

ARCHITEC

ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING

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

ZNAK:

UP

ŠIFRA:

7111

BR.TEH.DN.

UP - 10 - 02 / 2025

INVESTITOR:

BORISLAV SAVIN

ul. Zrenjaninska ulica br. 18
Starčevo

OBJEKTI:

**A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO -
POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps**

/ sa jednim poslovnim prostorom i
sa 8 stambenih jedinica /

**B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI
OBJEKAT - P + 2 + Ps**

/ sa 8 stambenih jedinica /

LOKACIJA:

Pančevo,

ul. Žarka Zrenjanina br. 23

k.p.br. 5732, 5731 K.O. Pančevo

DOKUMENTACIJA:

Urbanističko - arhitektonska razrada
lokacije k.p. br. 5732, 5731 K.O. Pančevo,
za planiranu izgradnju

A. Višeporodičnog stambeno-poslovnog
objekta, spratnosti - P + 3 + Ps i

B. Višeporodičnog stambenog objekta,
spratnosti - P + 2 + Ps

u ul. Žarka Zrenjanina br. 23

PRIMERAK:


1

DATUM:

April 2025. god

VLASNIK ATELJEJA:

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


pr SRĐAN M. KIRIĆ dipl.ing.arh.

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

/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
KAT.PAR. 5732 i 5731 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps
/ sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /
B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 2 + Ps
/ sa 8 stambenih jedinica /
U PANČEVU, UL.ŽARKA ZRENJANINA BR. 23

Investitor: **BORISLAV SAVIN**
Starčevo,
ul. Zrenjaninska br. 18

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI**
OBJEKAT – P + 3 + Ps
/ sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /
B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 2 + Ps / sa 8 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23
k.p.br. 5732, 5731 K.O. Pančevo

URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

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

PROJEKTNI ZADATAK

TEKSTUALNI DEO

- **01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
- NAMENA I KARAKTER PROSTORA
- PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA
- **02. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**
- **03. USLOVI IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI**
- **04. URBANISTIČKI POKAZATELJI**
(INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)
- **05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**
- **06. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU**
- **07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**
- **08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

GRAFIČKI DEO

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

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR

(po posebnom sadržaju)

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Број БП 8537/2012

Датум 31.01.2012 године
Београд

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

Име и презиме: Срђан Кирић
ЈМБГ: 2303979170009

доноси:

РЕШЕЊЕ

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

Оснивач-предузетник:

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

Пуно пословно име предузетника:

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

Назив: **ARCHITEC**

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

Регистарски број/Матични број: **62736615**

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

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

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


Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)13 361575

Телефон 2: +381 (0)64 1356826

Е-пошта: architect.serbia@gmail.com

Образложење



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

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

Поука о правном леку:

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

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Регистарски број обвезника плаћања доприноса Фонда ПИО: 3230671467

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов





5000219932715

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

Регистарски/Матични број: 62736615

СТАТУСИ

Статус предузетника: Активан

Са статусом социјалног предузетништва: Не

ЛИЧНИ ПОДАЦИ ПРЕДУЗЕТНИКА:

Име и презиме: Срђан Кирић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 2303979170009

ПОДАЦИ О ПОСЛОВНОМ ИМЕНУПословно име: SRĐAN KIRIĆ PR, ATELJE ZA PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I KONSALTING ARCHITEC, PANČEVO,
VELJKA PETROVIĆA 5A/7**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА****Адреса седишта**

Општина: ПАНЧЕВО

Место: ПАНЧЕВО

Број и назив поште: 26000

Улица, број и слово, спрат, број стана и
слово: ВЕЉКА ПЕТРОВИЋА 5А, стан 7**Адреса за пријем електронске поште**

Е-пошта: architect.serbia@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Почетак обављања делатности: 31.01.2012

Време трајања

Предузетник је регистрован на: неодређено време

Претежна делатност

7111 Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Регистарски/Матични број: 62736615

ПИБ: 107427599

Подаци од значаја за правни промет

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

Контакт подаци

Телефон 1: +381 (0)13 361575

Телефон 2: +381 (0)64 1356826

ИЗДВОЈЕНА МЕСТА

Делатност: 7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Адреса

Место:

ПАНЧЕВО

Улица и број:

Михајла Петровића Аласа 14

Регистратор, Миладин Маглов



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

REŠENJE
O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: **BORISLAV SAVIN**
Starčevo,
ul. Zrenjaninska br. 18

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI**
OBJEKAT – P + 3 + Ps
/ sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /
B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 2 + Ps / sa 8 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23
k.p.br. 5732, 5731 K.O. Pančevo

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

VLASNIK ATELJEJA

Pančevo, april 2025. god.

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


pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар М. Бркић

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1482 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милош Глагоњић

дипл. инж. ст.

Број: 02-12/2025-539
Београд, 13.01.2025. године



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

ПОТВРДУ

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

200 1482 14

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2025
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

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

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

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

Investitor: **BORISLAV SAVIN**
Starčevo,
ul. Zrenjaninska br. 18

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI
OBJEKAT – P + 3 + Ps**
/ sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /
**B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 2 + Ps** / sa 8 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23
k.p.br. 5732, 5731 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:


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

VLASNIK ATELJEA

Pančevo, april 2025. god.


