију те Вас сходно напред наведеном обавештавамо 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 и добијање локацијских услова, 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. и 98/2020 - усклађени дин. изн. 144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн. 138/2022 - усклађени дин. изн, 54/2023 - усклађени дин. изн и 92/2023, 59/2024 - усклађени дон.изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин.изн., 55/25).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
мајор полиције
Милош Ебић



2.11 Технички услови „Телеком Србије“

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: D209/580135/2-2025
ДАТУМ: 23.12.2025.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
Служба за планирање и изградњу мреже Београд
Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево
ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

SAWE-ECO GROUP DOO

Змај Јове Јовановића бр. 56
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Услови за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта и потребе израде Локацијских услова

Веза број: 580135/1 од 22.12.2025

Поштовани,

У вези са захтевом који сте поднели 22.12.2025. за услове за израду Урбанистичког пројекта Стамбено-пословног објекта Улаз 1: По+П+6+Пс, Улаз 2, По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора, у улици Браће Јовановића 34-36, у Панчеву, на к.п. 4248/1, КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

- ❖ Служба за мрежне операције Панчево:
- Постојећа ТК канализација 3x4 Ø 110мм

- ❖ Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели нема изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д..

- ❖ Технички услови

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објекта, утврђено је да постојећи тк објекти могу бити угрожени планираним радовима на изградњи предметне приступне саобраћајнице.

Напомињемо да је распон постојеће тк канализације (цеви) између окана капацитета 3x4 цеви Ø110 mm на дубини од око 0,5 -1,0 m, због чега је потребно предузети мере заштите тк канализације од прекида или нагњечења у времену извођења радова на изградњи приступне саобраћајнице.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

Због тога је потребно да се сви ровови у близини тк канализације разупиру и обезбеде тако да се не поремети позиција постојећих цеви (нивелација да остане иста), односно да не дође до промене попречних профила.

Трошкове заштите постојећих тк објеката (тк канализације) сноси инвеститор који гради објекат.

❖ Технички услови прикључења

Као последица захтева које стамбено-комерцијални комплекси постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни објекат реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. *FTTH (Fiber to the home)* решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана, пословног простора или локала.

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

- За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију:

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од регулационе линије до Улаза 1.

- од оптичког дистрибутивног ормана у Улазу 1 положити једну ПЕ цев Ø40 mm до Улаза 2 како би он био повезан на тк мрежу..

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

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у улазе 1 и 2, обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима, кроз подземни етаж, до места на коме се налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којима је потребно монтирати опрему Телекома.

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

- инсталационе оптичке каблове завршити у оптичким дистрибутивним орманима на оптичким печ панелима или панелима са адаптерима (SC/APC), са SC/APC конекторима. У оптичком дистрибутивном орману је, осим поменутих терминација каблова SC/APC конекторима на SC/APC адаптерима, потребно планирати и место за завршавање приводног оптичког кабла, место за резерву кабла као и место за монтажу пасивне опреме Телекома (пасивни оптички сплитери). Оптичке дистрибутивне ормане је потребно монтирати у сваком објекту, у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. Ормане обавезно уземљити.

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

Постојећи тк капацитети не смеју бити угрожени изградњом објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат. Свака евентуална штета по свим основама иде на терет извођача радова-инвеститора. Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих објеката ЕКМ. Постављањем планираних комуналних инсталација и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих објеката ЕКМ који су назначени на приложеној ситуацији.

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

Грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, ЗЈПТТ, СРПС, упутствима, прописима и препорукама за ову врсту делатности,

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

Правилнику о тех. и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Телекома.

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

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

Радови на заштити и обезбеђењу постојећих објеката Телекома изводе се о трошку инвеститора. С тим у вези потребно је да инвеститор потпише уговор о дефинисању међусобних права и обавеза између инвеститора и власника линијске инфраструктуре – Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., а који се односи на заштиту и/или измештање постојеће линијске инфраструктуре и ради изградње нове инфраструктуре.

Приликом извођења грађевинских радова у близини постојећих тк објеката водити рачуна да се не угрозе постојећи тк објекти. Због тога је потребно да се сви ровови у близини тк канализације разупиру и обезбеде тако да не дође до промене попречних профила.

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

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

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

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

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

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

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

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

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

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

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

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

Ивана Младеновић, 064/6511-712

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Прилог: Траса тк инсталација

Dejan
Grujić
200028130

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.12.23
105239+0100

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

2.12 Технички услови Завода за заштиту споменика



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: 27
Дана: 14.01.2026.
П а н ч е в о
ЈЈ/ЈВ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2121) чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 1378 од 22.12.2025. године, подносиоца захтева „SAWE ECO GROUP д.о.о. Панчево, Змај Јове Јовановића бр. 5б, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за израду урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације за планирану градњу вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+6+Пс (улаз 1) и По+П+3 (улаз 2), на локацији Браће Јовановића бр 34 - 36 на к.п. 4248/1 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за урбанистичко - архитектонску разраду локације за планирану градњу вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+6+Пс (улаз 1) и По+П+3 (улаз 2), на локацији Браће Јовановића бр 34 - 36 на к.п. 4248/1 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког праћења радова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке I;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публикавање 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 Изградња објекта планира се на простору са јаком концентрацијом локалитета позног средњег века и периода мађарске и турске доминације. Сама предметна локација налази се у зони са следећим локалитетима са археолошким садржајем:

- **Улица Браће Јовановић бр. 33** - Крајем 1993. године истраживањима мањег обима констатовани су остаци фортификације и одбрамбеног рова из XIX века и културних слојева праисторије, римске доминације и градског насеља.
- **Улица Браће Јовановић бр. 15** - Приликом копања темеља за зграду у улици Браће Јовановић 15 (тадашња Црквена бр. 15) 1893. године, на дубини од 2,5 м нађено је 50-60 комада четвртстих опека димензија 47 x 11 цм. Опеке су доспеле у власништво Карла Бем-а из Беле Цркве. Милекер наводи да према казивању грађевинара, налази опека са ознаком ЛЕГ III су чести у Панчеву (тадашња зона грађевинске активности је старо језгро данашњег града).

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за урбанистичко - архитектонску разраду локације за планирану градњу вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+6+Пс (улаз 1) и По+П+3 (улаз 2), на локацији Браће Јовановића бр 34 - 36 на к.п. 4248/1 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације за планирану градњу вишепородичног стамбено пословног објекта По+П+6+Пс (улаз 1) и По+П+3 (улаз 2), на локацији Браће Јовановића бр 34 - 36 на к.п. 4248/1 КО Панчеводостави на мишљење Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, и да то мишљење приложи приликом његовог разматрања и доношења, у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора
Милица Минић



Milica Minich

2.13 Мишљење Завода за заштиту споменика



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: 27/3

Дана: 10.02.2026.

П а н ч 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. 27 од 03.02.2026. године, подносиоца захтева „SAWE ECO GROUP“ ДОО-Панчево, Карађорђева бр. 15, у име инвеститора, доставља

МИШЉЕЊЕ на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације за планирану градњу вишепородичног стамбено пословног објекта улаз 1: По+П+6+Пс и улаз 2: По+П+3 са 106 стамбених јединица и три пословна простора на локацији Браће Јовановић бр. 34 - 36 на к.п. бр. 4248/1 КО 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 за планирану градњу вишепородичног стамбено пословног објекта улаз 1: По+П+6+Пс и улаз 2: По+П+3 са 106 стамбених јединица и три пословна простора на локацији Браће Јовановић бр. 34 - 36 на к.п. бр. 4248/1 КО Панчево, који је израдила ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНТСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ „ArViTas НИШ“, Николе Пашића бр. 67, одговорни урбаниста Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 200 1489 15,

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације за планирану градњу вишепородичног стамбено пословног објекта улаз 1: По+П+6+Пс и улаз 2: По+П+3 са 106 стамбених јединица и три пословна простора на локацији Браће Јовановић бр. 34 - 36 на к.п. бр. 4248/1 КО Панчево, потврђено је да су у поглављу „3. 12. Мере заштите непокретних културних и природних добара (споменика културе)“, уграђени услови Завода бр. 27 од 14.01.2026. године.

2.14 Технички услови „Србије гас“

ЈП "СРБИЈАГАС"
НОВИ САД



РЈ «Дистрибуција» Панчево

„SAWE-ECO GROUP“ Д.О.О.
ПАНЧЕВО

26 000 Панчево

Ул. Змај Јове Јовановића бр. 56

Ваш број:

05-02-4-14/2233-1

Наш број:

Датум:

09.01.2026

Предмет: **Технички услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности По+П+6+Пс у Панчеву у улици Браће Јовановић бр. 34-36 на кат. парц. бр. 4248/1 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 16.12.2025.год. (захтев нема број), наш број 05-02-4-14/2233 од 23.12.2025.год. за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта улаз 1 :спратности По+П+6+Пс и улаз 2: спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора у Панчеву у улици Браће Јовановића бр. 34-36 на кат. парц. бр. 4248/1 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 d40 mm дуж улице Браће Јовановића у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката на парној страни улице на кат.парц. бр. 8047 К.О. Панчево – **изграђен и у функцији,**
 - **Примарни гасовод** од челичних цеви израђених према API Stand 5L Grade B димензије Ø168,3x4,5mm, максималног радног притиска 6bar, дуж улице Браће Јовановића на парној страни улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом објеката на кат.парц. бр. 8047 К.О. Панчево - **изграђен и у функцији,**
 - **дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 3bar, пречника ПЕ d110 mm дуж улице Браће Јовановића у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката на непарној страни улице на кат.парц. бр. 8047 К.О. Панчево – **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

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

21000 Нови Сад, Народнег Фронта 12/VII
Тел. 021/481-2703 Факс. 021/481-4305
21000 Нови Сад, Народнег Фронта 12/VII
1

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 "Србијагас" (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:

- Челични гасоводи средњег притиска до 16 бар

- Није дозвољено паралелно вођење подземних вода 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	0,6	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	0,5	0,3
Висконапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шехтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја који износи 2м од осе гасовода на обе стране.
- Пролази челичног гасовода испод пута изводе се у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних 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.
- Растојање горње ивице цеви гасовода и коте терена је од 0,8 до 1,5 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 челичног гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима ако су саобраћајнице вишег реда. Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитних

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

2

- челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштићивање челичног гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите челичних гасовода.
 - Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз сагласност дистрибутера даса. Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
 - Најближа тачка уземљивача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10м, односно сме се смањити до 0,5м (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљивача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.
 - Челични гасовод средњег притиска је пасивно и активно заштићен.

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 бар

- 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
Шехтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Стабло високо зеленила	1,5	не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних 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).
- Испод паркинга за путничка возила дистрибутивни гасовод може бити постављен на дубини од 1м од горње ивице цеви до коте терена без заштитне цеви ако се прорачунском провером докаже да оптерећење неће изазвати механичка и друга оштећења гасовода. Канал гасовода се испуњава песком по целој дубини рова.
- 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.
- 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.

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

3

- Уколико приликом изградње саобраћајнице, паркинга или осталих садржаја на јавној површини улица 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 ако су саобраћајнице вишег реда. 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.
- При проласку ПЕ гасовода испод путева и локалних улица поставља се у ПЕ заштитну цев. Заштитна ПЕ цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитне ПЕ цеви се постављају у слој песка а изнад песка се поставља стуб крупног шљунка до нивоа околног терена који служи као подземни одушак заштитне колоне
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијасга" радног притиска до 4 бар:

- Постоји техничка могућност прикључења стамбено-пословног вишепородичног објекта у Панчеву у ул. Браће Јовановић бр. 34-36 на кат. парц. бр. 4248/1 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП"СРБИЈАГАС" се оствариује 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.
- Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним уговором између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника стамбено-пословног објекта објекта.
- Природни гас у стамбеном вишпородичном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране .
- Гасоводне инсталације би се састојале од следећих целина; групног гасног прикључка, регулационе станице (РС) захтеваног капацитета, кућних мерних сетова(КМСГ - 4) за сваки стан и пословни простор, унутрашње гасне инсталације ниског притиска, гасних апарата-трошила у сваком стану или пословном простору.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- У појасу ширине по 3м са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 м до 3 м 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

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

4

трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о ценоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "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.

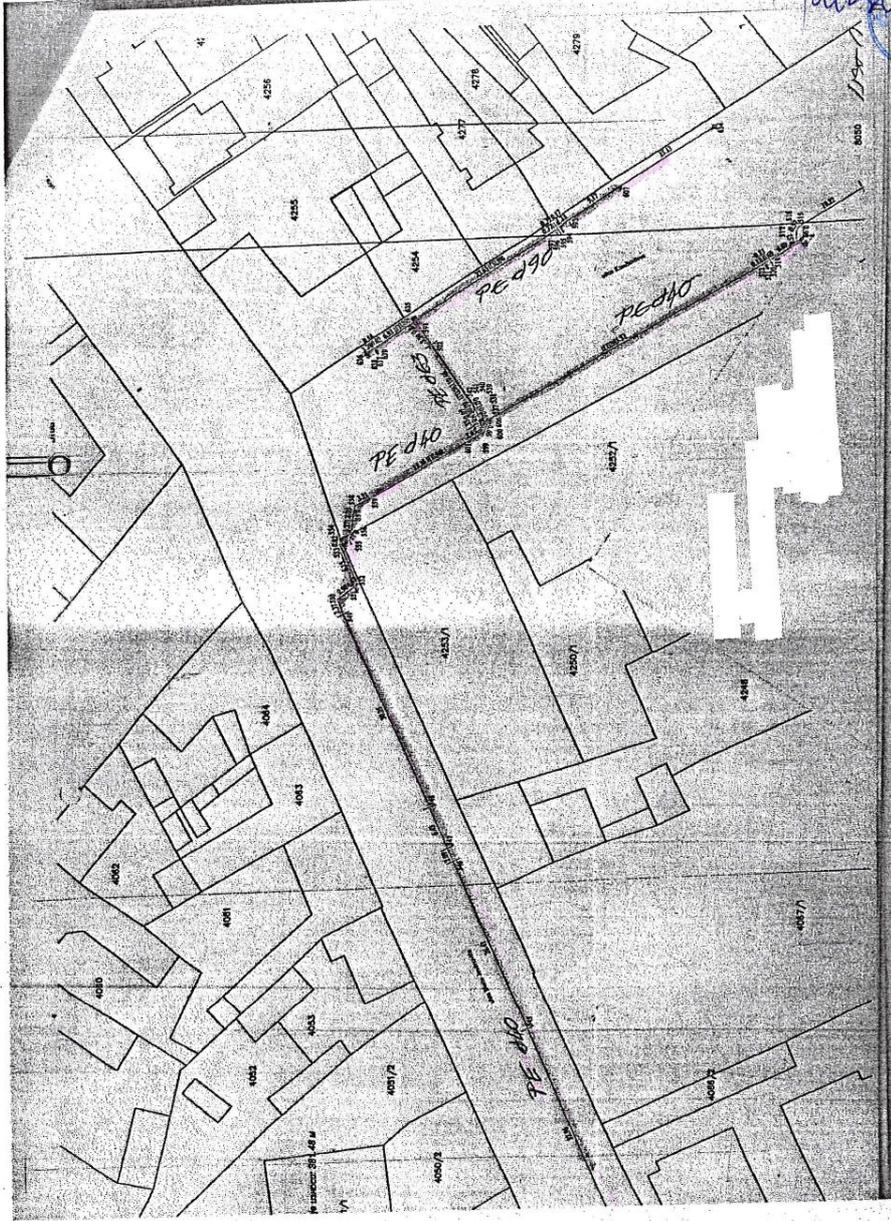
Достављено:
1. Наслову
2. Служби ДПГ
3. Архиви

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

5

②

Teh. usai 05-02-4-14/2233-1
08.01.2026



2.15 Технички услови „Грејања“



4/324
23-12-2025

SAWE ECO Group
Браће Јовановића бр. 34-36
26000 ПАНЧЕВО



Наш број: TP/C-1981
Панчево, 15.12.2025.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду пројектне документације за прикључење објекта на даљински систем грејања

За потребе израде техничке документације за изградњу:

Вишепородичног стамбено - пословног објекта

Улаз 1 спратности По+П+6+Пс ,

Улаз 2 спратности По+П+3

са 107 (стоседам) стамбених јединица и 3 пословна простора, укупна нето грејана површина 6.794,70m², који ће се налазити у Панчеву у ул. Браће Јовановић бр. 34-36, на кат. парцели бр. 4248/1 к.о. Панчево, издајемо техничке услове за израду:

- пројекта унутрашњих инсталација грејања и прикључење на даљински систем грејања

Општи услови:

1. Објекат који се прикључује мора бити изведен у складу са важећим Правилником и нормативима за топлотну заштиту објеката.
2. Прикључење се може извршити само на основу техничке документације израђене од стране привредног друштва, односно другог правног лица, односно предузетника који су уписани у одговарајући регистар за израду техничке документације. Одговорни пројектант потписује техничку документацију (Закон о планирању и изградњи "Сл. Гласник РС", број 72/09, ..., 9/20, 52/21 и 62/23).
3. Инвеститор је дужан да достави ЈКП "Грејање" пројектну документацију по којој ће се изводити радови на издавање сагласности.
4. Дистрибутер задржава 1 примерак пројекта за објекте који се прикључују на систем даљинског грејања.
5. Саставни део пројекта мора бити фотокопија ових техничких услова.
6. **ВАЖЕЊЕ ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА ЈЕ 1 ГОДИНА ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**
Продужење важења издатих услова могуће је извршити уколико се јавите најкасније 15 дана по истицању рока издатих услова.

Технички услови:

- Будући објекат ће топлотну енергију за грејање добијати из топлане Содара у којој постоји потребан капацитет.
- Режим рада топловода је у систему 100/55°C, а унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде $t = 65^{\circ}\text{C}$ односно да је максимална температурска разлика $\Delta t = 20^{\circ}\text{C}$.
- За укупну површину објекта, који се прикључује на даљински систем грејања, тражена количина топлоте је око 560kW.
- Топлотну подстанцију је боље планирати до објекта на кат. парц. 4251/1 к.о. Панчево, јер ће тиме бити мањи тошкови прикључног топловода.
- Место прикључења ће бити из изграђеног (постојећег) шахта на изведеном топловоду на кат. парц. бр. 4248/1 к.о. Панчево. Прикључни топловод даље извести преко кат. парц бр. 4248/1 к.о. Панчево у дужини око 68m.
- Стварни трошкови прикључења на вреловодну/топловодну мрежу су регулисани Одлуком Скупштине града Панчева број: II-04-06-20/2024-4 од 20.12.2024. године.
- Изградњу прикључног топловода од изграђене инфраструктуре до објекта инвеститор изводи у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева“, бр. 19/2015)
- Накнаду за прикључење коју чине: решење о одобрењу, сагласност на пројекат и трошкови контроле прикључка и енергетска сагласност, инвеститор плаћа дистрибутеру ЈКП "Грејање" Панчево у складу са трошковима важеће одлуке дистрибутера. Трошкови износе 606,31 динара/ m^2 без ПДВ-а. (на дан 15.12.2025.)
- Након техничког прегледа прикључног топловода од стране дистрибутера исти се предаје дистрибутеру као трајно власништво без надокнаде на даље одржавање, што ће бити регулисано уговором
- Обавеза инвеститора је да предвиди топлотну подстанцију која ће бити смештена у посебну просторију у објекту, и која ће бити доступна искључиво дистрибутеру топлотне енергије, мин димензије 3x2,5 m.
 - Потребно је обезбедити телефонски кабл 1 x 4 x 0,6 од телефонског разводног ормана до подстанице и GPRS модем ради обезбеђивања даљинског надзора подстанице и везе са диспечерским центром.
 - Подстанција мора бити напајана електричном енергијом независно од осталих корисника у згради преко посебно изведеног струјомера.
 - Аутоматски осигурачи за напајање топлотне подстанице електричном енергијом морају бити минимум 25 A.
 - У просторији која се планира за подстанцију потребно је извести један одвод у канализацију за елиминисање воде која се испушта из система.
 - Инвеститор је обавезан да постави кабл (Ysty 2x2x0,8) од електро ормана у подстанци до фасаде на северној страни зграде на висини 2,5 m од нивоа земље, како би се избегло касније оштећење фасаде.

ТОПЛОВОД

- Топловод извести предизолованим цевима атестираним од произвођача са електричном детекцијом истицања, према техничким условима за извођење топловода предизолованим цевима. Спојеве две цеви извести термоскупљајућом спојницама, а затим поставити термоскупљајуће манжетне. Сви фазонски комади лукови, фиксне тачке, редукцијски комади се израђују у предизолованој варијанти.
- Извршити антикорозивну заштиту спојева пре постављања изолације.
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.
- Потребно је прорачунати компензацију топлотног ширења за све будуће деонице топловода и исту решити помоћу "L", "Y" и "П" компензатора такође од предизолованих елемената.
- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

ШАХТ

- Изградити шахт према техничким условима, тако да одговарају наведеним условима:
- Изградити шахт минималних димензија 1600x1600mm дубине 2000mm, од ливеног армираног бетона или армирано бетонског са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом позиционираног тако да је омогућен несметан рад најмање једног лица у њему. Предвидети четвртасти или кружни отвор за улазак димензије 600x600mm или $\varnothing 600$, који ће се затварати челичним поклопцем, а за силазак предвидети стандардне гвоздене пењалице.
- У шахту урадити прикључак за предметни објекат.
- У шахту морају бити постављени вентил за затварње прикључног топловода и вентил за пражњење. Предвидети правилно одзрачивање топловода. Оставити могућност за наставак топловода дуж улице уградњом лептир вентила.