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


pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

SAGLASNOST

Investitor: **BORISLAV SAVIN**
Starčevo,
ul. Zrenjaninska br. 18

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI
OBJEKAT – P + 3 + Ps**
/ sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /
**B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 2 + Ps** / sa 8 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23
k.p.br. 5732, 5731 K.O. Pančevo

Ja, dole potpisani, **ALEKSANDAR M. BRKIĆ** dipl.inž.arh. kao odgovorni urbanista br. licence **200 1482 14** dajem saglasnost da **Srdan M. Kirić** dipl.inž.arh. i njegovi saradnici na projektu mogu u moje ime i bez mog prisustva da me zastupaju na javnoj prezentaciji urbanističkog projekta kao urbanističko – arhitektonske razrade lokacije za izgradnju gore navedenog objekta/ta.

Pančevo, april 2025.

ODGOVORNI URBANISTA:



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

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 66/4

Дана: 11.4.2025.

П а н ч е в о

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 66/2 од 03.4.2025. године, подносиоца захтева Борислава Савина, Старчево, Зрењанинска бр. 18, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације катастарске парцеле бр. 5732 и 5731 КО Панчево за планирану изградњу
А - вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и осам стамбених јединица и
Б - вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пс
у улици Жарка Зрењанина бр. 23, 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 катастарске парцеле бр. 5732 и 5731 КО Панчево за планирану изградњу А - вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и осам стамбених јединица и Б - вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пс у улици Жарка Зрењанина бр. 23, Панчево, који је израдио СРЂАН КИРИЋ ПР АТЕЉЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ „ARСНI ТЕС“ Панчево, Вељка Петровића 5А, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл. инж. арх.бр. лиценце 200 1482 14

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације катастарске парцеле бр. 5732 и 5731 КО Панчево за планирану изградњу А - вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и осам стамбених јединица и Б - вишепородичног стамбеног објекта спратности

П+2+Пс у улици Жарка Зрењанина бр. 23, Панчево, потврђено је да су у потврђено је да су у исти уграђени услови Завода бр. 66/2 од 30.01.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације катастарске парцеле 5732 и 5731 КО Панчево за планирану изградњу А - вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и осам стамбених јединица и Б - вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пс у улици Жарка Зрењанина бр. 23, Панчево.

Вршилац дужности директора
Гроздана Мијасков





katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.02.2025. 11:51:31

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	235a3d16-50e8-41c9-910e-8e2fcf19fb12
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.02.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	5731
Површина m²:	397
Број извода (*):	817

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	397

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	САВИН (МИЛАН) БОРИСЛАВ
Адреса:	СТАРЧЕВО, ЗРЕЊАНИНСКА 18
Матични број лица:	1906975860054
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	23.01.2025.
Број предмета:	952-02-6-111-105905/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-6-111-105905/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.

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

друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.02.2025. 11:57:54

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	1ecc2317-ac2d-47c4-acab-43649fd7e7c5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.02.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	5732
Површина m²:	473
Број извода (*):	19244

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	103

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	САВИН (МИЛАН) БОРИСЛАВ
Адреса:	СТАРЧЕВО, ЗРЕЊАНИНСКА 18
Матични број лица:	1906975860054
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	23.01.2025.
Број предмета:	952-02-6-111-105905/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-6-111-105905/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

Површина m ² :	103
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	САВИН (МИЛАН) БОРИСЛАВ
Адреса:	СТАРЧЕВО, ЗРЕЊАНИНСКА 18
Матични број лица:	1906975860054
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	23.01.2025.
Број предмета:	952-02-6-111-105905/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-6-111-105905/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.

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



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.02.2025. 11:58:35

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f1e61be9-f949-474c-9830-2f00aa365c29
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.02.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	5732
Површина m²:	473
Број извода (*):	19244

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	28

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	САВИН (МИЛАН) БОРИСЛАВ
Адреса:	СТАРЧЕВО, ЗРЕЊАНИНСКА 18
Матични број лица:	1906975860054
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомена (терет парцела)

Датум:	23.01.2025.
Број предмета:	952-02-6-111-105905/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-6-111-105905/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

Површина m ² :	28
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	САВИН (МИЛАН) БОРИСЛАВ
Адреса:	СТАРЧЕВО, ЗРЕЊАНИНСКА 18
Матични број лица:	1906975860054
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	23.01.2025.
Број предмета:	952-02-6-111-105905/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-6-111-105905/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.

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



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.02.2025. 11:58:53

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b7b93f3b-2884-43a8-9175-a3db351d2a64
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.02.2025. 14:27
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Број парцеле:	5732
Површина m²:	473
Број извода (*):	19244
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	16
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	САВИН (МИЛАН) БОРИСЛАВ
Адреса:	СТАРЧЕВО, ЗРЕЊАНИНСКА 18
Матични број лица:	1906975860054
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Постоји решење на парцели које није коначно.	
Напомена (терет парцела)	
Датум:	23.01.2025.
Број предмета:	952-02-6-111-105905/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-6-111-105905/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	3
Назив улице:	ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	

Површина m ² :	16
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	САВИН (МИЛАН) БОРИСЛАВ
Адреса:	СТАРЧЕВО, ЗРЕЊАНИНСКА 18
Матични број лица:	1906975860054
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомена (терет објекта)

Датум:	23.01.2025.
Број предмета:	952-02-6-111-105905/2024
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-6-111-105905/2024 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-3731/2025

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 2/5/2025 3:28:53 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
5731, 5732

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

05.02.2025 године у 09:59

М.П. _____

Ивана Урошевић
05/02/2025 12:51:38

А

А

А

А



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

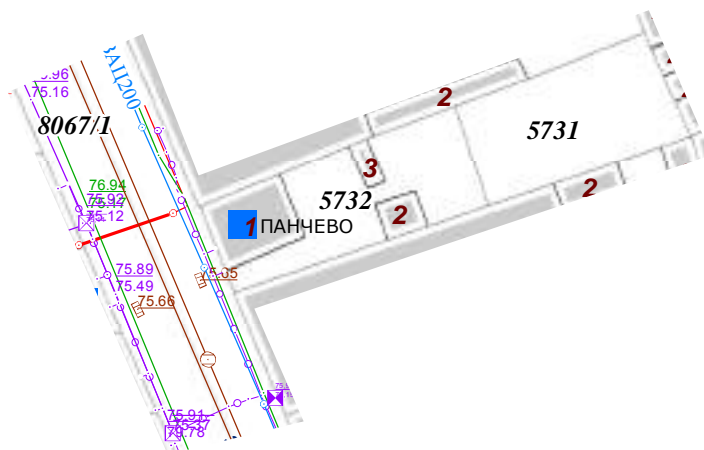
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Панчево

Број: 956-303-2198/2025

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

05.02.2025.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Svetlana Lazurov
06.02.2025. 13:45:37



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

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

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-41722-25/12

Панчево, 04.02.2025

БОРИСЛАВ САВИН

ЗРЕЊАНИНСКА бр. 18

26232 СТАРЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 31.01.2025. године, поднетог у име БОРИСЛАВ САВИН, СТАРЧЕВО, ЗРЕЊАНИНСКА бр. 18 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ А И ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ Б, бруто површина објекта 2109м², , ПАНЧЕВО, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА бр. 23 парцела број 5732, 5731, К.О. ПАНЧЕВО, , површина парцеле 870м².

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR-51-10/2024 од 10.2024, 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: изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: ОБЈЕКАТ А

На приступачном месту у улазу у објекат А, за уградњу једног ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-3, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 1200mm, висине 2000mm и дубине 235mm,).

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта А), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-2П, предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија ширине 640mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45 степени. КПКЕВ-1П и ормане повезати каблом типа РР00 4х95mm².

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за хидрант - противпожарни прикључак), 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.

ОБЈЕКАТ Б

На приступачном месту у улазу у објекат Б, за уградњу једног ормана мерног места МОММ-

9 и једног ормана мерног места MOMM-3, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 1200mm, висине 2000mm и дубине 235mm.)

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта а што је могуће ближе стамбеном улазу (односно месту где ће се уградити ОММ за стамбени део објекта В), за уградњу кабловске прикључне кутије (КПК) типа ЕВ-1П, предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45 степени. КПКЕВ-1П и ормане повезати каблом типа РР00 4x95mm².

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, морају бити доступни 24 часа радницима "Електродистрибуције Србије" ДОО. У случају постављања капије, она се мора налазити иза свих КПК тако да им се може приступити са улице.

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

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

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

Уколико је потребна демонтажа постојећег КПК Странка је у обавези да се јави у просторије Електродистрибуције Србије доо огранак Панчево, Милоша Обреновића 6 да би поднела захтев за демонтажу истог.

Приликом пројектовања предметног објекта придржавати се одредби из Правилника о техничким нормативима када се ради о минималној дозвољеној удаљености надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV и будућег предметног објекта. У супротном, Странка је у обавези да се јави у просторије "Електродистрибуција Србије" ДОО, Огранак Панчево, Милоша Обреновића бр. 6 како би поднела захтев за измештање надземних електроенергетских водова. Трошкове измештања сноси Странка.

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

Странка је у обавези да обезбеди коридор за полагање нн кабловског вода од КПК објекта А до КПК објекта Б

Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево. ради постављања и приступа електроенергетским објектима (НН кабловски вод) на парцели власника послужног добра

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 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 петожилни вод максималног пресека 16 mm² 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 NHXXH 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: типски прикључак - Г42

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: новоуграђену КПК типа ЕВ-2П

Опис прикључка до мерног места: Од постојећег КПК на углу улица Жарка Фогараша и Жарка Зрењанина (непарна страна) изградити нисконапонског кабловског вода до КПК ЕВ-2П на предметном објекту А, и од КПК ЕВ-2П објекта А до КПК објекта Б .

Нисконапонским кабловски вод изградити каблом типа и пресека РР00-А 4х150mm² . Од углу улица Жарка Фогараша и Жарка Зрењанина (непарна страна) на објету Ж.Зрењанина 25,25а и балетској школи уградити КПК ЕВ-1П .

Изградити нисконапонски кабловски вод од КПК ЕВ-2П на предметном објекту А до КПК на објекту Ж.Зрењанина 18 (међувеза парне и непарне стране улице Ж.Зрењанина). Изградити нн кабловски вод КПК Ж.Зрењанина 18 (код пролаза) до КПК Ж.Зрењанина 20 (књижара Пеликан) са још једним новим КПК између. Све прикључке који се напајају са СКС-а од Ж.Фогараша ка Др.С.Касапиновића превезати нову на каблирану нн мрежу, а СКС демонтирати.

КПК ЕВ-2П УЛИЧНЕ ЗГРАДЕ објекат А и ормане мерног места повезати каблом типа РР00 4х95mm².

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

На фасади предметног објекта А уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 (за хидрант - противпожарни прикључак). У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

КПКЕВ-1П (хидрант - противпожарни прикључак) повезати, пре осигурача, са КПКЕВ-2П , каблом пресека и типа РР00-А 4х25mm².КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 повезати каблом пресека и типа РР00 4х10mm²

КПК ЕВ-1П ДВОРИШНЕ ЗГРАДЕ објекат Б и ормане мерног места повезати каблом типа РР00 4х95mm².