ПОДСТАНИЦА

- Режим рада котларнице и топловода је у систему 100/55°C.
 - Подстананица у предметном објекту мора бити изведена са опремом за аутоматску регулацију. Предвидети регулацију температуре $T_{\text{потиса}}$ по протоку и према $T_{\text{сп}}$. Неопходна је уградња следећих елемената: плочасти измењивач топлоте, електромоторни пролазни регулациони вентил, коси балансни вентил или комби вентил са директном регулацијом протока, мерило испоручене количине топлотне енергије (ултразвучни мерач протока, рачунска јединица, трансмитер притиска и потребан број температурских сензора. Напајање је 220V и комуникациона картица MBUS или RS232), 2 (две) циркулационе пумпе са три брзине или са фреквентним регулатором са термичком заштитом на пумпи и сигнализацијом квара, једна радна, а друга магацинска резерва, експанзиони суд довољне корисне запремине на повратном воду секундарног круга, вентил сигурности на полазном воду секундарног круга са притиском отварања 3 бар, одвајач нечистоће на примарној и секундарној страни. Сва опрема у примарном делу подстананице мора бити пројектована за радни притисак до 16 бара и температуру воде до 130°C.
 - Електроенергетски део подразумева: микропроцесорски регулатор са комуникационим модулом (MBUS или RS232) за регулацију температура максималног протока у примару а према снази потрошача. Регулисање амбијенталне температуре се врши посредно и то регулацијом температуре воде у напојном воду радијаторског грејања у зависности од спољне температуре ваздуха, рачунску јединицу мерила утрошка топлотне енергије, индикацију рада циркулационе пумпе, осигураче, прекидаче.
 - Водови који пролазе кроз негрејани простор морају бити прописно изоловани минералном вуном у облози од алуминијумског, поцинкованог или бојеног челичног лима.
 - Опрема и софтвер морају бити усаглашени са постојећим системом даљинског надзора и управљања ЈКП "Грејање".
 - Саставни део овог документа је прилог: "Опрема у топлотној подстанници са детаљном спецификацијом", коју инвеститор користи у случају да сам набавља и уграђује опрему за топлотну подстананицу.

УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

- Пројекат мора да садржи прорачун коефицијената пролаза топлоте, прорачун топлотних губитака, прорачун грејних тела, прорачун цевне мреже, распоред грејних тела са потребним основама и вертикалним пресецима. Дати табеларно преглед губитака топлоте – специфично топлотно оптерећење према површини и запремини за сваки стан/пословни простор.

- Развод од подстанице до новоизграђених станова водити на следећи начин: хоризонталну цевну мрежу од подстанице до места пролаза вертикала водити испод таванице подрума или приземља, а затим водити вертикале кроз заједнички ходник објекта до предметних станова. *Деоница цевне мреже од мерила до стана која је изведена у поду мора да буде изолована.*
- Испред сваког стана у ходнику зграде предвидети запорне органе који су заштићени од неовлашћене употребе орманом са кључем, чиме се омогућава искључење сваког купца независно од других и смештај мерила испоручене топлоте. Прикључак испред стана на повратном воду мора да има коси регулациони вентил.
 - За потребе мерења испоручене топлотне енергије сваком појединачном купцу на секундарном делу инсталације, потребно је обезбедити појединачно мерило. Мерило је потребно да буде ултразвучног типа, а уградња на потисном цевоводу у свему према техничким препорукама произвођача.
 - Избор мерила извршити између предложених произвођача, због унификације опреме:
 - Landis+Gyr; DIEHEL; SIEMENS; KAMSTRUP или ITRON
 - Мерила треба да буду опремљена M-bus комуникационом картицом и батеријским напајањем са батеријом минималног рока трајања 5 година.
 - *За уградњу и повезивање мерила топлотне енергије потребно је урадити документацију у саставу пројекта унутрашњих инсталација централног грејања.*
 - Пројектом предвидети начин вођења комуникационог кабла типа LiYCY одговарајућег пресека са минимум две парице. Комуникациона мрежа треба да буде у конфигурацији отвореног прстена (полази од подстанице до свих мерила и назад до подстанице).
 - Комуникациони кабл водити у металном SAPA цреву од мерила до топлотне подстанице, у којој је смештен орман са комуникационом опремом (RO-K). Напајање ормана се врши из електро ормана аутоматике и енергетике у топлотној подстанци. Орман RO-K је потребно опремити са: M-bus converter-om, GPRS router-om, сервисном утичницом 230V 10A и унутрашњом светиљком.
 - Свако мерило мора да има жиг Дирекције за мере и драгоцене метале о извршеном првом прегледу.
 - Уз горе поменути опрему потребно је обезбедити комуникациони софтвер за даљинско читавање појединачних мерила из диспечерског центра ЈКП "Грејање" Панчево. Софтвер треба да омогући читавање следећих параметара: кумулативну енергију, тренутни проток, потисну и повратну температуру, тренутну снагу и серијски број мерила; на основу упита из диспечерског центра и у претходно одређено време.
 - Приликом димензионисања кабла за M-bus комуникацију са мерилима у прорачуну користити брзину комуникације (баудрате) на 9600 Bits/s.
 - Инвеститор је дужан да уз комплетну техничку документацију за уграђену опрему достави и сервисни софтвер за програмирање исте.
 - За уградњу температурских сензора мерила, у повратну грану инсталације, користити наменске "Т" комаде са прикључком M10x1mm
 - Повезивање и пуштање у рад је обавеза инвеститора.
 - DATA картицу за GSM мрежу, а у сврху GPRS комуникације обезбеђује дистрибутер.
- На успонским водовима предвидети косе вентиле за регулацију и пражњење вертикале. Продори кроз међуспратну конструкцију морају бити изведени са чаурама које су изведене са препустом изнад нивоа пода мин 10cm.
- У свим највишим тачкама обезбедити одзрачивање цеви и грејних тела, а у свим најнижим тачкама пражњење инсталације. Одзрачивање обезбедити тако да одзрака - сигнална цев буде изведена у подстаницу. *Такође и у становима који су изведени у повученом спрату цевна вертикала мора да буде изнад грејних тела тог спрата.*

- За пројектовање и извођење унутрашњих инсталација Инвеститор може да се одлучи између двоцевног система или подног које ми препоручујемо. **Искључена** је могућност извођења **једноцевног** система грејања у објекту.
- У двоцевном систему грејања цеви могу бити изведене и у поду, али је искључена могућност да спојеви буду изведени у поду у равнајућем слоју.
- За хоризонтални развод за прикључење грејних тела предвидети бакарне цеви са пластичном облогом које ће се водити у поду од разводног ормана до грејних тела у становима.
- У разводним ормарићима обавезно извршити спајање навојним фитинзима, искључена је могућност спајања пресом.
- Бакарне цеви поставити у поду просторија у равнајућем слоју. Предвидети да кроз отворе за врата цеви буду постављене кроз средину отвора како би се избегла евентуална оштећења код постављања прагова.
- Постављање и испитивање цеви у поду ће се извести пре постављања равнајућег слоја и подног прекривача. Испитивање цеви напуњених водом под притиском од 3 бар ће се извршити пре постављања равнајућег слоја и у том стању треба да буду и у току израде равнајућег слоја, како би се одмах уочио евентуално оштећење цеви. Након испитивања ће бити сачињен записник и дата сагласност за наставак радова од стране ЈКП "Грејање".
- Уграђена грејна тела морају да имају уверење да поседују корозиону отпорност у опсегу РН вредности од 5 до максимално 9 и да се могу применити у системима за даљинско грејање, уз одржавање прописаног квалитета воде осталих параметара у дистрибутивном систему.
- На сваком грејном телу уградити вентил са термостатском главом и успонском цеви и навијком, а на супротној страни вентил за ручно одзрачивање, осим на грејном телу у купатилу.
- На грејним телима у купатилима уградити вентил без термостатске главе.
- На сваком потопљеном грејном телу предвидети славину за пражњење инсталације.
- У секундарној инсталацији није дозвољена уградња поцинкованих елемената.
- Водови који пролазе кроз негрејани простор морају бити прописно изоловани минералном вуном у облози од поцинкованог или бојеног челичног лима тако да и потисна и повратна цев буду у истој облози.

Обавештење:

Уколико је потребно одговорни пројектант може да се консултује у току израде пројекта са ЈКП "Грејање".

- Уколико се предвиђа уградња опреме и цеви које нису предвиђене овим условима потребно је затражити сагласност од ЈКП "Грејање" пре уградње.
- Приликом прегледа изведене инсталације извођач радова је дужан да достави извештај о балансирању мреже.



 В.Д. ДИРЕКТОР-а
 Предраг Живковић

2.16 Технички услови „Секретаријата за заштиту животне средине“

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за заштиту животне средине
Панчево, Трг краља Петра I 2-4
Број: 005125079 2025 08725 004 006 380 001
Датум 08.01.2026. ВС

„Sawe-Eco Group“ д.о.о.
Змај Јове Јовановића 56, 26000 Панчево

Предмет: Услови заштите животне средине за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено – пословног објекта Улаз 1: По+П+6+Пс, Улаз 2: По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора, у улици Браће Јовановића 34-36, Панчево, на кат.парц.топ.бр. 4248/1 К.О. Панчево.

„Sawe-Eco Group“ д.о.о, Змај Јове Јовановића 56, Панчево, је поднео Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено – пословног објекта Улаз 1: По+П+6+Пс, Улаз 2: По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора, у улици Браће Јовановића 34-36, Панчево, на кат.парц.топ.бр. 4248/1 К.О. Панчево.

Уз захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Стамбено – пословног објекта Улаз 1: По+П+6+Пс, Улаз 2: По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора, у улици Браће Јовановића 34-36, Панчево, на кат.парц.топ.бр. 4248/1 К.О. Панчево, је достављена следећа документација:

- Захтев од 16.12.2025.год.
- Ситуациони планови Р=1:200
- ЛН 1946 КО Панчево
- Копија плана 953-111-48672/2025 од 17.12.2025.год.
- Копија катастарског плана водова 956-303-34355/2025 од 18.12.2025.год.
- КТП за парцелу 4848/1 КО Панчево – "Геовизија" – јун 2025.год.

Секретаријат за заштиту животне средине ће у оквиру издавања локацијских услова Секретаријата за урбанизам, грађевинске стамбено комуналне послове и саобраћаја, издати услове заштите животне средине за издавање локацијских услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за Стамбено – пословног објекта Улаз 1: По+П+6+Пс, Улаз 2: По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора, у улици Браће Јовановића 34-36, Панчево, на кат.парц.топ.бр. 4248/1 К.О. Панчево.



СЕКРЕТАР, -

Зденка Миљковић
Зденка Миљковић, дипл.инж.тех.

Доставити:
- Наслову
- Архиви

2 ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

**Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности
По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора**

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора **SAWE-ECO GROUP ДОО, Ул. Карађорђева бр. 15, Панчево**. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле број 4248/1 К.О. Панчево, за изградњу:

Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора;

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

3.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и др.закон и 9/20, 52/21 и 62/23 и 91/2025) и на основу одредаба чл. 76 и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019 и 47/2025), као и сва друга важећа подзаконска акта из ове области пројектовања, а у складу са **ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У ПАНЧЕВУ** (“Сл.лист града Панчева” бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13 – исправка, 20/14, 19/18, 25/18 – исправка и 6/19 – исправка, 23/2022 – измене и допуне) у градском блоку 84, и планиран је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА и уговором о изради урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле 4248/1 КО Панчево, КО Панчево, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације која обухвата катастарску парцелу 4248/1 К.О. Панчево за планирану изградњу **Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора** чију је неопходну документацију израдио биро: "ИВАНА ТАСИЋ ПР ПРОЈЕКТНИ БИРО ЗА АРХИТЕКТУРУ И ПРУЖАЊЕ КОНСУЛТАНСКИХ УСЛУГА У ГРАЂЕВИНАРСТВУ ArViTas НИШ" регистрован за пројектовање грађевинских и других објеката са добијеним решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, а за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова „Г“ категорије .

На основу овереног катастарско - топографског плана у дигиталном формату којег је израдила **ГЕОВИЗИЈА ДОО**, регистрована за геодетске радове и остале стручне, научне и техничке делатности и документације идејног решења (главне свеске и пројекта архитектуре) коју је израдила је ARCHI HOUSE ПР, Агенција за пројектовање и инжењеринг, Владимир Ђорђевић ПР, улица Војводе Радомира Путника бр. 27, Панчево, урађен је: **Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарских парцела број 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО за планирану изградњу:**

Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора;

ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	SAWE-ECO GROUP ДОО
Место и адреса :	Ул. Карађорђева бр. 15, Панчево
Место изградње:	Панчево
Локација:	Ул. Браће Јовановића бр. 34-36
Број парцеле:	4248/1 К.О. Панчево

Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- изврши урбанистичко-архитектонска разрада локације,
- утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели,
- изради урбанистичка документација за спровођење и реализацију изградње:

Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора;

Правни статус земљишта:

Катастарска топ. парцела бр. 4248/1 К.О. Панчево, има статус градског грађевинског земљишта. За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на кат.топ.парцели 4248/1 К.О. Панчево прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500, израђен од стране фирме **Геовизија доо**.

Увидом у копију плана бр. 952-04-111-24848/2021 од 23.11.2021..год и у преписе листа непокретности број: 1946 од 04.12.2025. год, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта катастарске парцеле 4248/1, **ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ** у грађевинском подручју насеља.

Земљиште је приватна својина. Имаоци права на земљишту предметних парцела су дати у наредној табели. Врста земљишта је градско грађевинско земљиште, и на терену се налази у улици Браће Јовановића број 34-36 у Панчеву. Предметна парцела се налази у обухвату ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У ПАНЧЕВУ (“Сл.лист града Панчева” бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13 – исправка, 20/14, 19/18, 25/18 – исправка и 6/19 – исправка, 23/2022 – измене и допуне). Површина предметне катастарске парцеле је приказана у следећој табели.

Подаци о парцели:

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Имаоци права	Облик својине	Забележба
4248/1	Панчево	1946	градско грађевинско земљиште	30а 66m ² (3066 m ²)	Својина	SAWE-ECO GROUP доо	Приватна 1/1	/

Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ЦЕЛИНА 1 ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У ПАНЧЕВУ (“Сл.лист града Панчева” бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13 – исправка, 20/14, 19/18, 25/18 – исправка и 6/19 – исправка, 23/2022 – измене и допуне)

3.2 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О ПАРЦЕЛИ

Катастарска парцела број 4248/1 КО Панчево, КО Панчево налази се у грађевинском подручју града Панчева. Парцела 4248/1 КО Панчево има директан приступ саобраћајници тј. улици Ул.Браће Јовановића бр.34-36 (кат. парцела бр. 4248/1 КО Панчево) и улице Карађорђево бр.15.

Са северозападне стране граничи се са катастарским парцелом 8047 КО Панчево (ул. Браће Јовановића); са североисточне стране граничи се са катастарским парцелом 8050 КО Панчево, (ул. Карађорђева) и са парцелом 4252/1 КО Панчево, са југоисточне стране границама парцеле 4251/1 КО Панчево, и са југозападне стране са парцелом 4067/1 КО Панчево (објект и двориште школе). Објект је на регулационој линији у непрекидном низу са фасадом са отворима пословних просторија и стамбених јединица.

Пројектом је планиран еркер максималног испуста 1.2м и еркер је пројектован на нивоу првог и осталих спратова, тако да је услов минималне висине од 3.0м испуњен, пошто је пројектована висина приземља објекта 4.31м од коте тротоара.

Површина катастарске парцеле која је предмет урбанистичког пројекта износи **3066,00 m²**.

Израдом урбанистичког пројекта катастарска парцела бр. 4248/1 КО Панчево, не мења своју површину и постојеће границе, већ их у потпуности задржава.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 и тачка 19 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Укупна површина парцеле:	КП 4248/1 = 3066 m²
---------------------------------	---------------------------------------

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама од I-XIV чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА			КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ		
назив	Y	X	назив	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730	I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230	II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630	III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730	IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030	V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630	VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030	VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630	VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530	IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730	X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511	XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830	XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330	XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030	XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568	XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930	XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130	XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530	XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730	XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930	XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230	XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730	XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537	XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230	XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730	XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430	XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730	XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530	XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430	XXIX	4969869.7133	7472200.5430
XXX	4969892.4620	7472190.7073			
XXXI	4969922.3033	7472259.0730			
XXXII	4969895.7653	7472275.3195			

3.3 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела број 4248/1 К.О. Панчево, која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Панчева у улици Браће Јовановића, у обухвату Плана у зони становања и пословање са компатибилним наменама, у **зони центра у блоку 84**.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

На захтев инвеститора урађено је идејно решење за поменућу градњу:

- Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора;

За потребе новопланираног вишепородичног објекта обезбеђено је **УКУПНО 116 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА**, од којих **53 гаражних места + 7 гаражних места за особе са инвалидитетом у подруму зграде +56 паркинг места на отвореном у дворишту**

Планом је одређено да на сваку стамбену јединицу треба остварити по 1 паркинг место; стога је за потребе 106 станова било неопходно остварити 106 паркинг места, а за потребе 3 пословна простора је обезбеђено још 10 места за паркирање. За потребе особа са инвалидитетом било потребно издвојити 5% од укупног броја паркинг места, што износи 7 паркинг места.

Укупна НЕТО површина Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора износи 11438,31м², док укупна БРУТО површина износи 13112,93м².

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На предметној парцели, на КП 4248/1 КО Панчево, према изводу из катастра непокретности постоји евидентиран објекат-Стамбено-пословна зграда са 100 стамбених јединица и 3 пословна простора, при чему објекат има одобрење за градњу али нема одобрење за употребу. Наиме, наведени објекат има решење о грађевинској дозволи бр. РОР-РАН-20525-СПИН-7/2022 издату 10.11.2022. године и решење о измени решења о грађевинској дозволи бр. РОР-РАН-20525-СПИН-11/2023. од 25.08.2025, односно РОР-РАН-20525-СПА-13/2025 од 25.08.2025 године које има потврду о правоснажности бр. РОР-РАН-20525-GR-14/2025 од 28.08.2025. године и пријаву радова бр. РОР-РАН-20525-WA-18/2025 од 13.10.2025. године.

БИЛАНС НОВОПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА

Вишепородични стамбено-пословни објекат УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора	
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОДРУМА	1.857,74 м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУМА	1.995,45 м ²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	1.334,24 м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА	1.549,87 м ²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА I СПРАТА	1.387,27м ²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА I СПРАТА	1.647,62 м ²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА II СПРАТА	1.389,70 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА II СПРАТА	1.608,48 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА III СПРАТА	1.387,11 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА III СПРАТА	1.608,48 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА IV СПРАТА	1.016,02 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА IV СПРАТА	1.172,35 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА V СПРАТА	1.016,76 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА V СПРАТА	1.172,35 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА VI СПРАТА	1.016,36 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА VI СПРАТА	1.172,35 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	1.033,11 m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА	1.185,98 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	11.438,31m²
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	13.112,93m²

Планирани објекти на парцели морају да задовоље одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих правилника за ову област изградње. Потребно је прорачунати енергетску ефикасност за II климатску зону. Објекат мора бити пројектован са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала, који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Удаљеност објекта у односу на суседне парцеле износи:

Вишепородични стамбено-пословни објекат УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 спратности По+П+3 је објекат постављен на регулационој линији, као објекат у низу, обострано уграђен, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, објекат је постављен до границе парцела, са бочних страна ка парцелама и то са: севернезападне стране са парцелом пута 8047 КО Панчево (улица Браће Јовановића), са североисточне стране граничи се са парцелом 8050 КО Панчево (улица Карађорђева) и са парцелом 4252/1 КО Панчево, са југоисточне стране границама парцеле 4251/1 КО Панчево, и са југозападне стране са парцелом 4067/1 КО Панчево, све у складу са графичким прилозима. Дворишни део објекта – УЛАЗ 2 представља јединствену просторну целину са 4 етажне мање. Наиме, дворишни део објекта је са југозападне стране од парцеле 4067/1 КО Панчево удаљен 4,0-4,30 м, са југоисточне стране од парцеле 4252/1 КО Панчево удаљен је 16,60,0-18,35 м. Обе наведене парцеле се налазе са бочних страна, док је од задње границе парцеле, односно од од 4251/1 КО Панчево удаљен 16,95 м-17,18 м.

Нивелационе коте

Кота приземља је подигнута за 20цм (± 0.00 (77,02 мнв)) у односу на референтну коту уличног тротоара ((-0,20 (76,82 мнв)), што је видљиво на графичким прилозима Идејног решења.

Планирани објект на предметној парцели задовољава одредбе Закона о планирању и изградњи објеката и свих важећих Правилника за ову област изградње. Објект мора бити пројектован применом чврстих, квалитетних и трајних материјала који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

Пад кровних равни и одводњавање

Планира се постављање екстензивног зеленог крова, у слојевима у свему према систему произвођача. Планира се да раван кров има слој термоизолације. Кров ће бити благог нагиба од 1° над оба улаза. Површина крова над УЛАЗОМ 1 износи 975,45 м² а над УЛАЗОМ 2 износи 395,51 м². Атмосферска вода се делом упија од стране зеленила, док се остатак атмосферали који заврши на колским манипулативним површинама одводи сливником до сепаратора нафтних деривата и онда на уличну атмосферску канализацију.

Правила за изградњу других објеката на грађевинским парцелама које су предмет овог УП-а

На предметним парцелама није предвиђена изградња других надземних и подземних објеката.