У КПК ЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 160А.

Опис мерног места: На приступачном месту у улазу објекта А , за уградњу једног ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места 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.

На приступачном месту у улазу објекта Б , за уградњу једног ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-3 који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимальна снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (A)	
1	станови	8	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОНМЗ А						
1	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОНМ1 А						
1	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОНМ 9 Б						
1	станови	8	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОНМЗ Б						
1	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно ком:		22				

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 ДСЕС на месту прикључења

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

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 ДСЕС.

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	3.875.749,11	РСД.
2. Трошак противпожарног прикључка:	56.938,00	РСД.
3. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	530.522,03	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	4.463.209,14	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 12 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕС закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању

услуге за прикључење на ДСЕЕ 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 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 за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором 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.
10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

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

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

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

Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
дипл.инж.орг.наука

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	НН кабловски водови				
6.19.	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 рокова, дубине 0-2 m	m3	50,00	2.630,40	131.520,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без опеке и песка	m	120,00	2.256,66	270.799,20
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	50,00	2.311,46	115.573,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm2 И БЕЗИВАЊЕ У ТС,КПЗ, ОММ или РО	ком	10,00	4.712,80	47.128,00
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 cm. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3	22,00	909,68	20.012,96
6.1.49	Хидраулично утискивање испод пута за израду кабловских препаза, са припремом места за постављање опреме Ценом обухватити и све ископе, затрпавање и планирање терена и одвоз вишка земље. - ø 110 mm	m	12,00	5.589,60	67.075,20
6.1.32	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разстирање туцаника са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	8,00	5.589,60	44.716,80
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разстирање 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 разстирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	12,00	4.855,28	58.263,36
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	#####	16,44	1.972,80
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге ø110mm	m	50,00	558,96	27.948,00
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разстирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разстирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 cm.	m3	12,00	5.238,88	62.866,56
1.21	кабл ознака ЗА ПРОТОАР	ком	4,00	1.644,00	6.576,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене оgrade на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	100	256,46	25.646,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 N/mm2 (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	kom	3	35.072,00	105.216,00
6.4.10	Машинско разбијање асфалта коловоза и тротоара дебелина до 15 cm	m ²	50	3.288,00	164.400,00
6.4.16	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебелина до 20 cm	m	200	997,36	199.472,00

Предмер и предрачун

6.4.66	Набавка, испорука и уградња асфалта у слојевима за коловоз, дебелина слоја 8 cm ПРИПРЕМА ТЕРЕНА ЗА ПОНОВНО АСФАЛТИРАЊЕ - ЧИШЋЕЊЕ, ВАЉАЊЕ И НАБИЈАЊЕ ТАМПОНА	m2	50	15.344,00	767.200,00
7.21	Постављање саобраћајне сигнализације према одобреном елаборату о регулацији саобраћаја за време извођења радова на раскопавању улица, паркинга и тротоара	комплет	1	15.344,00	15.344,00
7.22	Израда елабората регулације саобраћаја у току извођења радова са прибављањем потребних сагласности. Елаборат за трасе које су дужине преко 500м се ради по деоницама од 500м и за сваку деоницу се обезбеђује посебна дозвола за раскопавање и свака од деоница се посебно обрачунава. Елаборат се доставља у потребном броју примерака (до 3).	комплет	1	15.344,00	15.344,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m3	15	548,00	8.220,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m3	15	1.753,60	26.304,00
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 приључака на вод дужине преко 50 м са	м	96	87,68	8.417,28
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4,10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1	5.480,00	5.480,00
9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	м	63,00	54,80	3.452,40
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	4	28.496,00	113.984,00
3.1.6	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	36.168,00	36.168,00
Укупно НН прикључни вод					2.378.691,56
2.	ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				
9.1.5	Израда пројектно документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV - до 500м трасе. Цена обухвата идејно решење, идејни пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	353.664,00	353.664,00
УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА					353.664,00
3.	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобиности за употребу, испитивање и пуштање у погон		компл			
МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV		компл	1,00	8.590,00	8.590,00
напонско испитивање 1кВ кабла		ком	8,00	7.012,00	56.096,00
технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода		пауш	1,00	26.111,00	26.111,00
1.2.14	ВЕЗИВАЊЕ КАБЛА РР00 (Al или Cu) пресека до 4x150mm² 1kV НА НАДЗЕМНУ МРЕЖУ	ком	3,00	4.932,00	14.796,00
таксе цроп		пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					185.593,00
СВЕГА (без пореза на додату вредност):					2.917.948,56

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

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције

"ЕД Панчево"

Марија Вујић дипл.инж.ел.

Огранак Електродистрибуција Панчево

04.02.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-41722-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: типски - Г42