Ограђивање парцеле

На предметним парцелама није предвиђено ограђивање парцеле.

План саобраћаја (услови, начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила)

За планирану изградњу објекта на кат. парцели 4248/1 К.О. Панчево, урађено је саобраћајно решење, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градском саобраћајницом, Браће Јовановић (КП 8047 КО Панчево) и улицом Карађорђево (КП 8050 КО Панчево). Према **Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ (број: 03-900/2025 од 26.01.2026.)** приступ кат. топ. парцели бр. 4248/1 КО Панчево се остварује преко два независна планирана саобраћајна прикључка који су дефинисан осовински, путем координата осовинских тачака, са кат.топ.парцеле бр. 8047 КО Панчево –улице Браће Јовановића, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Парцели се приступа преко саобраћајног прикључка који пролази кроз ајнфорт и води до паркинг места у дворишта. Пешачки улаз у објект је такође постављен из правца улице Браће Јовановића. Пешачки улаз је постављен на средини ајнфорта и издигнут је 20цм од коте приступне улице. Такође, други планирани саобраћајни прикључак води ка гаражу која је у подруму. Приступ се остварује путем наткривене рампе пада 14,87%, која се даље наставља у рампу 9,19%.

Један двосмерни улазно-излазни приступ - саобраћајни прикључак извести са ширином коловоза од 5,0м управно у односу на постојећи коловоз у улици Браће Јовановић у Панчеву, а други двосмерни улазно-излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,5м и на месту повезивања са коловозом управно у односу на постојећи коловоз ул. Браће Јовановића, а дуж трасе прилагођено у односу на позицију постојећег паркинг места у ширини само једно паркинг места . Оба прикључка су без лепеза.

Успостављена ширина интерне саобраћајнице унутар ајнфорта износи 5,86-5,61 м.

Саобраћајни прикључак извести у свему према достављеном ситуационом решењу, поштујући предметне осовинске координате.

Димензионисање носивности коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем. Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине, ускладити са постојећим објектима, постојећим саобраћајним површинама на пешачкој стази и на месту прикључка на коловоз улице Браће Јовановић, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Такође, попречне и подужне падове усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИЦЕ

KORDINATE PRISTUPNOG PUTA 1			KORDINATE PRISTUPNOG PUTA 2		
	X(m)	Y(m)		X(m)	Y(m)
ТАЏКА А1:	7472196.4961	4969886.6386	ТАЏКА А2:	7472222.4468	4969897.7242
ТАЏКА В1:	7472197.8624	4969883.4280	ТАЏКА В2:	7472223.8167	4969894.4857
ТАЏКА С1:	7472199.6768	4969879.1350	ТАЏКА С2:	7472225.5623	4969890.3560

Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у улици Браће Јовановић омогућује ефикасан и непосредан приступ парцели за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти, пешаци, особе са инвалидитетом).

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предметној парцели. У оквиру парцеле, за потребе новопланираног објекта обезбеђено је **УКУПНО 116 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА**, од којих је **60 гаражних места** и **56 паркинг места**. Од 60 гаражних места 53 су регуларна паркинг места док је 7 гаражних места предвиђено за особе са инвалидитетом.

Подземна гаража је површине 15866,47м² (површина гаражних места је 927,26 м² + површине под саобраћајицом и комуникацијом 639,21 м²). Сам приступ подземним гаражама је двосмеран а све према правилнику о подземним гаражама где гараже спадају у категорији **ВЕЛИКИХ ГАРАЖА ПРЕКО 1500м²**, те је за те гараже потребно односно довољно обезбедити двосмерно кретање возила ако из саме гараже постоји евакуациони пут за пешаке преко степеништа, што је пројектом и остварено

Димензије гаражних места одговарају минималним димензијама предвиђеним за управно паркирање које износе 2,30-4,80м/2,50-5,0 м. Има осцилација у складу са распоредом конструкције, али се дозвољени минимум поштује. Места за паркирање за особе са инвалидитетом износе мин 5х2,2м са додатним простором за маневар инвалидским колицима ширине 1,5 м. И у оквиру подземне гараже је пројектовано 7 таквих места. Обезбеђен је двосмерни приступ подземној гаражи који има ширину 5,4м, преко тог приступа нема пешачког саобраћаја већ се пешачки саобраћај одвија независно преко унутрашње комуникације степеништа и лифта. Обзиром да је парцела индивидуалног карактера и саобраћај није јавни и нема константне фреквенције аутомобила, ширина овог двосмерног приступа објекту задовољава ширину за потребе саобраћаја.

На предметној парцели је предвиђен простор за постављање контејнера за комунални отпад. Према Техничким условима за пројектовање и прикључење за привремено одлагање комуналног отпада (**број: 02-158-2/2025-0106 од 23.12.2025. године**) издатим од ЈКП Хигијена Панчево, за предметну локацију из важећих законских аката проистиче обавеза инвеститора да **набави 18 (осамнаест) контејнера V=1,1м³** за привремено складиштење комуналног, чврстог неопасног отпада до одвођења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде, односно привремено складиште, до упућивања у процес рециклаже.

Пројектант може извршити корекцију датог нивелационог решења у току израде пројектне документације, уколико се за то укаже потреба. За приложено ситуационо решење планираних саобраћајних површина дају се општи услови за пројектовање и изградњу. Димензионисање носивости саобраћајних површина (коловозне конструкције) извршити према планираним саобраћајним оптерећењима, намени и стандардима.

Пројектант - инвеститор ће извршити избор врсте коловозних застора. Пожељно је користити идентичне коловозне засторе који су примењени за обраду постојећих саобраћајних површина у комплексу (асфалт, бетон, бехатон плоче, префабриковани бетонски елементи, или по избору неки други).

Пројектант - извођач је дужан да се придржава свих важећих закона, стандарда, норматива, правилника и правила струке који регулишу и третирају пројектовање и изградњу предметних објеката.

Изградња објеката не може нарушавати саобраћајни систем и планирану изградњу припадајућих саобраћајних површина. Потребне саобраћајне површине градиће се по врстама и намени, како је то предвиђено планом и датим условима и критеријумима.

Намена земљишта на предметној локацији је становање са компатибилним наменама.

Главна намена објеката на предметној локацији је вишепородично становање са пословним простором као компатибилном наменом.

3.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

(површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина)

- **ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ** - Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у стамбеној зони са компатибилним наменама је 250m², док у предметном пројекту површина предметне катастарске парцеле **4248/1 К.О. Панчево је 3066 м².**
- **ШИРИНА ПАРЦЕЛЕ** – Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији износи 9м. **Ширина парцеле 4248/1 К.О. Панчево према регулацији ка улици Карађорђевој износи 18,00 м, а према улици Браће Јовановића износи 18,01м.**
- **СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА** - Оријентациона спратност објеката у зони је П+6+Пк/Пс/Ман. Планирани вишепородични стамбени објекат је у оквирима максимално дозвољених висина (погледати одељак «Висина венца и висина слемена»), остварене спратности за објекат- **Вишепородични стамбено-пословни објекат** према регулационој линији **УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2** према дворишту **спратности По+П+3.**
- **ВИСИНА ВЕНЦА И ВИСИНА СЛЕМЕНА** – Објекат има раван екстензивни зелени кров. Нагиб крова је минималан и износи 1°. Део атмосферске воде упија зелени кров и олучне вертикале, док се вишак са манипулативних површина одводи сливником до сепаратора нафтних деривата а потом ка уличној атмосферској канализацији

У погледу вертикалне регулације (највеће дозвољене висине објекта), УЛАЗ 1: По+П+6+Пс и **УЛАЗ 2:** По+П+3 - идејним решењем вишепородичног стамбено-пословног објекта, пројектована висина венца уличног објекта је +23,30м и пројектована висина венца дворишног објекта је +10,89м (дозвољена висина венца је +23,50м за улични објекат П+6+Пк/Пс/Ман, док је за дворишни објекат дозвољена висина венца +14,50 м – П+3+Пк/Пс/Ман), пројектована висина слемена уличног објекта је + 27,50м, док је пројектована висина слемена дворишног објекта је +11,54м (дозвољена висина слемена је +27,50м по Плану за улични објекат П+6+Пк/Пс/Ман, док је дозвољена висина слемена +18,50м за П+3+Пк/Пс/Ман).

	Према важећем Плану	Остварено у пројекту
--	---------------------	----------------------

ВИСИНА ВЕНЦА дозвољено	П+6+Пс/Пк/Ман износи +23,50m П+3+Пс/Пк/Ман износи +14,50m	УЛАЗ 1-Улични део +23,50m(+100,32) УЛАЗ 2-Дворишни део +10,89m(+87,91)
ВИСИНА СЛЕМЕНА дозвољено	П+6+Пс/Пк/Ман износи +27,50m П+3+Пс/Пк/Ман износи +18,50m	УЛАЗ 1-Улични део +27,50m(+104,32) УЛАЗ 2-Дворишни део +11,54m(+88,56)

Табеларни приказ висина венца и слемена (Дозвољено – Остварено)

Напомена: Број етажа важи као оријентациони параметар!

- **ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ** - Дозвољен индекс заузетости (под објектом) износи 2452,80м² (80%), у предметном УП-у износи **под објектом 1549,87 м² /50,55 %** , **манипулативне површине 1089,96 м² /35,55 %** од којих се одузима део површине под зеленим кровом објекта- 137,11 м² /4,47% (10% од површине зеленог крова 1371,06 м²) и под растер коцкама 61,82 м² /2,02% (10% од укупне површине под растер коцкама) **што износи 2440,90м²/79,61%.** Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је 613,20 м² (20%), у предметном УП-у износи **20,39%-625,10 м²** (зелене површине на парцели-426,17м²/13,90%+ 10% од зеленог крова објекта (10% од површине зеленог крова 1371,06 м²= 137,11 м² /4,47%+10% растер коцки паркинга (10% од површине растер коцки 618,24 м²= 61,82 м² /2,02%))
- **ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ – Индекс изграђености износи 4,28**
(укупан БРГП / Површина парцеле = 13112,93м²/3066м²)
- **ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ НА ФАСАДАМА**
За фасаде на регулационој линији:
-Улична фасада предметног објекта оријентисана ка улици Браће Јовановић УЛАЗ 1- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 36,32% - Планом задато максимално 40% уличне фасаде изнад приземља
-Улична фасада предметног објекта оријентисана ка улици Карађорђевој УЛАЗ 1- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 40%- Планом задато максимално 40% уличне фасаде изнад приземља
- За дворишне фасаде (бочно и задње двориште):
-Дворишна фасада ка суседу на КП 4251/1 ка улици Змај Јовиној (задње двориште) УЛАЗ 1 -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 28,30%-Планом задато максимално 30% задње фасаде изнад приземља
-Дворишна фасада ка суседу на КП 4251/1 ка улици Змај Јовиној (задње двориште) УЛАЗ 2 -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 13,78%-Планом задато максимално 30% задње фасаде изнад приземља
-Дворишна фасада ка суседу на КП 4251/1 ка улици Змај Јовиној (задње двориште) УЛАЗ 2 -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 13,78%-Планом задато максимално 30% задње фасаде изнад приземља
-Дворишна фасада ка суседу на КП 4252/1 ка улици Карађорђевој улици (бочно двориште) УЛАЗ 2-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 5,6 % - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља
-Дворишна фасада ка суседу на КП 4067/1 ка ОШ Ј.Ј.Змај УЛАЗ 2- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију 7,95% - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља
-Дворишна фасада ка суседу на КП 4067/1 ка ОШ Ј.Ј.Змај УЛАЗ 1- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију 0,00% - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља
-Дворишна фасада ка суседу на КП 4252/1 ка улици Карађорђевој улици (бочно двориште) УЛАЗ 1 површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију 0,00% - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње Параметри из Плана		Остварени параметри
Површина парцела КО Панчево		3066 м²
НЕТО површина планираног објекта		11438,31 м²
БРГП планираног објекта/ Збирна БРУТО површина по СРПС-у		13112,93м²
Површина хоризонталне пројекције објекта		1549,87м²
Спратност објекта	П+6+Пк/Пс/Ман Број етажа важи као оријентациони параметар!	УЛАЗ 01 По+П+6+Пс (подрум+ приземље + шест спратова и повучени спрат) УЛАЗ 02 По+П+3 (подрум+ приземље + спрата)
Индекс заузетости	макс. 80%	Вишепородични стамбени објекат: 1549,87м² манипулативне површине: 1089,96 м² /35,55 % од којих се одузима део површине под зеленим кровом објекта- 137,11 м ² /4,47% (10% од површине зеленог крова 1371,06 м ²) и под растер коцкама 61,82 м ² /2,02% (10% од укупне површине под растер коцкама) што износи 2440,90м²/79,61%.
Индекс изграђености	/	4,28 (БРГП/Површина парцеле = 13112,93м ² /3066 м ²)
Укупно остварених стамбених јединица		106 стамбених јединица+ 3 пословна простора
Укупна површина планираних саобраћајница		Манипулативне површине: 1089,96 м² /35,55 %
Укупна површина зеленила на парцели	мин. 20%	Зелене површине на тлу: 426,17 м ² /13,90% + Растер коцке: 61,82 м ² (2,02%) (10% од 618,24м ²) + Зелени кров:

		137,11 м ² (4,47%) (10% од 1371,06 м ²) = УКУПНО ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 625,10 м² (20,39%)
Биланс површина на парцели	површина (м²)	процент (%)
П бруто под објектом	1549,87 м ²	50,55%
П бруто под планираним саобраћајницама	1089,96 м ²	35,55 %
П бруто зелених површина на тлу	426,17 м ²	13,90%
П зеленила од растер коцки	61,82м ²	2,02%
П зеленила са зеленог крова	137,11 м ²	4,47%
Укупно са зеленим кровом	3264,93 м²	106,49%

Услови из планских докумената налажу да се морају обезбедити:

За потребе новопланираног објекта обезбеђено је УКУПНО 116 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА, од чега је 7 места предвиђено за особе са инвалидитетом.

3.5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. Потребно је обезбедити 30% од укупне територије намењено стамбеној заједници, од чега је 10% зелене површине прекривено високим растињем.

Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекте који се планирају, значајан и као место одмора и неопходан елемент природе. **Зелене површине уз објекат се планирају као цветни и травнати партер (зелене површине на парцели = 426,17м² (13,90%)).** Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја). **Предвиђа се садња високог растиња по избору инвеститора – 19 стабла у унутрашњем дворишту објекта.**

3.6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Техничке услове, тачно место и начин прикључивања објеката на постојећу или планирану комуналну и осталу инфраструктуру одређује надлежно предузеће у складу са важећим законима и прописима из те области. За предметни обухват прибављени су услови имаоца јавних овлашћења који ће се користити у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре, осим водних, противпожарних и санитарних услова које је потребно прибавити у оквиру обједињене процедуре. Може се одступити од решења датих овим урбанистичким пројектом уколико то буде захтевано накнадним условима надлежних предузећа за пројектовање и прикључење. Детаљна разрада планираних прикључака биће дефинисана техничком документацијом.

- **САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ**

Технички услови ЈП „Урбанизам“ Панчево бр 03-900/2025 од 26.01.2026. године

Радови на изградњи предметног вишепородичног објекта на КП 4248/1 К.О. Панчево, са становишта заштите јавног пута се изводе према следећим условима:

- Приступ парцели КО 4248/1 КО Панчево може се остварити преко два планирана саобраћајна прикључка, дефинисаних осовински и осовинским тачкама до КП 8047 КО Панчево-улица Браће Јовановић
- Саобраћајне прикључке извести диспозиционо како је приказано на достављеном ситуационом плану
- Један двосмерни улазно-излазни приступ - саобраћајни прикључак извести са ширином коловоза од 5,0м управно у односу на постојећи коловоз у улици Браће Јовановић у Панчеву, а други двосмерни улазно-излазни приступ извести са ширином коловоза од 5,5м и на месту повезивања са коловозом управно у односу на постојећи коловоз ул. Браће Јовановића, а дуж трасе прилагођено у односу на позицију постојећег паркинг места у ширини само једно паркинг места . Оба прикључка су без лепеза.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелете саобраћајних прикључака и дате саобраћајне површине ускладити са постојећим објектима, као и са постојећим саобраћајним површинама, а посебно тротоаром и нивелетом коловоза улице Браће Јовановића, као и са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.
- Инвеститор је у обавези да изради саобраћајни пројекат којим се регулише саобраћај од регулационе линије до ивице коловоза на који се прикључује, да на исти прибави решење о техничкој регулацији саобраћаја и сагласност на саобраћајни пројекат од органа надлежног за техничко регулисање саобраћаја и изведе саобраћајну сигнализацију у складу са пројектом и одобрењем за изградњу саобраћајног прикључка.

- **ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

Технички услови ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево бр. Д-456/1, од 26.01.2026. год.

Водовод (објекат):

- Прикључење објекта извести на градски водовод од РЕ цеви пречника OD 160 у улици Карађорђевој.
- За прикључење планираног објекта на градски водовод предвидети цеви OD 110, изграђене од ХДПЕ, са притиском ПН 10, у складу са стандардом СРПС-ЕН 12201
- У достављеном нацрту Идејног решења приказан је положај водомерне шахте. Налази се у улици Карађорђевој, на улазном делу у објекат, непосредно иза регулационе линије (улаз у шахт је из приземног дела објекта).
- У водомерној шахти предвидети монтажу једног главног комбинованог водомера 80/20 mm којим ће се мерити укупна потрошња санитарне, противпожарне воде и спринклер система у обе ламеле (ламела 1 и ламела 2) и у пословним просторима. Димензије водомерне шахте (светли отвор) су 1,70 × 3,10 m.
- Комбиновани водомер 80/20 mm задржати као главни са припадајућим вентилима, од којег ће се вода разводити ка ламели 1 и ламели 2 и пословним просторима, односно ка главним вертикалама у објектима са огранцима за појединачне водомере.
- Није дозвољена уградња водомера на даљинско читавање.
- Појединачне водомере за стамбене просторе и пословне просторе поставити у водомерне ормаре непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне).

- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера. Није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично преко или око водомерног шахта.

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 Браће Јовановића. Прикључак на градску фекалну канализацију је заједнички за обе ламеле
- Тражени пречник прикључка је OD 160
- Ревизиони шахт је лоциран на колском улазу у објект из улице Браће Јовановића (на прописаном растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије)
- Улаз у шахт је из приземног дела објекта, обавеза инвеститора је да на прописаној висини угради отворену кинету, а дубину шахта ускладити са котом дна градске фекалне канализације која је дата у ситуацији
- 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 отпушења прикључка
- Није дозвољена изградња и прикључење путем цевне ревизије
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектну техничку документацију
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 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

Атмосферска канализација:

- Прикључење објекта на градску атмосферску канализацију предвидети преко новог прикључка на мрежу у улици Браће Јовановића. Прикључак је заједнички за обе ламеле
- Ревизиони шахт поставити на колском улазу у објект из улице Браће Јовановића, на око 1,5 m иза регулационе линије
- Улаз у шахт је из приземног дела објекта. Потребно је уградити отворену кинету на прописаној висини и дубину шахта ускладити са котом дна градске атмосферске канализације
- Ревизиони шахт мора бити стално приступачан ради одржавања и интервенције (приступ специјалном возилу)

- Минимални пречник канализационог прикључка је DN 160 (у складу са хидрауличким прорачуном)
- Отпадне воде са подова гаража морају се претходно третирати – обавезна је уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода
- Није дозвољено испуштање вода из других система нити прикључење санитарних отпадних вода на атмосферску канализацију
-
- **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

Технички услови „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд,

Огранак Електродистрибуција Панчево бр. 8С.1.1.0-Д.07.15.-11702-26/2 од 23.01.2026.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4kV

Фактор снаге: изнад 0,95

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта неопходно је: Закључивање Уговора о изградњи недостајећих ЕЕО (нисконапонских кабловских водова) између Инвеститора и имаоца јавног овлашћења

Опис простора и положаја мерног места:

УЛАЗ 1:

На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу десет ормана мерног места (ОММ) са 9 бројила и једног ормара мерног места (ОММ) са 3 бројила. Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 8400мм, висине 2000мм и дубине 220мм.

На приступачном месту (на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином), за уградњу једне кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, странка је у обавези да обезбеди простор ширине 640мм, висине 980мм и дубине 165мм. У КПК уградити по две уводне кабловске цеви Ø 110мм. Угао савијања не сме бити већи од 45 степени.

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

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

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

УЛАЗ 2:

На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу три ормана мерног места (ОММ) модула са 9 бројила и уградњу једног ормана мерног места (ОММ) модула са 3 бројила. Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 2800мм, висине 2000мм и дубине 220мм.

На приступачном месту (на уличном делу фасаде предметног објекта, уз регулациону линију са јавном површином), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-2П, странка је у обавези да обезбеди простор ширине 640мм, висине 980мм и дубине 165мм. У

КПК уградити две уводне кабловске цеви \varnothing 110мм. Угао савијања не сме бити већи од 45 степени.

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

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

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 како да им се може приступити са улице.

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пречка \varnothing 90мм.

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа РР001х70мм².

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спустевима (рампама), обавеза Странке је да до јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди БЕТОНСКУ кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Φ 110мм, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара), са РЕВИЗИОНИМ шахтама код КПК и код уласка у објекат.