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Трофазни, поземни, снаге до 43,5кВ, до 32 бројила	ком	21,00	45.609,55	957.800,55	0,00
НН ВОД						
1	НН ВОД	РСД	1,00	2.378.691,56	2.378.691,56	0,00
				ЗБИР:	2.378.691,56	0,00
ДОКУМЕНТАЦИЈА						
1	ДОКУМЕНТАЦИЈА-ПРОЈЕКАТ	РСД	1,00	353.664,00	353.664,00	0,00
				ЗБИР:	353.664,00	0,00
ОСТАЛО						
1	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ	РСД	1,00	185.593,00	185.593,00	0,00
				ЗБИР:	185.593,00	0,00
					УКУПНО	3.875.749,11
					ПДВ 20%	775.149,82
					ИЗНОС	4.650.898,93
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага				ЗБИР:	0,00	0,00
Одобрена снага						
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00
2	станови (Широка потрошња)	kW	276,00	1.397,95	385.834,20	0,00
3	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
4	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00
5	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
ЗБИР:					530.522,03	0,00
					УКУПНО	530.522,03
					ПДВ 20%	106.104,41
					ИЗНОС	636.626,44
Трошкови противпожарног прикључка						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Противпожарни прикључак	ком	1,00	56.938,00	56.938,00	0,00
					УКУПНО	56.938,00
					ПДВ 20%	11.387,60
					ИЗНОС	68.325,60
Укупан износ						
					УКУПНО	ЕД
					СВЕГА	4.463.209,14
					ПДВ 20%	892.641,83
					ИЗНОС	5.355.850,97

Саставио

Шеф службе за енергетику

Марија Вујић



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»

ПАНЧЕВО, Ослобођења 15,

Тел/Факс 013-345-377; тел-факс 013-319-477

e-mail adresa: office@vodovodpa.rs

текући рачун: 160-10370-06

ПАНЧЕВО

ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д-2556/1

Панчево, 10.03. 2025. год.

Инвеститор: Борислав Савин, Старчево, Ул. Жарка Зрењанина 18
Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дип.инж.арх.
Место градње: Улица Улица Жарка Зрењанина бр. 23, кат. парцеле 5732, 5731 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу: I **ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+3+Пс** са 8 стамбених и једном пословном јединицом и II **ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+2+Пс** са 8 стамбених јединица у улици Жарка Зрењанина бр. 23, кат. парцела бр. 5731 и 5732 к.о. Панчево.

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 6.03.2025. године под бр. Д-2556 који се односи на издавање техничких услова у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу I **ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+3+Пс** са 8 стамбених и једном пословном јединицом и II **ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+2+Пс** са 8 стамбених јединица у улици Жарка Зрењанина бр. 23, кат. парцела бр. 5731 и 5732 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији у улици Жарка Зрењанина у Панчеву постоје инсталације водовода (VAC 200) , фекалне (FB1100/600) и атмосферске канализације (AZ 60/40) на коју није дозвољено прикључање (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења који садржи технички опис, ситуациони план објекта са саобраћајним прикључком, хидрауличким прорачуном и положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, све урађено је од стране предузећа „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дип.инж.арх.
- Парцела инвеститора има водоводни и канализациони прикључак. Регистрован је I водомер, регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је Савин Борислав.
- Прикључање парцеле на атмосферску канализацију није извршено.

- ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је издало техничке услове Д-7990/1 (28.08.2024. год.) за израду Урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова за изградњу : **ОБЈЕКАТ А - вишепородични стамбени објекат По+Пр+3+Пс** (23 стамбене јединице и једним пословним простором) и **ОБЈЕКАТ Б - вишепородични стамбени објекат По+Пр+3+Пс** (24 стамбених јединица) у улици Жарка Зрењанина бр. 21, кат. парцели топ. бр. 5733 к.о. Панчево
- Наведеним условима је дато да не постоје услови за прикључење на градску атмосферску канализацију све док се не изврши изградња атмосферске канализације у делу улице Жарка Зрењанина, на потесу од улице Др. Светислава Касапиновића до улице Жарка Фогараша и у делу улице Жарка Фогараша ради повезивања на постојећу атмосферску канализацију у тој улици.
- Инвеститор „НЕПТУН АРТ ГРАДЊА“ Ул. Војводе Радомира Путника 21 Панчево је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о реконструкцији и изградњи, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- С обзиром да Уговор још увек није потписан, Инвеститор Борислав Савин, Старчево, Ул. Жарка Зрењанина 18 може поднети захтев за закључење уговора о изградњи нове водоводне мреже, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.

Водовод:

- Инвеститор је прикључење објекта предвидео на градски водовод VAC 200 у улици Жарка Зрењанина. У достављеној документацији је дат је положај будућег водомерног шахта (на 1,5 метара од регулационе линије у улазном делу објекта у прстору који није предвиђен за подрумски простор). Тражени пречник прикључка је OD 75.
- У водомерном шахту предвидети монтажу једног главног водомера (комбиновани Ø 50/20) којим ће се мерити укупна потрошња воде за пиће у оба објекта.

➤ У водомерном шахту а након комбинованог водомера којим ће се мерити санитарна и противпожарна вода за објекте, извршити раздвајање унутрашњих инсталација санитарне и противпожарне воде за сваки објекат посебно.

➤ Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.

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

➤ Димензије водомерног шахта (светли отвор), пречник прикључка, димензије и тип водомера одредиће се приликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводног прикључка.

➤ Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.

➤ Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне). Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

➤ Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.

➤ Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.

➤ Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроциза итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

➤ Постојећи прикључак укинути о трошку инвеститора.

Фекална канализација:

➤ У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску канализацију у улици Жарка Зрењанина на постојећи шахт у улици (кт 75,80 / кдн 73,14). Прикључење извршити каскадно, дно у врх цеви. С тим у вези заменити положаје атмосферског и фекалног ревизионог шахта.

➤ У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се на 1,5 метара од регулационе линије у улазном делу објекта у простору који није предвиђен за подрумски простор. Забрањено је прикључење преко цевне ревизије.

➤ Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.

➤ Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.

➤ 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.

➤ Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.

➤ Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.

➤ У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).

➤ Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).

➤ Обавезна је уградња сепаратора нафтих деривата за одвођење вода из гаражних простора.