Обавеза Странке је да обезбеди кабловску канализацију за трасу енергетских каблова, тј. кабловске цеви Φ 110мм за полагање 0,4kV кабловских водова и то:

Приликом пројектовања предметног објекта придржавати се одредби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона до 1kV од 400kV и будућег предметног објекта. У супротном, Странка је у обавези да се јави у просторије „Електродистрибуције 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 до јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Φ 110мм, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

Странка је у обавези да радове на обезбеђивању БЕТОНСКИХ кабловских канала изведе у складу са важећом законском регулативом (заштиту од пожара ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара) и у складу са техничким условима које ће дати пројектант.

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 0,4kV 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 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има нараву за испитивање.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка у обавези 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 разводне табле (РТ) у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16mm^2 одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке 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 НХНХ ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена).

Технички опис прикључка:

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерени орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: НН извиду у ТС Блок 084Б

Опис прикључка до мерног места: На фасади предметног објекта (Улаз 1) уградити КПКЕВ-2П. КПКЕВ-2П и ормане мерног места (ормаре 1-6) повезати каблом пресека и типа РР00 $4 \times 95\text{mm}^2$.

На фасади објекта (**Улаз 1**) уградити још један КПКЕВ-1П и ормане мерног места (ормари 7-11) повезати каблом пресека и типа РР00 $4 \times 95\text{mm}^2$.

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

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 $4 \times 16\text{mm}^2$.

КПКЕВ-1П (орман 7–11) и КПКЕВ-1П повезати каблом пресека и типа РР00-А $4 \times 25\text{mm}^2$.

У КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П за напајање МОМО-ова уградити ножасте осигураче јачине од 160А, а у КПКЕВ-1П (пп) уградити ножасте осигураче јачине од 63А.

На фасади објекта (**Улаз 2**) уградити КПКЕВ-2П. КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 $4 \times 95\text{mm}^2$. На фасади објекта уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом (за противпожарни прикључак-хидрант).

КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 $4 \times 16\text{mm}^2$.

КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати каблом пресека и типа РР00-А $4 \times 25\text{mm}^2$.

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 125А, а у КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 63А.

За бројила који се осигуравају аутоматским осигурачима јачине 50А и 63А ожичење енергетских веза у орману мора бити изведено једножилним инсталационим бакарним проводницима типа ПП00 пресека 16mm^2 .

Од две слободне летве нисконапонског извода 02 и 03: празан са каблом, у ТС „Блок 084Б“, изградити два нисконапонска кабловска вода каблом типа РР00-А $4 \times 150\text{mm}^2$ до будућих КПК на фасади предметног објекта Улаза 1.

Од слободне летве нисконапонског извода 10: празан без кабла, у ТС „Блок 084Б“ изградити један нисконапонски кабловски вод каблом типа РР00-А $4 \times 150\text{mm}^2$ до будућих КПК на фасади предметног објекта Улаза 2.

Опис мерног места:

Улаз 1: У улазу објекта или ајнфорту, десет МОММ-9, и један МОММ-3, 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.

Улаз 2: У улазу објекта или ајнфорту, три МОММ-9, и један МОММ-3, 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.

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

- **ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Технички услови „Телеком Србија“ Београд

Телеком Србија бр. (број: бр. D209/580135/2-2025 од 23.12.2025.године)

На предметној парцели нема изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад. Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања приводних тк каблова, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, на којој је планирана изградња, потребно обезбедити приступ приступ планираним објектима путем тк канализације.

За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију:

- изградити провидну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40mm од постојеће тк канализације до улаза бр.1 и једну ПЕ цев Ø40mm од објекта постојеће тк канализације до улаза бр.2

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у улазе 1 и 2 , (од регулационе линије до улаза у објекта) обезбедити пролаз кабла по кабловском регалу или техничким каналима до места на коме налази просторија за смештај тк опреме(места на коме се налази тк концентрација у објекту, односно до оптичког дистрибутивног ормана у којем је потребно монтирати опрему Телекома).

- **ГРЕЈАЊЕ**

Технички услови ЈП „СРБИЈАГАС“ Панчево (број: 05-02-4-14/2233-1 од 09.01.2026.године)

На предметној локацији постоје следећи гасни објекти:

- **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према СРПС Г.Ц6.661 радног притиска до Збар, пречника ПЕ д 40мм дуж улице Браће Јовановића, у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката на парној страни улице на КП 8047 КО Панчево-изграђен и у функцији
- **Примарни гасовод** од челичних цеви, димензије Ø168,3мм х4,5 мм, максималног радног притиска до 6 бар, дуж улице Браће Јовановића – **изграђен и у функцији**
- **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према СРПС Г.Ц6.661 радног притиска до Збар, пречника ПЕ д 110мм дуж улице Браће Јовановића, у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката на непарној страни улице на КП 8047 КО Панчево-изграђен и у функцији
- Траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз услове гаса

Технички услови ЈКП „ГРЕЈАЊЕ“ Панчево

(број: ТР/С-1981 од 15.12.2025. године)

Предвиђа се прикључење објекта на градску топоводну мрежу из топлане Содара у којој постоји потребан капацитет (режим рада топовода је у систему 100/55°C). Тражена количина топлоте је 560кW. Место прикључења објекта ће бити путем постојећег шахта изведеног на топоводу на КП 4248/1 КО Панчево. Прикључни топовод извести преко КП 4248/1 КО Панчево у дужини око 68м. Грејање станова вршиће се двоцевним системом топовода. У подруму је предвиђена подстаница површине која задовољава услове дистрибутера.

Након одређених анализа инвеститор се одлучио за начин грејања – грејање на топловод.

• **ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА**

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС„бр.61/2011). За планиране објекте је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II (другу) климатску зону.

• **СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА**

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Објекте предвидети за 7. (седми) степен сеизмичности.

• **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**

Приликом изградње инфраструктурних система, водити рачуна о међусобним растојањима и укрштањима. Трасе које су дате у графичком прилогу могу се изместити у складу са пројектима предметне инфраструктуре, уколико је то неопходно, под условом да не угрожава објекте и друге инфраструктурне системе. Уколико се укаже потреба трасе могу бити и надземне и могу се водити по објектима уз поштовање важећих закона и прописа. Постојећи инфраструктурни системи се по потреби могу реконструисати или доградити.

3.7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У даљој фази пројектовања потребно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС 101/2015). У складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС 101/2015).

Урађен је Елаборат о геомеханичким истраживањима терена израђен од стране предузећа «Геосонда- геомеханика ДОО» бр 66/21 од 18.03.2021.године. као и елаборат геотехничких услова изградње израђен од стране предузећа «Гетинг» ДОО 505-04/2020 од 08.04.2020. године

3.8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу услова **Секретаријат за заштиту животне средине, Панчево, Трг краља Петра I 2-4 (број: 005125079 2025 08725 004 006 380 001 од 08.01.2026.),** наведени секретаријат истиче да ће се током израде и предаје документације за локацијске услове издати и услове за заштиту животне средине.

3.9. МЕРЕ ЗА ОДЛАГАЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Према условима ЈКП "Хигијена" број: 02-158-2/2025-0106 од 23.12.2025. године, на предметној парцели треба обезбедити довољан број контејнера и то 18 контејнера од 1,1м³ за 106 стамбених јединица и 3 пословна простора. За сваких додатних 6 стамбених јединица треба обезбедити још по један контејнер од 1,1м³.

За сакупљање и евакуацију отпада, користиће се контејнери из контингента ЈКП „Хигијена”, стандардних димензија и запремине 1,1 м³.

Урбанистичким пројектом је одређено место и број контејнера запремине 1,1 м³, тако да је омогућено равномерно и оптимално коришћење истих. Потребно је осамнаест (18) контејнера за одлагање комуналног и чврстог неопасног отпада.

Простор за смештај контејнера са чврстом (бетонском или асфалтном) подлогом налази се у приземљу и са прописаним манипулативним приступима са колске саобраћајнице из

улице Браће Јовановића. Простор за контејнере је обезбеђен и преграђен клизном капијом. Контејнери ће се организовано празнити од стране надлежне комуналне службе. Инвеститор је дужан да обезбеди контејнере за савремени селективни начин прикупљања и поступање са отпадним материјама и материјалима (комерцијални отпад, рециклабилни отпад, амбалажни отпад), а у складу са Законом о управљању отпадом („Сл.гласник РС", бр.36/2009 и 88/2010, 14/2016, 95/2018 – др. закон и 35/2023).

3.10. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ

Према Обавештењу (**07.23.1. број: 217-47/26од 13.01.2026.**) издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу *Вишепородичног стамбеног-пословног објекта (улаз 1 спратност По+П+6+Пс, улаз 2 спратност По+П+3), у Панчеву, ул. Браће Јовановића бр. 34-36, на кат. парцели бр. 4248/1 КО Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др, закони) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др, закони). Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Градском органу за издавање локацијских услова. Објекат је пројектован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др, закони); од материјала отпорних на пожар према стандардима и нормативима који регулишу ову област. У погледу заштите објекта од пожара, планиран је систем хидрантске мреже и свих неопходних апарата за гашење пожара и система за дојаву пожара.*

3.11. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦЕ И СТАРИХ ОСОБА

Несметано кретање лицима са инвалидитетом биће омогућено у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. Гласник РС" бр. 22/2015). Неопходно је обезбедити прилазе свим јавним објектима и површина у нивоу без степеника. Све денивелисане површине у партеру које се савладавају степеницама морају имати и рампе нагиба не већег од 5% и минималне ширине 90см. У пројектованом објекту примењене су рампе за пешачки прилаз из улице ширине 1,94м, колске рампе нагиба 4,19% за улаз у ајнфорт а потом и двориште објекта, Колска рампа је ширине 5,86-5,61м. Рампа према подруму и гаражи је нагиба 14,87% ширине 4,95 м. Такође предвиђено је седам(7) гаражних места у подруму за паркирање возила особа са инвалидитетом, димензија – 5,00 x 3,70м, од чега је 1,50м проширење за маневрисање инвалидским колицима.

3.12. ЗАШТИТА СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ (МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА)

Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара под претходном заштитом, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву (број: 27 од 14.01.2026. године)

Са становишта заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности По+П+6+Пс (улаз 1) и По+П+3 (улаз 2) на адреси Браће Јовановића бр.34-36, Панчево, на кат. парцели 4248/1 КО Панчево, може се израдити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора.

- извођач и инвеститор су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулације обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора

- ако се у току извођења земљаних радова земљаних, 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 преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикавање и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова. Предметна локација се налази у зони археолошких локалитета:

улица Браће Јовановић бр. 33 -крајем 1993. године констатовани су остаци фортификације и одбрамбеног рова из XIX века и културних праисторије, римске доминације и градског насеља.

улица Браће Јовановић бр.15– приликом копања темеља за зграду у улици Браће Јовановић 15 (тадашња Црквена бр.15) 1893. године, да дубини од 2,5 м нађено је 56-60 комада четвртастих опека димензија 47x11 цм. Опеке су доспеле у власништво Карла Бема из Беле Цркве. Милекер наводи да према казивању грађевинара, налази се опека са ознаком ЛЕГ IIII су чести у Панчеву (тадашња зона грађевинске активности је старо језгро данашњег града)

Мишљење Завода за заштиту споменика културе у Панчеву (број: 27/3 од 10.02.2026. године)

Наведеним мишљењем предметни урбанистички пројекат је добио позитивно мишљење и оно је саставни део ове документације

3.13. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

• ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Пројектом није предвиђена фазност изградње.

• ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На предметној парцели, на КП 4248/1 КО Панчево, према изводу из катастра непокретности постоји евидентиран објекат-Стамбено-пословна зграда са 100 стамбених јединица и 3 пословна простора, при чему објекат има одобрење за градњу али нема одобрење за употребу. Наиме, наведени објекат има решење о грађевинској дозволи бр. ROP-PAN-20525-СПИН-7/2022 издату 10.11.2022. године и решење о измени решења о грађевинској дозволи бр. ROP-PAN-20525-СПИН-11/2023 од 25.08.2025. године које има потврду о правоснажности бр. ROP-PAN-20525-GR-14/2025 од 28.08.2025. године и пријаву радова бр. ROP-PAN-20525-WA-18/2025. од 13.10.2025. године. Сва наведена документација ће бити саставни део овог пројекта.

УРБАНИСТИЧКА ДИСПОЗИЦИЈА И ПАРАМЕТРИ

I. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА

Изградња планираног објекта обухваћена је Планом Генералне Регулације-Целина 1 шири Центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево (Сл. Лист града Панчева бр. 19/2012, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18,25/18-исправка И 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне).

Предметна парцела се налази у зони грађевинског земљишта остале намене у зони становања са компатибилним наменама, максималне висине кровног венца 23,50 и кровног слемена 27,30м и оријентационим бројем етажа П+6+Пк/Пс/М у блоку 084.

За потребе приступа предметном објекту планирана је изградња два саобраћајна прикључка, један ширине ширине 5,40м за приступ подземној гаражи који се надовезује на рампу, и други ширине 6,0 м за приступ дворишту, дворишном делу објекта и паркинзима на отвореном. Оба прикључка су оријентисана ка улици Браће Јовановић (КП 8047) у свему према графичким прилозима.

На парцели објекта 4248/1 К.О. Панчево, чија површина износи 3066 м² у погледу урбанистичких параметара, минимално остварени проценат уређених зелених површина на парцели износи 20%, од чега 10% мора бити покривено високим растињем. Пројектом је остварена зелена површина на парцели од 426,17м²/13,90%, зеленило од растер коцки 61,82м²/2,02% и зелени кров 137,11м²/4,47%, што УКУПНО износи 625,10м²/20,39%, манипулативне површине заузимају 1089,96м²/35,55%, док је од максималног индекса заузетости који износи 80% остварено 1549,87м²/50,55%.

- зелене површине на парцели – 426,17м²/13,90%
- под објектом – 1549,87м²/50,55%
- манипулативне површине – 1089,96м²/35,55%

Укупно заузеће на нивоу партера = 3066м²/100%

* површина под зеленим кровом 137,11м²/4,47%

* зеленило од растер коцки – 61,82м²/2,02%

Укупна површина парцеле:	КП 4248/1 = 3066 м²
---------------------------------	---------------------------------------

Планирани Стамбено-пословни објекат, УЛАЗА 1 (По+П+6+Пс) и УЛАЗА 2 (По+П+3) као део будућег стамбено-пословног комплекса, у просторном погледу, у хоризонталном правцу, објекат је формиран у облику слова „Т” и представља јединствену просторну целину. Ка улици Браће Јовановић, грађевинска и регулациона линија објекта се поклапају као и ка улици Карађорђевој. У погледу удаљења од суседних парцела и објеката, новопланирани објекат, односно његова бочна фасада је за 4м удаљена од суседне парцеле на КП 4067/1, од О.Ш. Ј.Ј. Змај, како би се формирали дозвољени отвори на фасади.

Од суседних објеката на КП 4251/1 и КП 4252/1, задња и бочна фасада планираног објекта удаљена је 2/3 висине вишег објекта, односно минимум 19 м (висина виших суседних објеката износи 28,50м од коте терена), што је пројектом испоштовано. Подаци о висини суседних објеката су добијени према пројекту изведеног објекта на кп 4252/1 (суседни објекат) , тј. према пројекту израђеном од стране предузећа „АБ Конструктора“ и према графичким прилозима Пројекта изведеног објекта добијеног на увид од стране Архива у Панчеву, слеме је на 28,20 м, али узимајући у обзир да је ката тротоара/терена на -0,30 м, висина објекта од коте тротоара/терена до слемена износи 28,50 м. У том случају 2/3 висине вишег објекта износи тачно 19м.

Новопроектовани стамбено-пословни објекат има два улаза, улични део-УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и дворишни део-УЛАЗ 2 : По+П+3 који су дефинисани у графичким прилозима пројекта.

УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 : По+П+3 и у погледу СПРАТНОСТИ садржи:

- УЛАЗ 1-подрум+приземље+6 спратова+повучени спрат и
- УЛАЗ 2-подрум+приземље+3 спрата

У погледу вертикалне регулације (највеће дозвољене спратност или висине објекта), висина уличног дела објекта-УЛАЗ 1, од коте тротоара до слемена износи 27,50 м и завршава се на коти +27,30 (кота слемена), висина венца од коте тротоара до венца износи 23,50 м и завршава се на коти +23,30м (кота венца), док је висина дворишног дела објекта-УЛАЗ 2, од коте тротоара до слемена износи 11,74м и завршава се на коти +11,54 (кота слемена), висина венца од коте тротоара до венца износи 11,09 м и завршава се на коти +10,89 (кота венца).

Улични део објекта-УЛАЗ 1, има етажу повученог спрата чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта за 1,50 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и има транспарентну надстрешницу која не прелази габарит основног објекта, што се може и видети на графичким прилозима пројекта.

Грађевински елементи на фасадама исказани у графичким прилозима и износе:

За уличне фасаде:

- Улична фасада предметног објекта оријентисана ка улици Браће Јовановић УЛАЗ 1- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 36,32% - Планом задато максимално 40% уличне фасаде изнад приземља
- Улична фасада предметног објекта оријентисана ка улици Карађорђевој УЛАЗ 1- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 40%- Планом задато максимално 40% уличне фасаде изнад приземља

За дворишне фасаде (бочно и задње двориште):

- Дворишна фасада ка суседу на КП 4251/1 ка улици Змај Јовиној (задње двориште) УЛАЗ 1 -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 28,30%-Планом задато максимално 30% задње фасаде изнад приземља
- Дворишна фасада ка суседу на КП 4251/1 ка улици Змај Јовиној (задње двориште) УЛАЗ 2 -површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 13,78%-Планом задато максимално 30% задње фасаде изнад приземља
- Дворишна фасада ка суседу на КП 4252/1 ка улици Карађорђевој улици (бочно двориште) УЛАЗ 2-површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију износи 5,6 % - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља
- Дворишна фасада ка суседу на КП 4067/1 ка ОШ Ј.Ј.Змај УЛАЗ 2- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију 7,95% - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља
- Дворишна фасада ка суседу на КП 4067/1 ка ОШ Ј.Ј.Змај УЛАЗ 1- површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију 0,00% - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља
- Дворишна фасада ка суседу на КП 4252/1 ка улици Карађорђевој улици (бочно двориште) УЛАЗ 1 површина грађевинских испада који прелазе грађевинску линију 0,00% - Планом задато максимално 30% бочне фасаде изнад приземља

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Са северозападне стране парцеле, непосредно уз планиране саобраћајне прикључке, налази се ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ који има 2 улаза. Улаз 1 је спратности По+П+6+Пс, а улаз 2 По+П+3. У подруму који повезује оба улаза је смештено 60 гаражних места (од којих су 7 гаражних места предвиђени за особе са инвалидитетом) са пратећим техничких просторијама. У приземљу објекта, оријентисаног ка улици у улазу 1 је смештено 3 пословна простора, док је у дворишном делу објекта, улазу 2 су смештене стамбене јединице. Остатак објекта по осталим етажама у оба улаза има искључиво стамбене јединице.

У улазу 1 је пројектовано 85 станова, док је у улазу 2 пројектовано 21 стан.

Планирани вишепородични стамбени објекат УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс-улични део и УЛАЗ 2 : По+П+3-дворишни део је замишљен као обострано уграђени објекат.

Габарит предметног објекта у основи заузима комплексан облик и представља стамбено пословни комплекс у облику слова „Т“ и у свему је пројектован према прописаним међусобним удаљењима од суседних граница парцеле у складу са Планским прописима зарад формирања стамбених отвора. Планира се да на објекту над оба улаза буде постављен екстензивни зелени кров.

Објекат је подељен на три функционалне целине: становање као примарна функција објекта, пословање и паркирање возила. Становање и пословање се даље развијају на мање јединице (стамбене јединице и пословни простори), док је паркирање возила у функцији становања и пословања.

Објекту се приступа преко 2 саобраћајна прикључка је из ул. Браће Јовановића ширине један ширине 5,0м ка подруму и други 5,5 м који се наставља у ајнфорт са колском и пешачком комуникацијом.

У вертикалном правцу, објекат је подељен на 9 просторних целина. Паркирање је структурирано у нивоу подрума (-3,06м/+73,96мнв) и у нивоу дворишта и приземном делу објекта ($\pm 0,00/+77,02$ мнв), у нивоу приземља структурирано је пословање ($\pm 0,00/+77,02$ мнв), док је становање формирано у седам нивоа, тј у УЛАЗУ 1, на нивоу И спрата (+4,46 м), ИИ спрата (+7,60м), ИИИ спрата (+10,74м), ИВ спрата (+13,88) и В спрата (+17,02м), ВИ (+20,16м), и на повученом спрату(+23,30м), а у УЛАЗУ 2 на нивоу приземља И спрата (+2,62 м), ИИ спрата (+5,45м), ИИИ спрата (+8,28м)

Улични део објекта-УЛАЗ 1, има етажу повученог спрата чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта за 1,50 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се користи као тераса и има транспарентну надстрешницу која не прелази габарит основног објекта.

ПОДРУМ:

Подрум објекта је пројектован као гаража. Приступ гаражи се остварује преко саобраћајног прикључка д=5,0м који је у виду колске рампе нагиба 9,19%. Подрум објекта је на коти 3,06м/+73,96мнв. У подруму објекта је смештено још 60 гаражних места. Планом се предвиђа минимум 1 паркинг место за особе са инвалидитетом (5% од укупног броја станова). Пројектом је пројектовано 7 гаражних места намењена особама са инвалидитетом. Гаража према корисној површини припада великим гаражама (корисна површина гараже износи 1586,81 м²)

У гаражама у подруму је обезбеђено 60 гаражних места (Г01 – Г60) а у дворишту, на парцели, обезбеђено је још 46 паркинг места (ПМ01 – ПМ46). За потребе новопланираног објекта, обезбеђено је УКУПНО 106 МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ АУТОМОБИЛА (99 регуларних + 7 за особе са инвалидитетом (Г31, Г51-52, Г59-60).