➤ На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

➤ Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

Атмосферска канализација (недостајућа инфраструктура):

- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје услови за прикључење на градску атмосферску канализацију све док се не изврши изградња нове атмосферске канализације у делу улице Жарка Зрењанина, на потесу од улице Др. Светислава Касапиновића до улице Жарка Фогараша и у делу улице Жарка Фогараша ради повезивања на постојећу атмосферску канализацију у тој улици.
- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи атмосферске канализације, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Овим уговором се обухватају радови на пројектовању атмосферске канализације у делу улице Жарка Зрењанина (на потесу од улице Др. Светислава Касапиновића до улице Жарка Фогараша) и делу улице Др. Жарка Фогараша у дужини од око 220 метара и изградњи атмосферске канализације у делу улице Жарка Зрењанина и делу улице Др. Жарка Фогараша у дужини од око 100 метара (до парцеле инвеститора), пречника дефинисаног пројектно техничком документацијом односно хидрауличким прорачуном за посматрано сливно подручје.
- Неопходно је урадити пројектну документацију која ће обухватити изградњу атмосферске канализације на наведеном потесу. Пројектну документацију урадити фазно.
- Радови на изградњи градске канализације у смислу овог уговора обухватају:
 - прибављање и израду пројектне документације у делу улице Жарка Зрењанина и делу улице Др. Жарка Фогараша
 - изградњу атмосферске канализације;
 - повезивање са свим постојећим атмосферским канализацијама и превезивањем постојећих прикључака;
- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетом задовољава све постојеће али и планиране објекте у улици а не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.
- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одреде техничке карактеристике инсталације која се гради.
- Нову атмосферску канализацију урадити од PVC цеви за уличну канализацију пречника у складу са хидрауличким прорачуном (минималног пречника OD 315).
- Пречник канализације дефинисати на основу хидрауличног прорачуна (мин. пречник OD 315, за кишу интензитета 140 л/сек/ха, повратног периода 2 године);
- Атмосферску канализацију предвидети од PVC или PE цеви минималног пречника OD 315.
- Минимална дубина укопавања је 150cm.
- Посебно водити рачуна о постојећим кућним прикључцима на фекалну канализацију у улицама у којима се планира изградња јер за њих немамо могућност измештања.
- Сви остали технички подаци неопходни за пројектовање и изградњу градске атмосферске канализације биће дати када се у складу са законском регулативом покрене процедура за пројектовање и изградњу недостајуће инфраструктуре.
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење фекалних вода.
- Пројектована вредност радова на изградњи атмосферске канализације, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу је око 9.200.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Атмосферска канализација (објекат):

- У складу са захтевом, након изградње недостајуће градске атмосферске канализације и прибављања употребне дозволе, прикључање објекта извести на новонаизграђену градску атмосферску канализацију у улици Жарка Зрењанина. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциран је у колском улазу на око 1,50 m иза регулационе линије. **Заменити положаје атмосферског и фекалног ревизионог шахта због техничког решења прикључања објекта на градску фекалну канализацију.**
- 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 атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских 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.

Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

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

Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 3.000.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

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

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.

На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.

Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.

Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.

Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтрани, руководилац радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.

Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.

Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.

Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.

Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („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 објекта.

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу: I ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+3+Пс са 8 стамбених и једном пословном јединицом и II ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П+2+Пс са 8 стамбених јединица у улици Жарка Зрењанина бр. 23, кат. парцела бр. 5731 и 5732 КО Панчево је 0,00 динара (без ПДВ-а).

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

В.Д. ДИРЕКТОРА
Александар Радловић, дипл. грађ. инж.

СИТУАЦИОННИ ПЛАН



Размера 1:1000

К.О. _____ Панчев

Датум 06.03.2025.

Обрадио З.Банђур



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-29/2025
Панчево,

ДОСТАВИТИ:

Савин Борислав
Ул. Зрењанинска бр. 18,
Старчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора Савин Борислава из Старчева, Ул. Зрењанинска бр. 18, (у даљем тексту – Инвеститор), 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), чл. 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр. 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РСрбије" бр. 87/2023), доноси

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи два вишепородична стамбена објекта у Панчеву, у Ул. Жарка Зрењанина бр. 23 на катастарским парцелама топ. бр. 5732 и 5731 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак на коловоз Ул. Жарка Зрењанина извести управно у односу на коловоз наведене улице, на кат. парцели 8067/1 К.О. Панчево, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.
- Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана осовински, путем координата осовинских тачака, тако да ће саобраћајни прикључак чинити саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу топ. бр. 5732 К.О. Панчево и коловоз у Ул. Жарка Зрењанина, како је то приказано на Идејном решењу израђеном од стране "AchiTech" Ателје за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Панчево, Ул. Вољка Петровића бр. 5А.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајних прикључака извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелету коловоза саобраћајног прикључка уклопити са нивелетом коловоза у Ул. Жарка Зрењанина, а све новоизграђене саобраћајне површине, као и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са решењем одвођења атмосферских вода на постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама, укључујући коловоз, тротоар и конфигурацију околног терена.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0 м и на месту прикључења на коловоз Ул. Жарка Зрењанина обрадити без лепеза.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



присутних видова саобраћаја, односно посебно примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбедити приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећем тротоару, као и безбедно прикључење на коловоз Ул. Жарка Зрењанина.

- Инвеститор је обавезан да приликом изградње и коришћења саобраћајног прикључка поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Жарка Зрењанина.
- 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 03-29/2025 од 21.01.2025. године.