ПРИЗЕМЉЕ:

Објекат се у нивоу приземља одваја на улични део објекта-УЛАЗ 1, и на дворишни део објекта УЛАЗ 2.

Ширина колског пролаза у ајнфорту објекта и у дворишту објекта износи 5,61 м, што омогућава испаркиравање, заокретање и двосмерно кретање возила.

На етажи приземља дефинисани су засебно улази у објекат који садрже ветробране, и који се надовезују на ходнике, степеништа, лифтове и сву неопходну комуникацију. На етажи приземља смештена су три пословна простора-локала, који су оријентисани ка улици Браће Јовановић.

Пословни простори садрже следеће просторије: пословни простор и санитарни чвор (мушки и женски тоалет са предпростором). Пословни простори су опремљени основним елементима, који су неопходни, као што су: хидротехничке инсталације водовода, канализације и хидрантске мреже, електричне инсталације слабе и јаке струје, машинске инсталације грејања, вентилације и климатизације, инсталације дојаве пожара, санитарни чвор за запослене (одвојен женски и мушки тоалет), природна светлост (прозор). Поред простора за маневрисање и паркирање возила, пословних и стамбених јединица у приземљу се налазе и улази у стамбени део/ветробран, комуникација, степенишни простор, лифт, хидроцил водоводне мреже, хидроцил ПП мреже и простор предвиђен за постављање контејнера за одлагање отпада.

Такође, у дворишном делу објекта, УЛАЗ 2, пројектовано је 5 стамбених јединица.

СПРАТОВИ И ПОВУЧЕН СПРАТ (УЛАЗ 1-По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 По+П+3)

На етажи I-V спрата са VI спратом и повученим спратом који је оријентисан ка улици Браће Јовановић и Карађорђевој, налазе се стамбене јединице УЛАЗА 1, а потом приземље и три спрата који су оријентисани ка дворишном делу објекта-УЛАЗ 2.

Просторна организација стамбеног дела објекта састоји се од гарсоњера, једнособних, једноипособних, двособних, двоипособних, трособних, троипособних, четворособних и петособних станова, који садрже следеће просторије:

Стан, према структури, има следеће просторе и просторије:

- 1) гарсоњера: улазна зона, вишенаменска соба са простором за припрему хране (чајна кухиња) и купатило;*
- 2) једноособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), вишенаменска соба са простором за обедовање и купатило;*
- 3) једноипособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, соба за једну особу и купатило;*
- 4) двособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, соба и купатило;*
- 5) двоипособан и већи стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, собе, купатило и WC.*

Поред станова, на I и II спрату се налазе и станарске оставе у УЛАЗУ 1.

У УЛАЗУ бр. 1 има 85 стамбене јединице са помоћним просторијама у виду остава и свих неопходних заједничких просторија у смислу комуникација (ходници, степениште, лифт), док у УЛАЗУ бр. 2 има 21 стамбена јединица и пратеће заједничке просторије у смислу комуникација (ходници, степениште, лифт). Свакој помоћној просторији омогућен је приступ из заједничког простора, без природне вентилације и отвора за исте.

Укупна НЕТО површина стамбено-пословног објекта, УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 : По+П+3 износи 11438,31 м², док укупна БРУТО површина стамбено-пословног објекта, УЛАЗ 1 : По+П+6+Пс и УЛАЗ 2 : По+П+3 износи 13112,93м²

КОНСТРУКЦИЈА

Основни носећи елементи објекта су армирано-бетонске плоче, зидови од армираног бетона и армиранобетонски стубови који се ослањају на армиранобетонску темељну плочу. Сви остали зидови су од опекарских елемената и зидају се у продужном малтеру. Објекат се фундира на пуној армирано-бетонској темељној плочи. На основу елабората о геомеханичким истраживањима терена за изградњу објекта прорачунава се темељна плоча срачуната са носивошћу тла. Међуспратна конструкција је пуна армирано-бетонска плоча са малтерисањем, глетовањем и полудисперзијом са плафонске стране, док се у делу изнад међуспратне конструкције ка крову налазе слојеви намењени равном екстензивном зеленом крову са термоизолацијом. Међуспратна плоча изнад отвореног приземља такође је обложена ПИР изолационим материјалом и додатно је обрађена молерским радовима. Коначне дебљине термоизолационих слојева биће дефинисане елаборатом енергетске ефикасности.

ЗИДОВИ

Фасадни зидови објекта састоје се од следећих слојева:

- термо блок $d=20$ cm
- И/или армирано-бетонска зидна платна $d=20$ cm
- камена вуна $d=10$ cm

Преградни зидови се састоје се од следећих слојева:

- силка блок $d=18$ cm на местима где прима линијско оптерећење и између станова
- сендвич зид $d=25$ cm између станова и заједничких просторија
- преградни блок $d=10$ cm на местима где има искључиво улогу преграде простора

Зидови су завршно обрађени малтерисањем, глетовањем и кречењем полудисперзијом, осим у просторијама које захтевају облагање керамичким плочицама. Пројектује се улична фасада обложена комбинацијом фасадних листела, зидних керамичких плочица и демит фасаде.

ПОДОВИ И МЕЋУСПРАТНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ

У приземљу се под на тлу се састоји од следећих слојева:

- шљунак
- армирано-бетонска подна плоча
- хидроизолација
- феробетон

На етажама I-VI спрата и повученог спрата, међуспратна конструкција састоји од следећих слојева:

- армирана бетонска плоча
- термоизолација
- цем. кошуљица 4-5 cm
- паркет на лепку/ керамика на лепку 2 cm

Завршни слојеви међуспратних конструкција се разликују у зависности од намене и захтева просторија. Међуспратна конструкција је пуна армирано-бетонска плоча са малтерисањем, глетовањем и полудисперзијом са плафонске стране, док се у делу изнад међуспратне конструкције ка крову налазе слојеви намењени равном екстензивном зеленом крову са термоизолацијом. Међуспратна плоча изнад отвореног приземља такође је обложена ПИР изолационим материјалом и додатно је обрађена молерским радовима. Коначне дебљине термоизолационих слојева биће дефинисане елаборатом енергетске ефикасности.

КРОВ

Зелени екстензивни кров се налази на висини +27,30 на улазу 1 и на улазу 2 +11,54. Зеленом крову се приступа изласком преко кровног прозора за излаз на раван кров. Нагиб равног крова улаза 1 и 2 износи 1° . Вертикални олуци 10x10cm постављају се са спољње

стране фасадних зидова непосредно испод хоризонталних олука, а њихова веза остварује се путем сакупљача воде од поцинкованог лима који се монтирају на врх олучне вертикале. Атмосферска вода са крова објекта системом хоризонталних и вертикалних олука спроводи се до ревизионог шахта атмосферске канализације. Сепаратор уља и масти за пречишћавање атмосферских вода предвиђен је у колској траси манипулативних површина у дворишту објекта одакле ће се пречишћена вода одводити даље до ревизионог силаза атмосаферске канализације и даље ка уличној канализационој мрежи.

БРАВАРИЈА, СТОЛАРИЈА, АЛУМИНАРИЈА

Позиције спољашњих врата и прозора су од кутијастих челичних профила који се облажу слојем ПВЦ материјала и у којима је уграђено седмокоморно термопан стакло. Све унутрашње позиције врата се разликују у зависности намене простора, па тако постоје позиције у дрвету, алуминијуму и металу.

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

(Водовод, фекална канализација)

А. ВОДОВОД

ВОДОВОДНА МРЕЖА

Објекат ће се прикључити преко новог водоводног прикључка OD 110 и водомерног шахта у коме ће бити смештена један комбинован водомера за мерење потрошње воде у санитарној и ПП мрежи (улаз 1 и улаз2) 80/20мм. Пројектом је планирано да се водомерна шахта изведе иза регулационе линије у посрумју објекта оријентисаног ка улици Карађорђевој. Водомерни шахт је величине како је дато у графичкој документацији, а улаз у шахт је преко отвора Ø600мм из приземља објекта у улици Карађорђева

УНУТРАШЊА ПП МРЕЖА

У објекту неопходно је обезбедити унутрашњу хидрантску мрежу са зидним хидрантима Ø52мм за гашење пожара водом. Укупни минимални протицај воде за гашење пожара од 5л/сек. Зидне хидранте поставити на свим етажама почевши од приземља, па до највише етаже.

Б. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Прикључак на градску канализациону мрежу преко новог прикључка OD 160. Главни унутрашњи развод водити по плафону подрума до ревизионог силаза фекалане канализације одакле ће се прикључити на градску канализациону мрежу. Мрежу извести и паду од 2% што задовољава пројектовани отицај. Ревизиони шахт је предвиђен у ајнфору на 1,5м од регулационе линије. Одвођење отпадних вода из мокрих чворова решиће се прикључењем на канализационе вертикале. Вертикале се прихватају хоризонталним разводом Ø160 са падом 2%, У ревизионом шахту у ајнфору, поставити затворену ревизију. Канализациону мрежу радити од пластичних (ПВЦ) канализационих цеви. Вертикале у објекту се завршавају на кров у одговарајућом пластифицираном вентилационом главом пречника 125 мм.

В. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Парцелу прикључити на уличну мрежу атмосферске канализације путем OD 160 Ревизиони шахт атмосферске канализације предвидети у ајнфорту на 1,5м од регулационе линије. Атмосферска вода са крова објекта системом хоризонталних и вертикалних олука спроводи се до ревизионог шахта атмосферске канализације. Сепаратор уља и масти за пречишћавање атмосферских вода предвиђен је у колској траси манипулативних површина у дворишту објекта одакле ће се пречишћена вода одводити даље до ревизионог силаза

атмосферске канализације и даље ка уличној канализационој мрежи. Комплетан развод спољне атмосферске канализације предвиђен је од ПВЦ канализационих цеви темене носивости СН4. Развод атмосферске канализације водиће се кроз ајнфорт до ревизионог шахта атмосферске канализације. У ревизионом шахту, поставити затворену ревизију. Евентуално, одвођење отпадних вода када се појаве у подрумској етажи решаваће се препумпавањем на уличну канализацију. Пре препумпавања, сва отпадна вода подрумске етаже у којој је смештена гаража са гаражним местима и саобраћајнице, биће третирана сепаратором масти и уља и након тога препумпана на уличну атмосферску канализацију. Тип сепаратора ЛИНБЕРГ гаражни сепаратор са таложником и пумпом ЛБ-НС3/300

ТТ ПРИВОД

Потребан је прикључак за телефонску инсталацију на постојећу уличну ТТ мрежу за укупно 106 станова (2 прикључка по стану) и 3 пословна простора (2 прикључка по пословном простору). За прикључење на ТК мрежу предметног објекта потребно је изградити приводну ТК канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40мм од регулационе линије до предметног објекта. За прикључење на тк мрежу предметног објекта потребно је изградити следећу тк канализацију: изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев ф40мм од регулационе линије до улаза у објекат; приводну тк канализацију од регулационе линије испред објекта изградити до места уласка цеви у објекат; и од места уласка тк канализације у објекат до места на коме се налази тк концентрација у објекту.

ЕЛЕКТРОДИСТИРИБУТИВНА И ЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Предвиђа се нови трајни прикључак за потребе нове изградње предметног објекта:
нови прикључци-бројила (УЛАЗ 1)

- 45 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило
 - 40 прикључака за стамбене јединице 11,04 kW (3x16A) - трозафно бројило
 - 2 прикључка за пословне просторе 43,47kW (3x63A) - трофазно бројило
 - 1 прикључка за пословни простор 22,08 kW (3x32A) - трофазно бројило
 - 1 прикључак за климатизацију 43,47kW (3x63A) - трофазно бројило
 - 1 прикључак за хидрант (ППЗ) 43,47kW (3x63A) - трофазно бројило
 - 2 прикључка за лифт 22,08kW (3x32A) - трофазно бројило
 - 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x32A) - трофазно бројило
 - 1 прикључак за гаражу (општа потрошња) 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило
- УКУПНО 94 нових прикључака-бројила

нови прикључци-бројила (УЛАЗ 2)

- 11 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило
 - 10 прикључака за стамбене јединице 11,04 kW (3x16A) - трозафно бројило
 - 1 прикључак за климатизацију 43,47kW (3x63A) - трофазно бројило
 - 1 прикључак за лифт 22,08kW (3x32A) - трозафно бројило
 - 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило
 - 3 прикључак за гаражу (општа потрошња) 11,04 kW (3x16A) - трозафно бројило
 - 1 прикључак за подстаницу градске топлане 17,25 kW (3x25A) - трозафно бројило
 - 1 прикључак за хидрант (ППЗ) 43,47kW (3x63A) - трофазно бројило
- УКУПНО 29 нових прикључака-бројила

СВЕ УКУПНО: 123 нових прикључака – бројила

МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ (Грејање, хлађење и проветравање)

1. ГРЕЈАЊЕ

Предвиђа се прикључење објекта на градску топловодну мрежу из топлане Содара у којој постоји потребан капацитет (режим рада топловода је у систему 100/55°C) путем

прикључка DN 65/140. Тражена количина топлоте је 560kW. Место прикључења објекта ће бити путем постојећег шахта изведеног на топловоду на КП 4248/1 КО Панчево. Прикључни топловод извести преко КП 4248/1 КО Панчево у дужини око 68 м. Грејање станова вршиће се двоцевним системом топловода. У подруму је предвиђена подстаница површине која задовољава услове дистрибутера.

2. ХЛАЂЕЊЕ

Хлађење станова се остварује путем клима уређаја. За сваки стан (106 станова) и пословни простор (3 пословна простора).

3. ПРОВЕТРАВАЊЕ

Проветравање објекта је природно, путем отвора на фасади и принудно путем вентилације, где није могућа природна вентилација.

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК

За новопланирани објекат на КП 4248/1 КО Панчево предвиђена је изградња два приступна пута, један ширине 5,0м, а други 5,5 м са парцеле 8047 КО Панчеву, односно улица Браће Јовановић. Положај и димензије саобраћајног прикључка су дате у графичком прилогу ситуационог плана.

KORDINATE PRISTUPNOG PUTA 1			KORDINATE PRISTUPNOG PUTA 2		
	X(m)	Y(m)		X(m)	Y(m)
ТАЏКА А1:	7472196.4961	4969886.6386	ТАЏКА А2:	7472223.7884	4969898.2902
ТАЏКА В1:	7472197.8624	4969883.4280	ТАЏКА В2:	7472225.1924	4969895.0333
ТАЏКА С1:	7472199.6768	4969879.1350	ТАЏКА С2:	7472225.5623	4969890.3560

***** Пројекат приступног пута није предмет овог поступка и биће независно обрађен у новом поступку у свему према члану 145. Закона о планирању и изградње**

ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА - заштита објекта и надземне гараже

Планирани објекат ће у бити израђен у складу са Правилником о противпожарној заштити објеката.

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Планирани објекат ће у бити израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда.

ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ ОТПАДА

Одлагање комуналног и чврстог отпада ће бити у свему спроведено према техничким условима за прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада издатим од ЈКП Хигијена Панчево. Предвиђено смештање 18 контејнера димензије 1,4x1,1м за привремено складиштење комуналног, чврстог неопасног отпада, при чему је обезбеђен је несметан приступ са улице и одвоз смећа са предметне парцеле.

3.14 ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА И УСЛОВИ

Ред.бр.	Назив установе-Имаоци јавних овлашћења	Назив документа	Датум	Број
1.	ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	26.01.2026.год	бр. Д-456/1
2.	ЈП „Урбанизам“ Панчево	Решење о условима за пројектовање и изградњу	26.01.2026.год	бр. 03-900/2025
3.	„Електродистрибуција Србије доо Београд“ Огранак Електродистрибуције Панчево	Услови за израду техничке документације	23.01.2026.год	бр. 8С.1.1.0.- D.07.15.-11702-26/2
4.	ЈКП „Хигијена“ Панчево	Технички услови за пројектовање и прикључење за одлагање комуналног отпада	23.12.2025.год	бр. 02-158-2/2025- 0106
5.	Технички услови МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Зрењанин	Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара	13.01.2026.год.	бр. 07.23.1 број: 217-47/26
6.	„Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	23.12.2025.год.	бр. D209/580135/2- 2025
7.	Завод за заштиту споменика културе у Панчеву	Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара под претходном заштитом	14.01.2026.год.	бр. 27
		Мишљење на нацрт урбанистичког пројекта	10.02.2026.год.	бр.27/3
8.	ЈП „Србијагас“ РЈ Дистрибуција Панчево	Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта	09.01.2026. год	бр. 05-02-4- 14/2233-1
9.	ЈКП „Грејање“	Технички услови за потребе	15.12./2025. 23.12.2025. год	Бр. 4/324

		израду пројектне документације за прикључење објекта на даљински систем грејања		
10.	Секретаријат за заштиту животне средине	Услови заштите животне средине за израду урбанистичког пројекта	08.01.2026. год	бр. 005125079 2025 08725 004 006 380 001
11.	Служба за катастар непокретности Панчево	Копија катастарског плана	17.12.2025. год	бр. 953-111-48672/2025
12.	Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Панчево	Копија катастарског плана водова	18.12.2025. год	бр. 956-303-34355/2025
13.	Републички геодетски завод, Геодетско-катастарски информациони систем	Препис листа непокретности, Подаци катастра непокретности	22.08.2025. год	број листа непокретности 1946
14.	ДОО ЗА ГЕОДЕТСКЕ РАДОВЕ ГЕОВИЗИЈА, Панчево	Катастарско-топографски план	јун.2025. год	број кат.парц. 4248/1

3.15. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат израђен је у циљу регулисања грађења на територији града Панчева, а у складу са реалним потребама и могућностима изградње објекта и пратећих садржаја на парцели из наслова, ради исходавања неопходне документације, односно, грађевинске дозволе.

У спровођењу и реализацији Урбанистичког пројекта предузимају се следећи кораци у складу са Законом:

- Заинтересовано лице (Инвеститор) треба да поднесе захтев за издавање локацијских услова, Градској управи, Секретаријату за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам Панчево, Трг краља Петра бр. 2-4 .
- Орган надлежан за издавање издаје локацијских услова с условима и правилима грађења, регулациону и грађевинску линију, нивелационе услове, могућности и техничке услове за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру, као и друге услове прописане законом, односно, све податке потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- Након издавања локацијских услова заинтересовано лице (Инвеститор) подноси захтев за издавање грађевинске дозволе, у свему према *Закону о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)* уз коју прилаже:
 - 1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
 - 2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
 - 3) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију.