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

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

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

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђево 4, 26000 Панчево ПИБ 101051398, Матични број: 08484015,
Телефони: централ: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Ра-ун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.direkcija.pancevo.rs e-mail: e-posta@direkcija.pancevo.rs



- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи попречни профил Ул. Жарка Зрењанина, а превасходно у коловоз Ул. Жарка Зрењанина и у постојећи тротоар на регулационој линији.
- 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 предметни саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

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

Пројектант-инвеститор дужан је да поштује важеће Законе, Стандарде, нормативе, Правилнике, правила струке и друге прописе 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 једног постојећег паркинг места, тако да ће ови услови важити само уколико Инвеститор прибави решење о укидању паркинг места од стране Градске управе Града Панчева, Одељења за саобраћај, које се налази на траси будућег саобраћајног прикључка. Приликом укидања једног паркинг места Инвеститор је обавезан да на рачун буџета града Панчева уплати износ од 120.000,00 динара. Приликом укидања једног паркинг места и обзиром да се на парцели инвеститора мења позиција саобраћајног прикључка, на делу коловоза наспрам ранијег уласка на парцелу инвеститора који се укида, формирати једно паркинг место за подужно паркирање путничких возила

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396; Матични број: 08484015,
Телефони: централ: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 100-401090-09 (Banca Intesa)
www.direkcija.pancevo.rs e-mail: g.posta@direkcija.pancevo.rs



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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

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

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

Обрађивач:

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

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

Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

Директор
ЈП „УРБАНИЗАМ“
ПАНЧЕВО

Славе Бојачијевић, дипл. инж. арх.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГМБ 101051396, Матични број: 06484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.direkcija.pancevo.rs e-mail: g-posta@direkcija.pancevo.rs

ul. Žarka Zrenjanina

8067/1

5727/2

5727/2

5727/1

5752

5751

749

5749

5734

5730

5729

5733

5735

5732

1

3

16

4

5

6

2

4

2

1

2

4

2

1

2

1

2

1

2

1

2

1

2

1

2

1

21

regulaciona linija
gradevinska linija

regulaciona linija
gradevinska linija

206.7/1

18

1

6

2

NOVOPROJEKTOVANO STANJE SITUACIJA

R = 1 : 300

LEGENDA:

- A. VIŠEPOSLOJNO STAMBENO - POSLOVNI OBEKAT - P + 3 + Pz
- B. VIŠEPOSLOJNO STAMBENO OBEKAT - P + 3
- Zelenilo
- Popločane površine
- Sadržajni priljubljeni
- Gradska parcela
- Regulaciona linija
- Prostor za korišćenje

Poznaćanje		Poznaćanje	0 - GLAVNA SVETLA
Projektant		Investitor	
ARCHITEC		BORISLAV SAVIN	
ARHITEKTURA ZA PROJEKTOVANJE I POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		Starčević,	
ul. Zrenjaninska ulica br. 18		ul. Zrenjaninska ulica br. 18	
Odobrenje projekta		Odobrenje projekta	
Srđan M. Kirić		Srđan M. Kirić	
ul. Kraljeva ulica br. 11		ul. Kraljeva ulica br. 11	
IDR - 51 - 10 / 2024		IDR - 51 - 10 / 2024	
Zahtev		Zahtev	
1		1	

KOORDINATE	
OSOVINSKIH TACAKA	
Y (m)	X (m)
1 7472213.462	4969237.3914
2 7472221.0688	4969240.7476
Površina planiranog kulekog predjuga:	
P = 15,17 m ²	
Sirina planiranog kulekog predjuga:	
5,00 m	



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА**

**Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено-комуналне послове и саобраћај**

Одељење за саобраћај

БРОЈ 001699920 2025 08725 004 005 220 085

ПАНЧЕВО, 01.04.2025. године

Трг краља Петра I бр. 2-4

Телефон: 013/30 88 30

М.Р.

Одељење за саобраћај Секретаријата за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај Градске управе града Панчева, на основу одредби чланова 157. и 158. Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“ број 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – одлука УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-одлука УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19, 128/20-др. закон и 76/23), члана 34. Одлуке о уређењу саобраћаја на територији града Панчева („Сл. лист града Панчева“ број 8/19, 34/19, 67/20 и 15/23), чланова 15., 36. и 37. Одлуке о Градској управи града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 13/17 и 6/21) и чланова 90., 136. и 141. ЗУП-а („Службени лист РС“ бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 - одлука УС), доноси

РЕШЕЊЕ

I У насељеном месту Панчево у улици Жарка Зрењанина у зони кућног броја 23, одређује се укидање једног паркинг места посебног паркиралишта друге зоне број 24, ради изградње саобраћајног прикључка на јавни пут у улици Жарка Зрењанина у зони кућног броја 23.

II Саобраћајни прикључак пројектовати и изградити у складу са Решењем о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут издатим од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево број 03-29/2025..

Налаже се ЈКП „Хигијена“ Панчево, да:

- изврши техничку регулацију саобраћаја из тачке I диспозитива овог решења, брисањем ознака на путу за означавање паркинг места посебног паркиралишта, у складу са Правилником о саобраћајној сигнализацији и стандардом,
- уклоњену саобраћајну сигнализацију (ознаке на путу) избрише из Катастра саобраћајне сигнализације.

Рок за извршење овог решења је 01.07.2025. године.

Ово решење објавити у „Службеном листу града Панчева“.