У року од 5 радних дана од дана уредног подношења захтева, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе својим Решењем издаје грађевинску дозволу, која садржи податке о:

- 1) инвеститору;
- 2) објекту чије се грађење дозвољава са подацима о габариту, висини, укупној површини и предрачунској вредности објекта;
- 3) катастарској парцели на којој се гради објекат;
- 4) постојећем објекту који се уклања или реконструише ради грађења;
- 5) року важења грађевинске дозволе;
- 6) документацији на основу које се издаје

Одговорни урбаниста



Стојан Б. Тасић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 1489 15

1. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

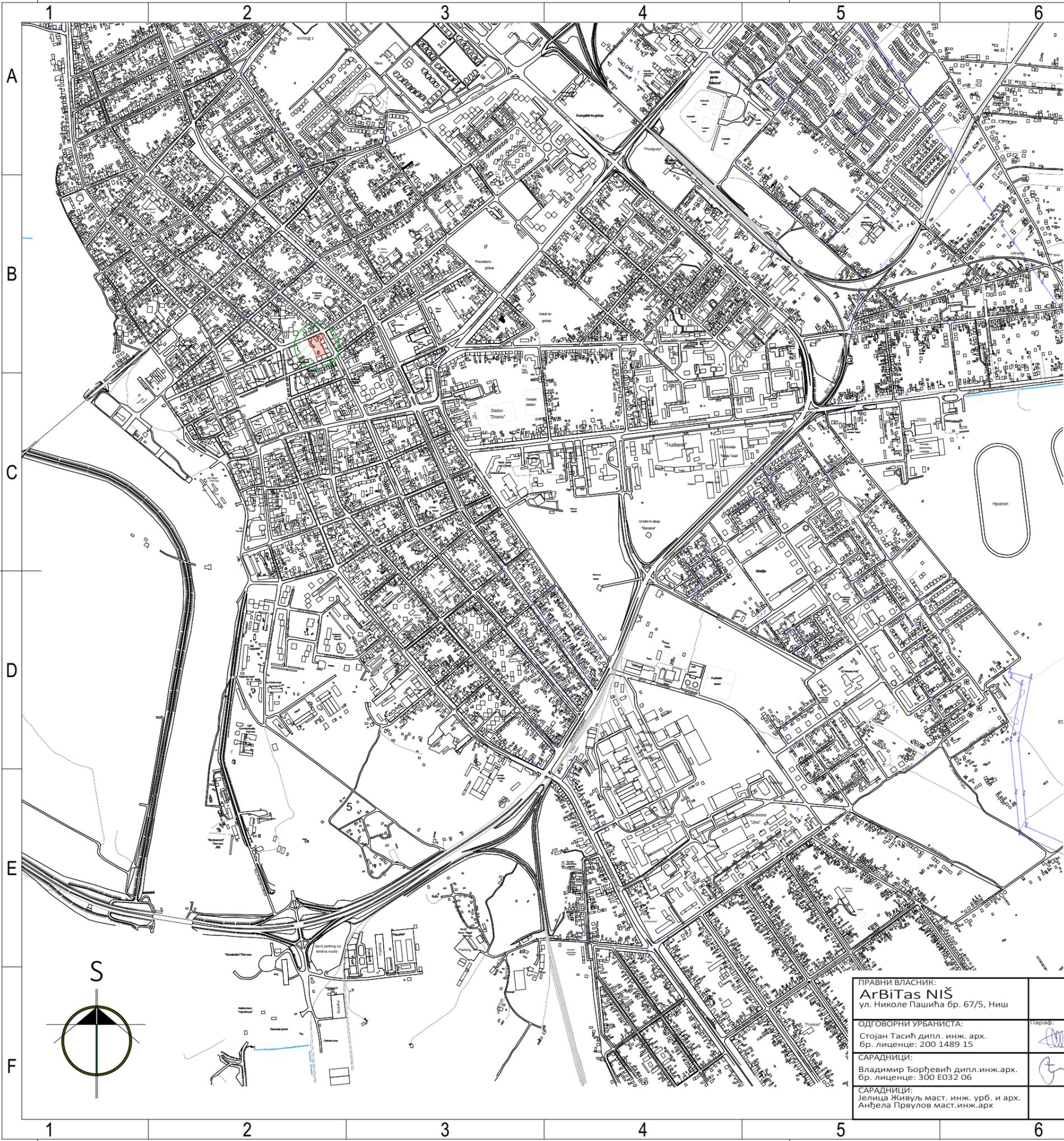
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

**Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2
спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора**

- 4.1. ДИСПОЗИЦИЈА У ОДНОСУ НА ГРАД Р 1:15000
- 4.2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА-КТП са постојећим стањем Р 1:500
- 4.3. СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ПЛАНОМ НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р 1:500
- 4.4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ Р 1:500
- 4.5. ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ – ПРИЗЕМЉЕ Р 1:500
- 4.6. ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ – ПОДРУМ Р 1:500
- 4.7. ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р 1:500
- 4.8. НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИР 1:500

ДИСПОЗИЦИЈА У ОДНОСУ НА ГРАД
P=1:15000



УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

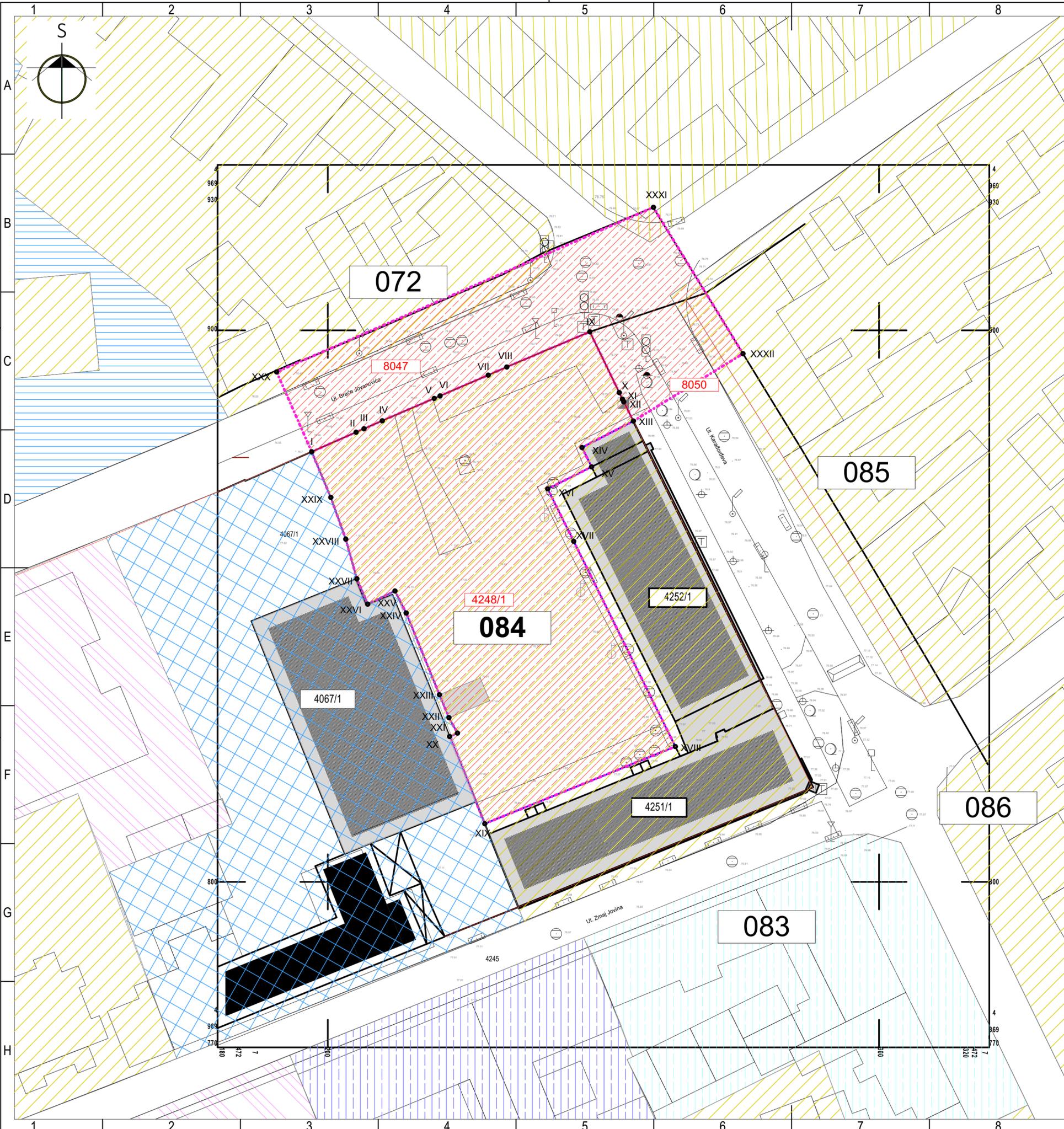
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	КП 4248/1= 3066 m ²
КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	Објект 1-Вишепородични стамбено-пословни објект V-112222, V-122012
БРГП ОБЈЕКТА / УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА	ОБЈЕКАТ 1 = 13112,93 м ²
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=11438,31м ²
СПРАТНОСТ	ОБЈЕКАТ 1=УЛАЗ 1= Ро+Р+6+Р5 УЛАЗ 2= Ро+Р+3
ВИСИНА ОБЈЕКТА	УЛАЗ 1: ВЕНАЦ 23,50м од кт, СЛЕМЕ 27,50м од кт УЛАЗ 2: ВЕНАЦ 11,09м од кт, СЛЕМЕ 11,74м од кт
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	Под објектом О1 1549,87м ² /50,55% Манипулативне површине 1089,96м ² /35,55% (манипулативне површине ускрајују заузеће зеленилом, због чега се зелене површине на тлу надокнађују зеленим кровом)
ИНДЕКС ИЗГРАБЕНОСТИ	4,28 (БРГП О1/Површина парцеле=13173,86 м ² /3066 м ²)
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Зелене површине на парцели 426,17м ² /13,90% Зелени кров 10% од 1371,06 м ² =137,11м ² /4,47% Растрер коцке 10% од 618,24=61,82м ² /2,02% (збир заузећа зелених површина износи 625,10м ² /20,39%)
ПАРКИНГ МЕСТА	УКУПНО 116 места за паркирање (60 гаражних места+56 паркинг места на отвореном) 60 гаражних места (од тога 7м за инвалиде) + 57 паркинг места на отвореном (подземна гаража у подруму) 106 станова=106 места за паркирање (улаз 1-85 станова, улаз 2-21 стан); 3 локала=10 места за паркирање
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	106 станова (улаз 1:85 станова, улаз 2 :21 стан) 3 пословна простора (улаз 1)
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	фасадни малтер
НАГИБ КРОВА	Улаз 1/Улаз 2 - 1,00°
МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА КРОВА	Улаз 1/Улаз 2: ЗЕЛЕНИ КРОВ

ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат

ОЗНАКА	НАЗИВ
	Предметна парцела
	Простор локације

ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBiTas NIŠ ул. Николе Пашића бр. 67/5, Ниш	ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1-ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Улаз 1: По+П+6+Пс и Улаз 2 По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора Ул. Браће Јовановић бр.34-36, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дипл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	ИНВЕСТИТОР: SAWE-ECO GROUP доо, Улица Карађорђева бр. 15, Панчево
САРАДНИЦИ: Владимир Ђорђевић дипл.инж.арх. бр. лиценце: 300 Е032 06	ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат
САРАДНИЦИ: Јелица Живуљ маст. инж. урб. и арх. Анђела Преулов маст.инж.арх	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
	БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.: 01-01/2026-УП
	БРОЈ ОБЈЕКТА: 1
	ДАТУМ ИЗДАВАЊА: јануар 2026.
	НАЗИВ ЦРТЕЖА: ДИСПОЗИЦИЈА У ОДНОСУ НА ГРАД
	РАЗМЕРА: 1:15000
	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.1





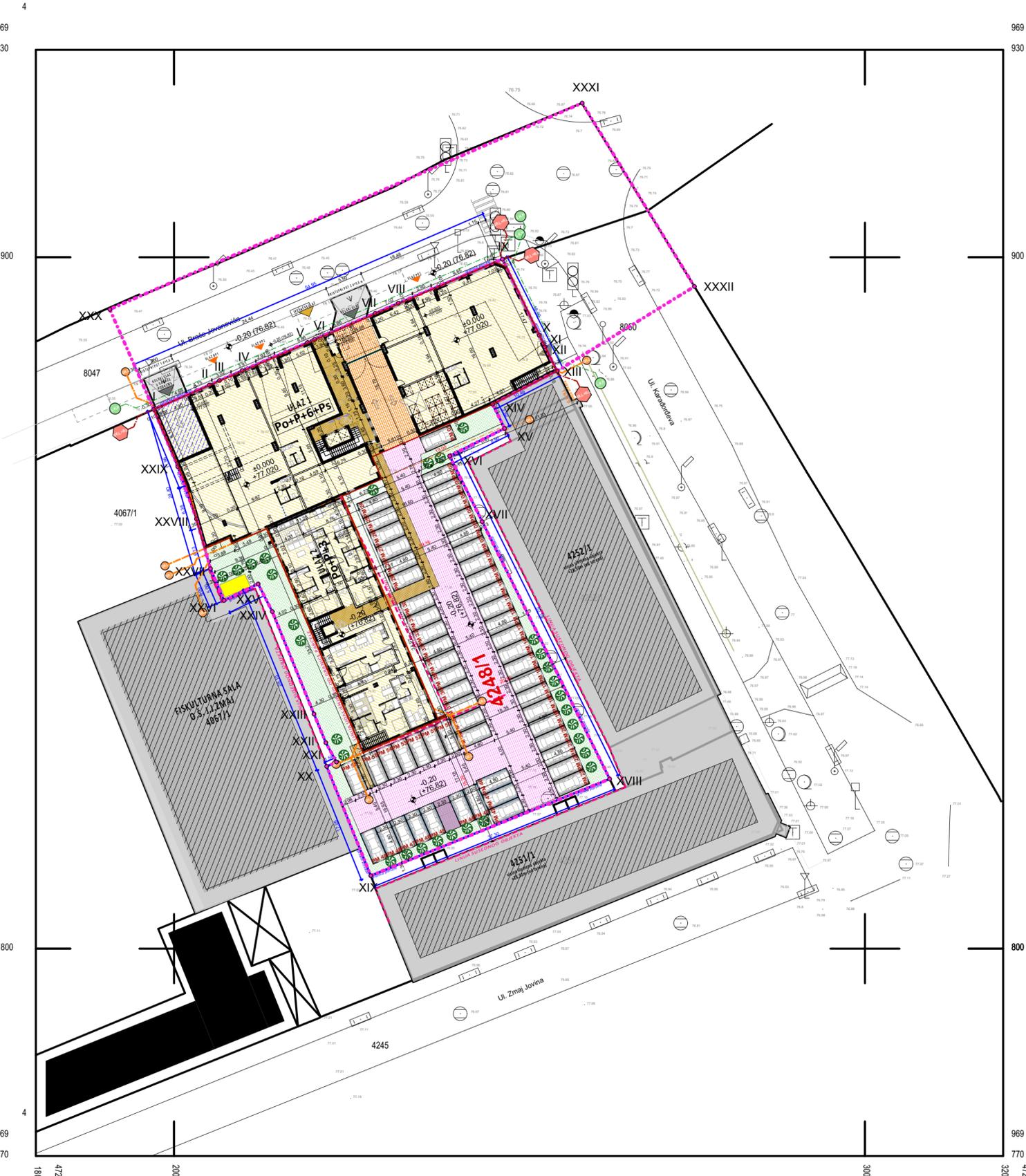
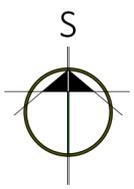
КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА			КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ		
НАЗИВ	Y	X	НАЗИВ	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730	I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230	II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630	III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730	IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030	V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630	VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030	VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630	VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530	IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730	X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511	XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830	XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330	XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030	XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568	XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930	XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130	XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530	XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730	XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930	XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230	XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730	XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537	XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230	XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730	XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430	XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730	XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530	XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430	XXIX	4969869.7133	7472200.5430
XXX	4969892.4620	7472190.7073			
XXXI	4969922.3033	7472259.0730			
XXXII	4969895.7653	7472275.3195			

ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат		ЛЕГЕНДА-Извод из Плана	
ОЗНАКА	НАЗИВ	ОЗНАКА	НАЗИВ
	Становање са компатибилним наменама		Јавне блоковске површине
	Регулациона линија		Образовање
	Граница парцеле		Здравство
	Број предметне парцела		Управа, администрација, пословање, мултифункционална намена
	Граница обухвата урбанистичког пројекта		Пословање са компатибилним наменама
	Обухват урбанистичког пројекта		Граница блокова
	Координате обухвата урбанистичког пројекта		Граница блокова
	Фактичко стање-постојећи објекти		Бројеви блокова

Напомена: На предметној локацији постоји стамбено-пословна зграда-број објекта 11, у предбележби, која у виду правног статуса има одобрење за градњу, али нема одобрење за употребу, површина под објектом је 1536 м², нето површине 11799 м² и бруто површине 14200 м²

ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBitas NIŠ Ул. Николе Пашића бр. 67/5, Ниш	ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1-ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Улаз 1: По+П+6+П+С и Улаз 2 По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора Ул. Браће Јовановић бр.34-36, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 4248/1 к.о. ПАНЧЕВО	ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дигл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	ИНВЕСТИТОР: SARAJEVO GROUP доо, Улица Карађорђева бр. 15, Панчево	БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.: 01-01/2026-УП
САРАДНИЦИ: Владимир Ђорђевић дигл. инж. арх. бр. лиценце: 300 Е032 06	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	БРОЈ ОБЈЕКТА: 4.2
САРАДНИЦИ: Јелица Живић маст. инж. урб. и арх. Анђела Првулов маст. инж. арх.	НАЗИВ ЦРТЕЖА: ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА-КТП са постојећим стањем	ДАТУМ ИЗДАВАЊА: Јануар 2026.
	РАЗМЕРА: 1:500	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.2





КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
назив	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430
XXX	4969892.4620	7472190.7073
XXXI	4969922.3033	7472259.0730
XXXII	4969895.7653	7472275.3195

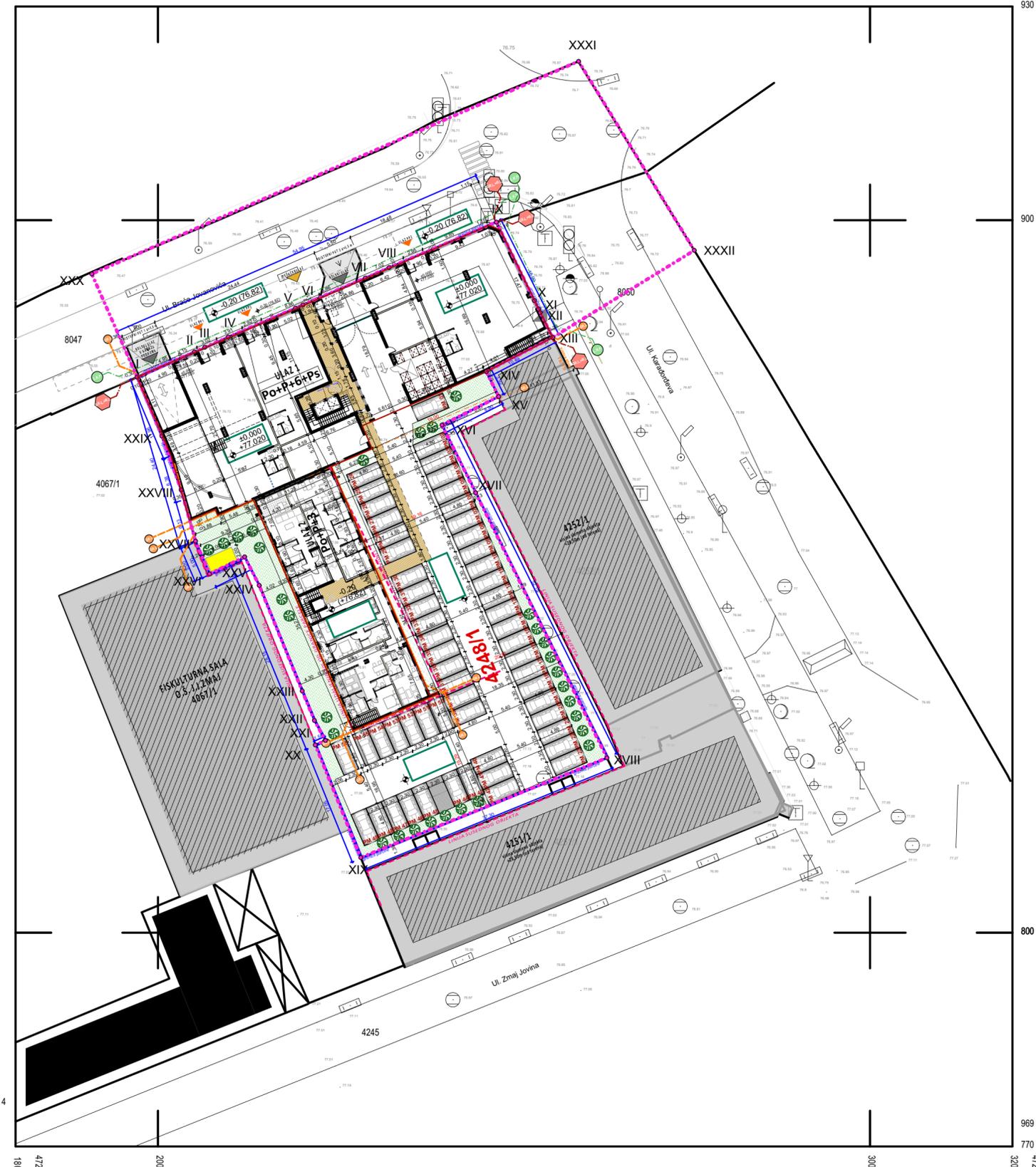
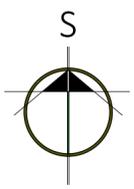
КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ		
назив	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	КП 4248/1= 3066 m ²
КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	Објект 1-Вишепородични стамбено-пословни објект V-112222, V-122012
БРГП ОБЈЕКТА / УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА	ОБЈЕКАТ 1 = 13112,93 m ²
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=11438,31m ²
СПРАТНОСТ	ОБЈЕКАТ 1= Po+P+P+Ps УЛАЗ 2= Po+P+3
ВИСИНА ОБЈЕКТА	УЛАЗ 1: ВЕНАЦ 23,50м од кт, СЛЕМЕ 27,50м од кт УЛАЗ 2: ВЕНАЦ 11,09м од кт, СЛЕМЕ 11,74м од кт
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	Под објектом О1 1549,87m ² /50,55% Манипулативне површине 1089,96m ² /35,55% манипулативне површине ускраћују заузете зеленило, због чега се зелене површине на тлу надојнадују зеленим кровом
ИНДЕКС ИЗГРАБНОСТИ	4,28 (БРГП О1/Површина парцеле=13173,86 m ² /3066 m ²)
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Зелене површине на парцели 426,17m ² /13,90% Зелени кров 10% од 1371,06 m ² =137,11m ² /4,47% Растер коцне 10% од 618,24=61,82m ² /2,02% збир заузета зелених површина износи 625,10m ² /20,39%
ПАРКИНГ МЕСТА	УКУПНО 116 места за паркирање (60 гаражних места+56 паркинг места на отвореном) 60 гаражних места (од тога 7м за инвалиди) + 57 паркинг места на отвореном (подземна гаража у подруму) 106 стана+106 места за паркирање улаз 1-85 стана, улаз 2-21 стан; 3 локала+10 места за паркирање
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	106 станава (улаз 1:85 станава, улаз 2 :21 стан) 3 пословна простора (улаз 1)
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	фасадни малтер
НАГИБ КРОВА	Улаз 1/Улаз 2 - 1,00°
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА КРОВА	Улаз 1/Улаз 2: ЗЕЛЕНИ КРОВ

ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат	
ОЗНАКА	НАЗИВ
	Регулациона линија
	Грађевинска линија
	Линија конзолног препуста
	Граница парцеле
	Број предметне парцеле
	Граница обухвата урбанистичког пројекта
	Координате обухвата урбанистичког пројекта
	Габарит објекта
	Линија конзолног препуста
	Зеленило
	Контејнери
	Паркинг место
	Становање
	Пешачка површина
	Манипулативна колска површина
	Планирани саобраћајни прикључак
	Пешачки улаз
	Колски улаз
	Улаз у пословни простор
	Колска рампа
	Растер пополочање
	Високо растиње
	Интерна саобраћајница према дворишту
	Површина колске рампе према подруму
	Суседни објекти
	Линија удаљења-2/3 висине вишег објекта

ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBitas NIŠ ул. Николе Пашића бр. 67/5, Ниш	ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1-ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Улаз 1: По+П+П+Пс и Улаз 2 По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора Ул. Браће Јовановић бр.34-36, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дигл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	ИНВЕСТИТОР: SAVKE EGO GROUP доо, Улица Карађорђева бр. 15, Панчево
САРАДНИЦИ: Владимир Ђорђевић дигл.инж.арх. бр. лиценце: 300 E032 06	ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат
САРАДНИЦИ: Јелица Живуљ маст. инж. урб. и арх. Анђела Првулов маст.инж.арх.	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА
	БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.: 01-01/2026-УП
	БРОЈ ОБЈЕКТА: ЈАТУМ ИЗДАВАЊА: јануар 2026.
	РАЗМЕРА: 1:500
	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.3





КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
назив	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430
XXX	4969892.4620	7472190.7073
XXXI	4969922.3033	7472259.0730
XXXII	4969895.7653	7472275.3195

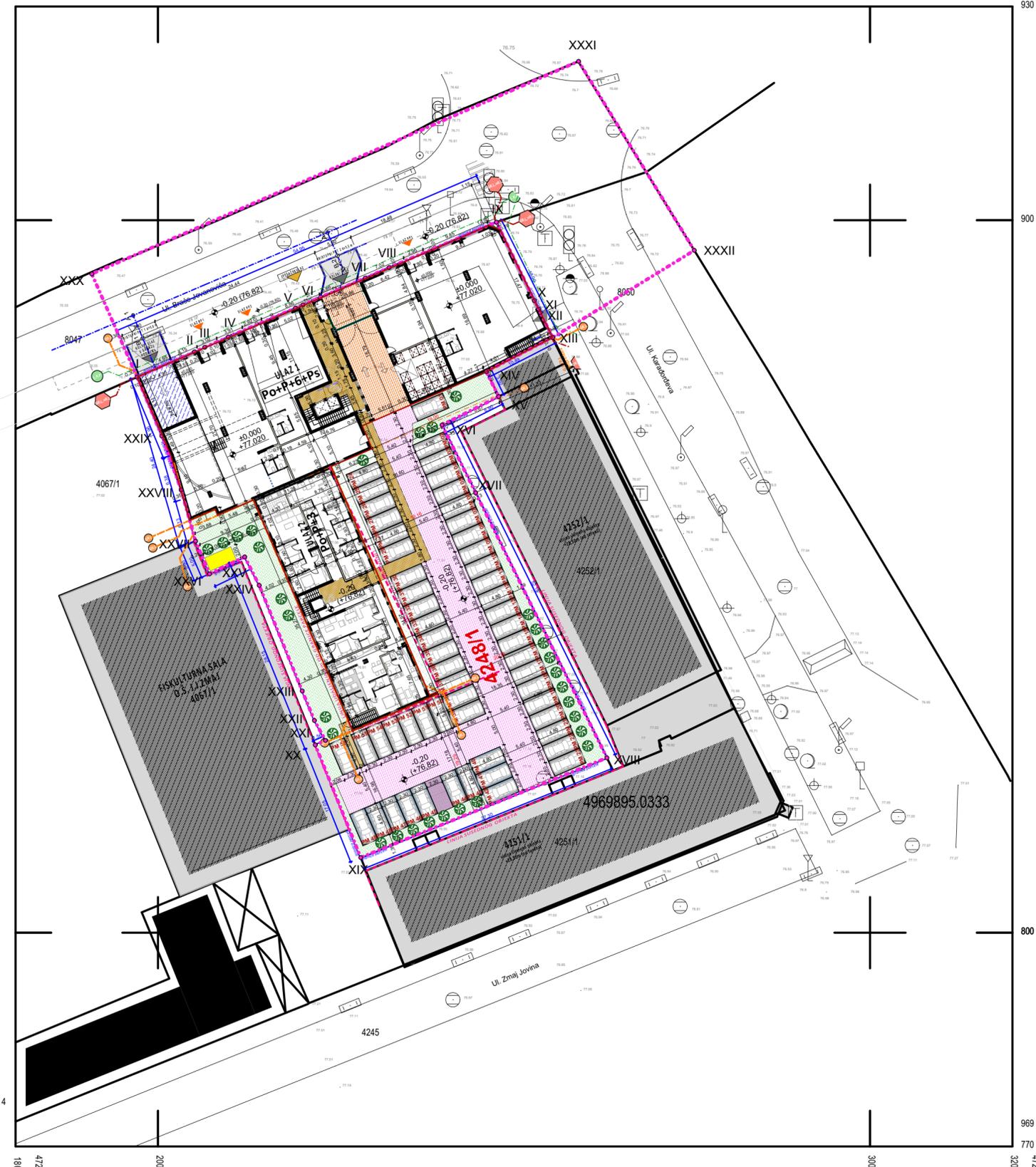
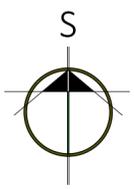
КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ		
назив	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	КП 4248/1= 3066 m ²
КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	Објект 1-Вишепородични стамбено-пословни објект V-112222, V-122012
БРГП ОБЈЕКТА / УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА	ОБЈЕКАТ 1 = 13112,93 m ²
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=11438,31m ²
СПРАТНОСТ	ОБЈЕКАТ 1= Po+P+Ps УЛАЗ 2= Po+P+3
ВИСИНА ОБЈЕКТА	УЛАЗ 1: ВЕНАЦ 23,50м од кт, СЛЕМЕ 27,50м од кт УЛАЗ 2: ВЕНАЦ 11,09м од кт, СЛЕМЕ 11,74м од кт
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	Под објектом О1 1549,87m ² /50,55% Манипулативне површине 1089,96m ² /35,55% (манипулативне површине ускраћују заузете зеленило, због чега се зелене површине на тлу надокнадују зеленило кровом)
ИНДЕКС ИЗГРАБНОСТИ	4,28 (БРГП О1/Површина парцеле=13173,86 m ² /3066 m ²)
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Зелене површине на парцели 426,17m ² /13,90% Зелени кров 10% од 1371,06 m ² =137,11m ² /4,47% Растер коцке 10% од 618,24=61,82m ² /2,02% (збир заузета зелених површина износи 625,10m ² /20,39%)
ПАРКИНГ МЕСТА	УКУПНО 116 места за паркирање (60 гаражних места+56 паркинг места на отвореном) 60 гаражних места (од тога 7м за инвалиди) + 57 паркинг места на отвореном (подземна гаража у подруму) 106 стана+106 места за паркирање улаз 1-85 стана, улаз 2-21 стан; 3 локала+10 места за паркирање
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	106 станава (улаз 1:85 станава, улаз 2 :21 стан) 3 пословна простора (улаз 1)
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	фасадни малтер
НАГИБ КРОВА	Улаз 1/Улаз 2 - 1,00°
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА КРОВА	Улаз 1/Улаз 2: ЗЕЛЕНИ КРОВ

ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат	
ОЗНАКА	НАЗИВ
	Регулациона линија
	Грађевинска линија
	Линија конзолног препуста
	Граница парцеле
	Број предметне парцеле
	Граница обухвата урбанистичког пројекта
	Координате обухвата урбанистичког пројекта
	Габарит објекта
	Зеленило
	Контејнери
	Паркинг место
	Интерна саобраћајна и пешачка површина
	Планирани саобраћајни прикључак
	Пешачки улаз
	Колски улаз
	Улаз у пословни простор
	Релативна кота (апсолутна кота)
	Колска рампа
	Растер пополочање
	Високо растиње
	Суседни објекти
	Линија удаљења 2/3 висине вишег објекта

ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBitas NIŠ Ул. Николе Пашића бр. 67/5, Ниш	ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1-ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Улаз 1: По+П+Пс и Улаз 2 По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора Ул. Браће Јовановић бр.34-36, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дигл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	ИНВЕСТИТОР: SAVKE ECO GROUP доо, Улица Карађорђева бр. 15, Панчево
САРАДНИЦИ: Владимир Ђорђевић дигл.инж.арх. бр. лиценце: 300 Е032 06	ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат
САРАДНИЦИ: Јелица Живуљ маст. инж. урб. и арх. Анђела Првулов маст.инж.арх.	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ
	БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.: 01-01/2026-УП
	БРОЈ ОБЈЕКТА: 1:500
	ДАТУМ ИЗДАВАЊА: јануар 2026.
	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.4





КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
назив	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430
XXX	4969892.4620	7472190.7073
XXXI	4969922.3033	7472259.0730
XXXII	4969895.7653	7472275.3195

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ		
назив	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430

КООРДИНАТЕ ПРИСТУПНОГ ПУТА PP1		
	X(m)	Y(m)
ТАЌКА A1:	7472196.4961	4969886.6386
ТАЌКА B1:	7472197.8624	4969883.4280
ТАЌКА C1:	7472199.6768	4969879.1350

КООРДИНАТЕ ПРИСТУПНОГ ПУТА PP2		
	X(m)	Y(m)
ТАЌКА A2:	7472223.7884	4969898.2902
ТАЌКА B2:	7472225.1924	4969895.0333
ТАЌКА C2:	7472225.5623	4969890.3560

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	КП 4248/1= 3066 m ²
КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	Објект 1-Вишепородични стамбено-пословни објект V-112222, V-122012
БРГП ОБЈЕКТА / УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА	ОБЈЕКАТ 1 = 13112,93 m ²
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=11438,31m ²
СПРАТНОСТ	ОБЈЕКАТ 1= Po+P+Ps УЛАЗ 2= Po+P+3
ВИСИНА ОБЈЕКТА	УЛАЗ 1: ВЕНАЦ 23,50м од кт, СЛЕМЕ 27,50м од кт УЛАЗ 2: ВЕНАЦ 11,09м од кт, СЛЕМЕ 11,74м од кт
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	Под објектом О1 1549,87m ² /50,55% Манипулативне површине 1089,96m ² /35,55% манипулативне површине ускрајују заузете зеленилом, због чега се зелене површине на тлу надовлажују зеленим кровом
ИНДЕКС ИЗГРАБНОСТИ	4,28 (БРГП О1/Површина парцеле=13173,86 m ² /3066 m ²)
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Зелене површине на парцели 426,17m ² /13,90% Зелени кров 10% од 1371,06 m ² =137,11m ² /4,47% Растер коцке 10% од 618,24=61,82m ² /2,02% збир заузета зелених површина износи 625,10m ² /20,39%
ПАРКИНГ МЕСТА	УКУПНО 116 места за паркирање (60 гаражних места+56 паркинг места на отвореном) 60 гаражних места (од тога 7м за инвалиди) + 57 паркинг места на отвореном (подземна гаража у подруму) 106 стана+106 места за паркирање улаз 1-85 стана, улаз 2-21 стан; 3 локала+10 места за паркирање
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	106 станава (улаз 1:85 станава, улаз 2 :21 стан) 3 пословна простора (улаз 1)
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	фасадни малтер
НАГИБ КРОВА	Улаз 1/Улаз 2 - 1,00°
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА КРОВА	Улаз 1/Улаз 2: ЗЕЛЕНИ КРОВ

ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат	
ОЗНАКА	НАЗИВ
	Регулациона линија
	Грађевинска линија
	Граница парцеле
	Број предметне парцеле
	Граница обухвата урбанистичког пројекта
	Координате обухвата урбанистичког пројекта
	Габарит објекта
	Линија конзолног препуста
	Зеленило
	Контејнери
	Пешачка површина
	Манипулативна колска површина
	Планирани саобраћајни прикључак
	Осовинска тачка саобраћајног прикључка
	Пешачки улаз
	Колски улаз
	Улаз у пословни простор
	Паркинг место
	Растер пополочање
	Колска рампа
	Суседни објекти
	Високо растиње
	Интерна саобраћајница према дворишту
	Површина колске рампе према подруму
	Линија удаљења-2/3 висине вишег објекта

ПРАВНИ ВЛАСНИК:
ArBitas NIŠ
Николе Пашића бр. 67/5, Ниш

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Стојан Тасић дипл. инж. арх.
бр. лиценце: 200 1489 15

САРАДНИЦИ:
Владимир Ђорђевић дипл.инж.арх.
бр. лиценце: 300 E032 06

САРАДНИЦИ:
Јелица Живуљ маст. инж. урб. и арх.
Анђела Првулов маст.инж.арх.

ОБЈЕКАТ:
Објект 1-ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
Улаз 1: По+П+Пс и Улаз 2 По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора
Ул. Браће Јовановић бр.34-36, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО

ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА:
УП-Урбанистички пројекат

ПРОЈЕКАТ:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
01-01/2026-УП

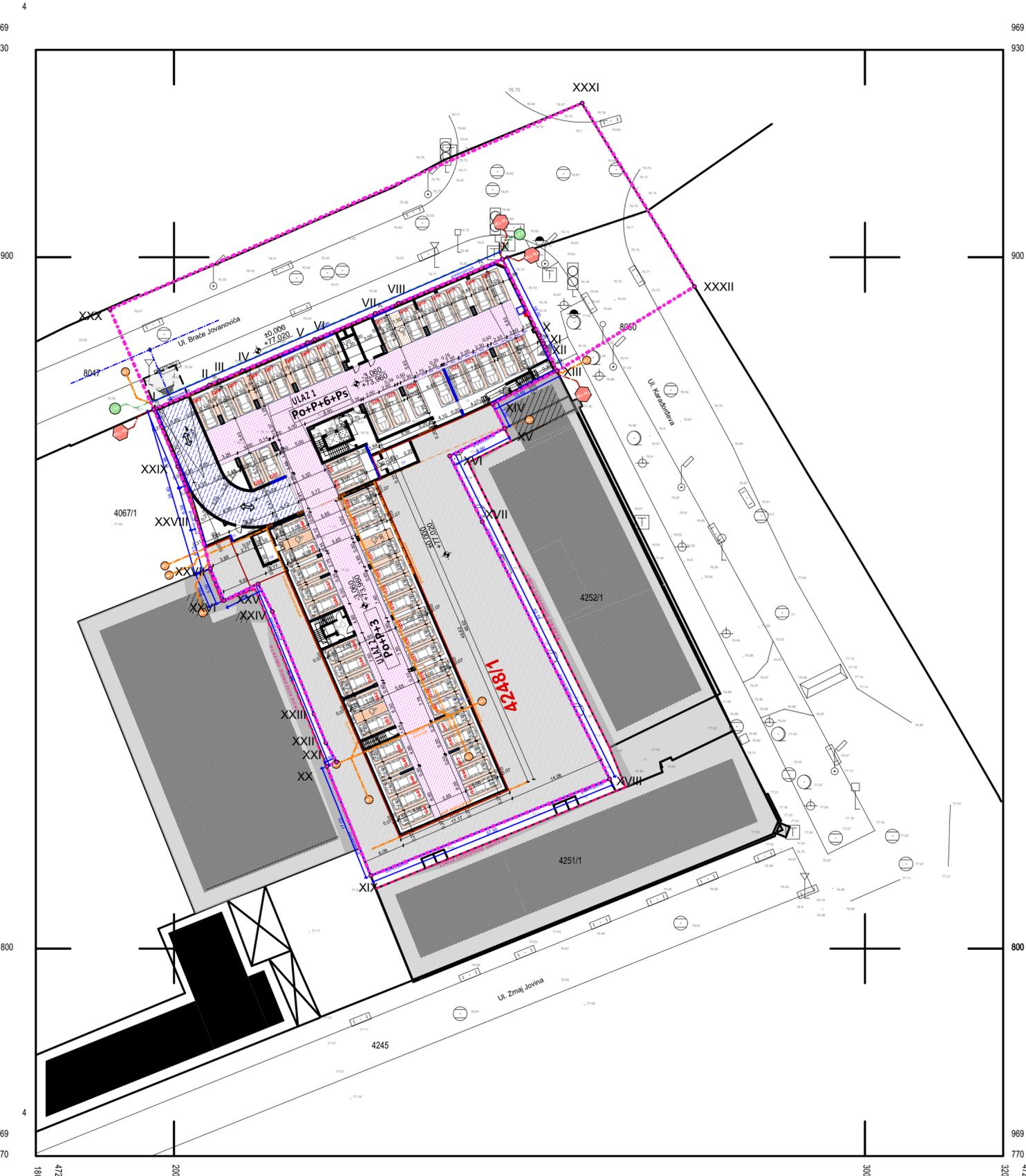
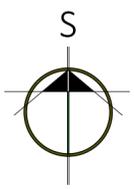
БРОЈ ОБЈЕКТА:
ЈАТУМ ИЗДАВАЊА:
јануар 2026.

НАЗИВ ЦРТЕЖА:
ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- ПРИЗЕМЉЕ

РАЗМЕРА:
1:500

БРОЈ ЦРТЕЖА:
4.5





КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
назив	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430
XXX	4969892.4620	7472190.7073
XXXI	4969922.3033	7472259.0730
XXXII	4969895.7653	7472275.3195

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ		
назив	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	КП 4248/1= 3066 m ²
КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	Објект 1-Вишепородични стамбено-пословни објект V-112222, V-122012
БРГП ОБЈЕКТА / УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА	ОБЈЕКАТ 1 = 13112,93 m ²
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=11438,31m ²
СПРАТНОСТ	ОБЈЕКАТ 1=УЛАЗ 1= Ро+Р+6+Рs УЛАЗ 2= Ро+Р+3
ВИСИНА ОБЈЕКТА	УЛАЗ 1: ВЕНАЦ 23,50м од кт, СЛЕМЕ 27,50м од кт УЛАЗ 2: ВЕНАЦ 11,09м од кт, СЛЕМЕ 11,74м од кт
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	Под објектом О1 1549,87m ² /50,55% Манипулативне површине 1089,96m ² /35,55% (манипулативне површине ускраћују заузете зеленилом, због чега се зелене површине на тлу надовлажују зеленилом кровом)
ИНДЕКС ИЗГРАБНОСТИ	4,28 (БРГП О1/Површина парцеле=13173,86 m ² /3066 m ²)
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Зелене површине на парцели 426,17m ² /13,90% Зелени кров 10% од 1371,06 m ² =137,11m ² /4,47% Распер коцке 10% од 618,24=61,82m ² /2,02% (збир заузета зелених површина износи 625,10m ² /20,39%)
ПАРКИНГ МЕСТА	УКУПНО 116 места за паркирање (60 гаражних места+56 паркинг места на отвореном) 60 гаражних места (од тога 7м за инвалиди) + 57 паркинг места на отвореном (подземна гаража у подруму) 106 стана+106 места за паркирање улаз 1-85 стана, улаз 2-21 стан; 3 локала+10 места за паркирање
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	106 стана (улаз 1:85 стана, улаз 2 :21 стан) 3 пословна простора (улаз 1)
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	фасадни малтер
НАГИБ КРОВА	Улаз 1/Улаз 2 - 1,00°
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА КРОВА	Улаз 1/Улаз 2: ЗЕЛЕНИ КРОВ

ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат	
ОЗНАКА	НАЗИВ
	Регулациона линија
	Грађевинска линија
	Граница парцеле
	Број предметне парцеле
	Граница обухвата урбанистичког пројекта
	Координате обухвата урбанистичког пројекта
	Габарит објекта
	Манипулативна колска површина подрума
	Површина колске рампе
	Планирани саобраћајни прикључак
	Осовинска тачка саобраћајног прикључка
	Колски улаз
	Гаражно место
	Гаражно место за особе са инвалидитетом
	Колска рампа
	Тло
	Суседни објекти

КООРДИНАТЕ ПРИСТУПНОГ ПУТА РР1		
	X(m)	Y(m)
ТАСКА А1:	7472196.4961	4969886.6386
ТАСКА В1:	7472197.8624	4969883.4280
ТАСКА С1:	7472199.6768	4969879.1350

КООРДИНАТЕ ПРИСТУПНОГ ПУТА РР2		
	X(m)	Y(m)
ТАСКА А2:	7472223.7884	4969898.2902
ТАСКА В2:	7472225.1924	4969895.0333
ТАСКА С2:	7472225.5623	4969890.3560

ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBitas NIŠ Ул. Николе Пашића бр. 67/5, Ниш	ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1-ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Улаз 1: По+П+6+Пс и Улаз 2 По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора Ул. Браће Јовановић бр.34-36, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дигл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	ИНВЕСТИТОР: САВЕ ЕСО GROUP доо, Улица Карађорђева бр. 15, Панчево
САРАДНИЦИ: Владимир Ђорђевић дигл.инж.арх. бр. лиценце: 300 Е032 06	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
САРАДНИЦИ: Јелица Живић маст. инж. урб. и арх. Анђела Првулов маст.инж.арх.	НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ - ПОДРУМ
ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат	БРОЈ ОБЈЕКТА: 01-01/2026-УП
БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.:	БРОЈ ИЗДАВАЊА: јануар 2026.
РАЗМЕРА: 1:500	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.6





ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат	
ОЗНАКА	НАЗИВ
	Регулациона линија
	Грађевинска линија
	Граница парцеле
4248/1	Број предметне парцеле
	Граница обухвата урбанистичког пројекта
I-XXVIX	Координате обухвата урбанистичког пројекта
	Габарит објекта
	Линија конзолног препуста
	Зеленило
	Контејнери
PM 1	Паркинг место
	Планирани саобраћајни прикључак
	Интерна саобраћајна и пешачка површина
±0,000 (+77,020miv)	Релативна кота (апсолутна кота)
	Планирани електро прикључак
	Планирани прикључак оптичког кабла
	Планирани ТТ прикључак
	Планирани водоводни прикључак
	Планирани прикључак фекалне канализације
	Планирани прикључак на топловодну мрежу
	Планирани прикључак атмосферске канализације
	Електро прикључак-улична траса
	ТК прикључак-улична траса
	Прикључак оптичког кабла-улична траса
	Водоводни прикључак-улична траса
	Прикључак фекалне канализације-улична траса
	Прикључак атмосферске канализације-улична траса
	Прикључак гаса-улична траса
	Колска рамапа
	Суседни објекти
	Линија удаљења 2/3 висине вишег објекта
	Високо растиње

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ		
НАЗИВ	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
НАЗИВ	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430
XXXI	4969895.7653	7472275.3195

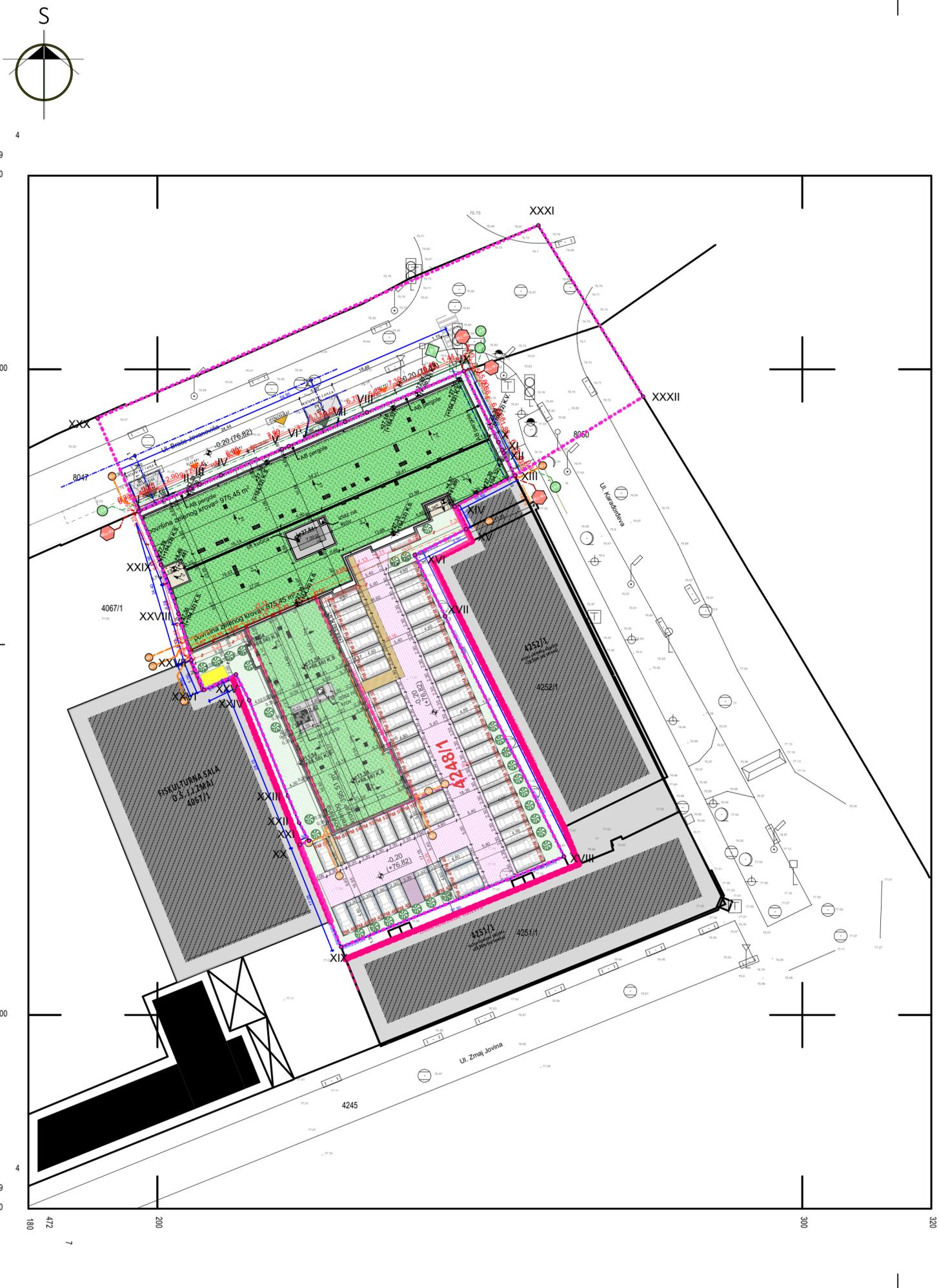
УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	КП 4248/1 = 3066 m ²
КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	Објект 1-Вишепородични стамбено-пословни објект V-112222, V-122012
БРГП ОБЈЕКТА / УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА	ОБЈЕКАТ 1 = 13112,93 m ²
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=11438,31m ²
СПРАТНОСТ	ОБЈЕКАТ 1=УЛАЗ 1= Ро+Р+6+Рs УЛАЗ 2= Ро+Р+3
ВИСИНА ОБЈЕКТА	УЛАЗ 1: ВЕНАЦ 23,50м од кт, СЛЕМЕ 27,50м од кт УЛАЗ 2: ВЕНАЦ 11,09м од кт, СЛЕМЕ 11,74м од кт
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	Под објектом ОИ 1549,87m ² /50,55% Манипулативне површине 1089,96m ² /35,55% Манипулативне површине усраћују заузеће зеленилом, због чега се зелене површине на тлу надокнађују зеленим кровом!
ИНДЕКС ИЗГРАБЕНОСТИ	4,28 (БРГП 01/Површина парцеле=13173,86 m ² /3066 m ²)
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Зелене површине на парцели 426,17m ² /13,90% Зелени кров 10% од 1371,06 m ² =137,11m ² /4,7% Растрер коше 10% од 618,24=61,82m ² /2,02% Збир заузећа зелених површина износи 625,10m ² /20,39%
ПАРКИНГ МЕСТА	УКУПНО 116 места за паркирање (60 гаражних места+56 паркинг места на отвореном) 60 гаражних места (од тога 7м за инвалиди) + 57 паркинг места на отвореном (подземна гаража и површно)
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	106 станова (улаз 1:85 станова, улаз 2 :21 стан) 3 пословна простора (улаз 1)
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	фасади малтер
НАГИБ КРОВА	Улаз 1/Улаз 2 - 1,00°
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА КРОВА	Улаз 1/Улаз 2: ЗЕЛЕНИ КРОВ

ИНФРАСТРУКТУРА	
ЕЛЕКТРОДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА	Нови прикључак бројева (УЛАЗ 1) 45 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (3x25A) - трофазно бројило 40 прикључака за стамбене јединице 11,04 kW (3x16A) - трофазно бројило 1 прикључак за пословни простор 43,47kW (3x63A) - трофазно бројило 1 прикључак за пословни простор 22,08 kW (3x32A) - трофазно бројило 1 прикључак за климатизацију 43,47kW (3x63A) - трофазно бројило 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A) - трофазно бројило 1 прикључак за парну (шпета потрошња) 11,04 kW (3x16A) - трофазно бројило 1 прикључак за лифт 22,08kW (3x32A) - трофазно бројило 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A) - трофазно бројило 1 прикључак за парну (шпета потрошња) 11,04 kW (3x16A) - трофазно бројило 1 прикључак за подстанцију градске топлане 17,25 kW (3x25A) - трофазно бројило 1 прикључак за хидрант (ПТБ прикључак) 43,47 kW (3x63A) - трофазно бројило УКУПНО 94 нових прикључака бројева Нови прикључак бројева (УЛАЗ 2) 11 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (3x25A) - трофазно бројило 10 прикључака за стамбене јединице 11,04 kW (3x16A) - трофазно бројило 1 прикључак за климатизацију 43,47kW (3x63A) - трофазно бројило 1 прикључак за лифт 22,08kW (3x32A) - трофазно бројило 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (3x25A) - трофазно бројило 1 прикључак за парну (шпета потрошња) 11,04 kW (3x16A) - трофазно бројило 1 прикључак за подстанцију градске топлане 17,25 kW (3x25A) - трофазно бројило 1 прикључак за хидрант (ПТБ прикључак) 43,47 kW (3x63A) - трофазно бројило УКУПНО 29 нових прикључака бројева СВ УКУПНО: 123 нових прикључака
ВОДОВОДНА ИНСТАЛАЦИЈА	Нови прикључак OD110, потребно 109 водомера (106 станова + 3 пословна простора) и 1 водомерски водомер 80/20 мм које се смесно један водомерски водомерни шахт у подручју оријентисаног на улици Карађорђевој
ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА	Нови прикључак OD 160 на фекалну канализацију
АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА	Нови прикључак OD 160 на атмосферску канализациону мрежу Пројектовано је да зелена површина прихвати атмосферске које се спуштају са кровова путем олука, док се отпадне воде са манипулативних површина одводе преко сепаратора нафтиних деривата до атмосферске канализације LIMBERG сепаратор са таложишником LB-N53/300
ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ	2 прикључака (приступни ниво), приступни пут бр. 2 од 6,0 м, приступни пут бр. 1 од 5,0 м на КП 8047 КО Панчево (ул. Браће Јовановића)
ТТ МРЕЖА	106 стамбених јединица - 2 прикључака по ст. јединици 3 пословна простора-2 прикључака по простору ТТ мрежа од оптичког приводног кабла, тк канализација ХПЕ940
ГРЕЈАЊЕ	Путем топловода создава путем прикључака DN65/140; режими рада топловода је у систему 100/55°C. Тражена количина топлоте је 560kW. места прикључака објекта ће бити путем постоећег шахта изведеног на топловоду на КП 4248/1 КО Панчево. Прикључни топловод извести преко КП 4248/1 КО Панчево у дужини око 68 м
ХИГИЈЕНА	18 контејнера димензије 1,4x1,1 м са засебном просторијом обезбеђеном капијом

Напомена: Улична траса и вод комуналне инфраструктуре је преузет са скенираних подлога Копије Плана Водова и Улова датих од имаоца јавних овлашћења-Јавних предузећа, те се могућа одступања

ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBiTas NIŠ ул. Николе Пашића бр. 67/5, Ниш	ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1-ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Улаз 1: По+П+6+Пс и Улаз 2 По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора Ул. Браће Јовановић бр.34-36, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дипл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	ИНВЕСТИТОР: SAVJE ECO GROUP доо, Улица Карађорђево бр. 15, Панчево
САРАДНИЦИ: Владимир Ђорђевић дипл.инж.арх. бр. лиценце: 300 E032 06	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
САРАДНИЦИ: Јелица Живић маст. инж. урб. и арх. Анђела Првулов маст.инж.арх.	НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
ОЗНАКА И НАЗИВ ДЕЛА ПРОЈЕКТА: УП-Урбанистички пројекат	БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.: 01-01/2026-УП
БРОЈ ОБЈЕКТА: ЈАТУМ ИЗДАВАЊА: ЈАНУАР 2026.	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.7
РАЗМЕР: 1:500	РАЗМЕР: Б9,4x42,0 cm





ЛЕГЕНДА-Урбанистички пројекат	
ОЗНАКА	НАЗИВ
	Регулациона линија
	Грађевинска линија
	Граница парцеле
	Број предметне парцеле
	Граница обухвата урбанистичког пројекта
	Координате обухвата урбанистичког пројекта
	Габарит објекта
	Линија конзолног препуста
	Грађевинска линија повученог спрата
	Зеленило
	Пешачка површина
	Манипулативна колска површина
	Планирани саобраћајни прикључак
	Зеленило
	Пешачки улаз
	Колски улаз
	Улаз у пословни простор
	Паркинг место
	Растрер поплочање
	Колска рампа
	Суседни објекти
	Високо растље
	Линија удаљења 2/3 висине вишег објекта
	Зелени екстензивни кров
	Шљунак

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРЕДМЕТНЕ ПАРЦЕЛЕ		
НАЗИВ	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430

КООРДИНАТНЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА		
НАЗИВ	Y	X
I	4969877.9833	7472197.0730
II	4969881.5233	7472205.1230
III	4969882.1533	7472206.5630
IV	4969883.6033	7472209.8730
V	4969887.6533	7472219.3030
VI	4969888.1133	7472220.3630
VII	4969891.8733	7472229.1030
VIII	4969893.3433	7472232.4630
IX	4969899.7833	7472247.5530
X	4969888.7133	7472252.8730
XI	4969887.5178	7472253.4511
XII	4969887.0433	7472253.6830
XIII	4969883.5533	7472255.4330
XIV	4969878.7533	7472246.1030
XV	4969875.2415	7472247.8568
XVI	4969871.2533	7472239.8930
XVII	4969861.7433	7472244.6130
XVIII	4969824.5333	7472263.0530
XIX	4969810.5433	7472228.4730
XX	4969826.3533	7472222.0930
XXI	4969826.9733	7472223.5230
XXII	4969829.7733	7472221.9730
XXIII	4969833.9319	7472220.2537
XXIV	4969848.7433	7472214.2230
XXV	4969852.7433	7472212.1730
XXVI	4969850.3533	7472207.2430
XXVII	4969854.9533	7472205.2730
XXVIII	4969862.1433	7472203.2530
XXIX	4969869.7133	7472200.5430
XXXI	4969892.4620	7472190.7073
XXXII	4969922.3033	7472259.0730
XXXIII	4969895.7653	7472275.3195

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	КП 4248/1 = 3066 m ²
КАТЕГОРИЈА И КЛАСИФИКАЦИОНИ БРОЈ	Објект 1-Вишепородични стамбено-пословни објект V-112222, V-122012
БРГП ОБЈЕКТА / УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА	ОБЈЕКАТ 1 = 13112,93 m ²
НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	ОБЈЕКАТ 1=11438,31m ²
СПРАТНОСТ	ОБЈЕКАТ 1=УЛАЗ 1= Ро+Р+6+Рs УЛАЗ 2= Ро+Р+3
ВИСИНА ОБЈЕКТА	УЛАЗ 1: ВЕНАЦ 23,50м од кт, СЛЕМЕ 27,50м од кт УЛАЗ 2: ВЕНАЦ 11,09м од кт, СЛЕМЕ 11,74м од кт
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	Под објектом ОИ 1549,87m ² /50,55% Манипулативне површине 1089,96m ² /35,55% (манипулативне површине устројувају за зеленило, а остатак се зелене површине на тлу надокнађују зеленим кровом)
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	4,28 (БРГП 01/Површина парцеле=13173,86 m ² /3066 m ²)
ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Зелене површине на парцели 426,17m ² /13,90% Зелени кров 10% од 1371,06 m ² =137,11m ² /4,47% Растрер коше 10% од 618,24=61,82m ² /2,02% (збир заузета зелених површина износи 625,10m ² /20,39%)
ПАРКИНГ МЕСТА	УКУПНО 116 места за паркирање (60 гаражних места+56 паркинг места на отвореном) 60 гаражних места (од тога 7м за инвалиди) + 57 паркинг места на отвореном (подземна гаража у подизу) 106 станова/106 места за паркирање (улаз 1-85 станова, улаз 2-21 стан), 3 локала-10 места за паркирање
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	106 станова (улаз 1:85 станова, улаз 2 :21 стан) 3 пословна простора (улаз 1)
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА ФАСАДЕ	фасадни малтер
НАГИБ КРОВА	Улаз 1/Улаз 2 - 1,00°
МАТЕРИАЛИЗАЦИЈА КРОВА	Улаз 1/Улаз 2: ЗЕЛЕНИ КРОВ

ИНФРАСТРУКТУРА	
ЕЛЕКТРОДИСТРИБУТИВНА МРЕЖА	Нови прикључак броја (УЛАЗ 1) 45 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (З325А) - трофазно бројило 40 прикључака за стамбене јединице 11,04 kW (З316А) - трофазно бројило 1 прикључак за пословни простор 43,47kW (З363А) - трофазно бројило 1 прикључак за пословни простор 22,08 kW (З332А) - трофазно бројило 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (З325А) - трофазно бројило 1 прикључак за хидрант (ПТЗ прикључак) 43,47 kW (З363А) - трофазно бројило 1 прикључак за лифт 22,08kW (З332А) - трофазно бројило 1 прикључак за стамбене јединице 17,25 kW (З325А) - трофазно бројило 1 прикључак за гаражу (пошта потрошња) 17,25 kW (З325А) - трофазно бројило УКУПНО 94 нових прикључака броја Нови прикључак броја (УЛАЗ 2) 11 прикључака за стамбене јединице 17,25 kW (З325А) - трофазно бројило 10 прикључака за стамбене јединице 11,04 kW (З316А) - трофазно бројило 1 прикључак за пословни простор 43,47kW (З363А) - трофазно бројило 1 прикључак за лифт 22,08kW (З332А) - трофазно бројило 1 прикључак за заједничку потрошњу 17,25 kW (З325А) - трофазно бројило 1 прикључак за гаражу (пошта потрошња) 17,25 kW (З325А) - трофазно бројило 1 прикључак за подстанску градине топлане 17,25 kW (З325А) - трофазно бројило 1 прикључак за хидрант (ПТЗ прикључак) 43,47 kW (З363А) - трофазно бројило УКУПНО 29 нових прикључака броја СВ УКУПНО: 123 нових прикључака
ВОДОВОДНА ИНСТАЛАЦИЈА	Нови прикључак ОД110, потребно 109 водомера (106 станова + 3 пословна простора) (1 комбиновани водомер: 80/20 мм које се смесно један водомерни водомерни шахт у подручју оријентисаног на улици Карађорђевој)
ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА	Нови прикључак ОД 160 на атмосферску канализациону мрежу
АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА	Нови прикључак ОД 160 на атмосферску канализациону мрежу Пројектовано је да зелена површина прихвати атмосферске које се спуштају са кровова путем олука, док се отпадне воде са манипулативних површина одводе преко сепаратора нафтних деривата до атмосферске канализације LINBEG гаражни сепаратор са таложником LB-N53/300
ПРИКЉУЧАК НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ	2 прикључака (присутни нул), приступни пут бр. 2 од 6,0 м, приступни пут бр. 1 од 5,0 м на КП 8047 КО Панчево (ул. Браће Јовановића)
ТТ МРЕЖА	106 стамбених јединица - 2 прикључака по ст. јединици 3 пословна простора-2 прикључака по посл. простору ТТ мрежа од оптичког приводног кабља, тк канализација ХПЕ940
ГРЕЈАЊЕ	Путем топловода Содава путем прикључака ОНС/Т40, режими рада топловода је у систему 100/55°С. Тражена количина топлоте је 560kW. места прикључења објекта ће бити путем постоећег шахта изведеног на топловоду на КП 4248/1 КО Панчево. Прикључни топловод извести преко КП 4248/1 КО Панчево у дужини око 68 м
ХИГИЈЕНА	18 контејнера димензије 1,4x1,1 м са засебном просторијом обезбеђеном капацитетом

*** напомена

-саобраћајни прикључци нису предмет овог поступка и биће напредно обрађени кроз посебан поступак

Обједињене процедуре у свему према члану закона 145. Закона о планирању и изградњи

-појашњење удаљења 2/3 висине вишег објекта: према пројекту изведеног објекта на КП 4252/1 (суседни објект), тј. према пројекту изабрањеном од стране предузећа „АБ Конструктор“ и према графичним прилозима Пројекта изведеног објекта добијеног на увид од стране Архива у Панчеву, схеме је на 28,20 м, али унапредно у објект да је кота тротоара/терена на -0,30 м, висина објекта од коте тротоара/терена од сменена износи 28,50 м.

У том случају 2/3 висине вишег објекта износи тачно 19м

ПРАВНИ ВЛАСНИК: ArBiTas NIŠ ул. Николе Пашића бр. 67/5, Ниш	ОБЈЕКАТ: ОБЈЕКАТ 1-ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ Улаз 1: По+П+6+Пс и Улаз 2 По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора Ул. Браће Јовановић бр.34-36, ПАНЧЕВО, бр. кат. парц. 4248/1 К.О. ПАНЧЕВО
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Стојан Тасић дигл. инж. арх. бр. лиценце: 200 1489 15	ИНВЕСТИТОР: SAWEE-ECO GROUP доо, Улица Карађорђево бр. 15, Панчево
САРАДНИЦА: Владимир Ђорђевић дигл.инж.арх. бр. лиценце: 300 Е032 06	ПРОЈЕКАТ: УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
САРАДНИЦА: Јелица Живић маст. инж. урб. и арх. Анђела Првулов маст.инж.арх.	НАЗИВ ЦРТЕЖА: НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ СА ОСНОВОМ КРОВНИХ РАВНИ
БРОЈ ТЕХ. ДОКУМ.:	БРОЈ ОБЈЕКТА:
01-01/2026-УП	ЈАТУМ ИЗДАВАЊА:
УП	Јануар 2026.
РАЗМЕРА: 1:500	БРОЈ ЦРТЕЖА: 4.8
Б9,4x42,0 cm	



5. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2
спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

6.ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ
ЛОКАЦИЈЕ

за изградњу:

**Вишепородичног стамбено-пословног објекта УЛАЗ 1 спратности По+П+6+Пс и УЛАЗ 2
спратности По+П+3 са 106 стамбених јединица и 3 пословна простора**