Образложење

Чланом 157. став 1. Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“ број 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – одлука УС, 55/14, 96/15-др. закон, 9/16-одлука УС, 24/18, 41/18, 41/18-др. закон, 87/18, 23/19, 128/20-др. закон и 76/23), прописано је да техничко регулисање саобраћаја на општинским путевима и улицама у насељима обавља орган јединице локалне

самоуправе надлежан за послове саобраћаја. Чланом 34. став 2. Одлуке о уређењу саобраћаја на територији града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 8/19, 34/19, 67/20 и 15/23) прописано је да техничко регулисање саобраћаја и одређивање привремених и трајних режима саобраћаја врши Секретаријат, у складу са законом. У ставу 5. истог члана поменуте Одлуке, прописано је да техничко регулисање саобраћаја реализује управљач пута.

Одредбама члана 22. д став 2. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева („Службени лист града Панчева“ бр. 7/20, 61/20, 22/22 и 34/24) прописано је да уколико за изградњу прикључка на јавни пут неопходно укидање изграђених паркинг места, Инвеститор је у обавези да на рачун буџета града Панчева уплати износ од 120.000,00 динара за свако укинута паркинг место.

Уз захтев странка је приложила Решење о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут број 03-29/2025, извод из пројекта архитектуре где је приказан саобраћаји прикључак на јавни пут, сагласност ЈКП „Хигијена“ Панчево број 42-175/2025-0304 од 28.03.2025. године којим се изјашњавају да су сагласни укидању паркинг места које се налази на траси саобраћајног прикључка, доказ о уплати износа од 120.000,00 динара за укинута паркинг место и доказ о уплати градске административне таксе.

На основу поднетог захтева овашћеног лица Срђана Кирића, за укидање паркинг места на траси новопроектованог прикључка на јавни пут и приложене документације, приступило се издавању решења у складу са захтевом.

У складу са изложеним, одлучено је као у диспозитиву.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

Против овог решења допуштена је жалба Градском већу града Панчева у року од 15 дана од дана достављања решења. Жалба се предаје путем овог Секретаријата, таксирана са 316,00 динара градске административне таксе по тарифном бр. 3. тачка 1. Одлуке о градским административним таксама („Службени лист града Панчева“ број 16/08, 26/09, 25/10, 38/12, 24/13, 29/14, 14/15, 38/15, 38/16, 33/17, 34/18, 41/19, 70/20, 36/22, 41/23 и 34/24), која се уплаћује на жиро рачун бр: 840-742241843-03 са позивом на број 12-226-08724, (по моделу 97) у корист Буџета града Панчева.

ДОСТАВИТИ:

1. ЈКП „Хигијена“ РЈ Паркинг сервис, Панчево
2. Секретаријату за инспекцијске послове
3. ЈП „Урбанизам“, Панчево
4. Инвеститору, Савин Борислав, Старчево
5. ПУ Панчево
6. Архиви





4/40
21.02.2025. god.
БОРИСЛАВ САВИН
Зрењанинска улица бр. 18
СТАРЧЕВО



Наш број: TP/C-1925
Панчево, 20.02.2025.

**ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду урбанистичког пројекта
и исходовање локацијских услова**

За потребе израде урбанистичког пројекта и исходовања локацијских услова за изградњу:

- вишепородичног стамбено-пословног објекта А спратности П+3+Пс са 1 пословним простором и 8 стамбених јединица

- вишепородичног стамбеног објекта Б спратности П+2+Пс са 8 стамбених јединица у ул. Жарка Зрењанина бр. 23 у Панчеву, на кат. парцелама бр. 5732 и 5731 к.о. Панчево, инвеститор Борислав Савин, Старчево, ул. Зрењанинска бр. 18, издајемо техничке услове за израду:

- пројекта унутрашњих инсталација грејања, а све за прикључење наведених објеката на даљински систем грејања.

Укупна грејана површина:

објекта А је $P_{АНЕТО}=524,71m^2$ и

објекта Б је $P_{БНЕТО}=512,99m^2$. (наведена у захтеву од 14.02.2025. год., наш број: 4/40)

Општи услови:

1. Објект 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 објекти могу да се снабдева топлотном енергијом из система даљинског грејања из топлане Содара, која располаже са довољним капацитетом.
- 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 објеката, који се прикључују на даљински систем грејања, тражена количина топлоте је око 90kW.
- Топлотну подстанницу је боље планирати до улице, јер ће тиме бити мањи тошкови прикључног топловода.
- Место прикључења ће бити из новоизграђеног шахта на постојећем топловоду код објекта у ул. Жарка Зрењанина бр. 23 на кат. парц. бр. 8067/1 к.о. Панчево. Прикључни топловод даље извести преко кат. парц. бр. 8067/1 к.о. Панчево у дужини око 30 m.
- 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 662,00 динара/ m² без ПДВ-а. (на дан 20.02.2025.)
 - 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
- Потребно је у сваком објекту предвидети топлотну подстанницу која ће бити смештена у посебну просторију у објекту, коју треба да обезбеди инвеститор, 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.
- Подстанница 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 подстанницу потребно је извести један одвод у канализацију за елиминисање воде која се испушта из система.
- Инвеститор је обавезан да постави кабл (IYsty 2x2x0,8) од електро ормана у подстанници 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 објект.
- 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.
 - Подстанница у предметном објекту мора бити изведена са опремом за аутоматску регулацију. Предвидети регулацију температуре $T_{\text{плотиса}}$ 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 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 подстанице 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 подстанци са детаљном спецификацијом", коју инвеститор користи у случају да сам набавља и уграђује опрему за топлотну подстанцицу.

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 цеву 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 подстаници. 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 поменућу 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 "T" 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 уочило 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.

Прилог:

- Ситуација изведеног топловода

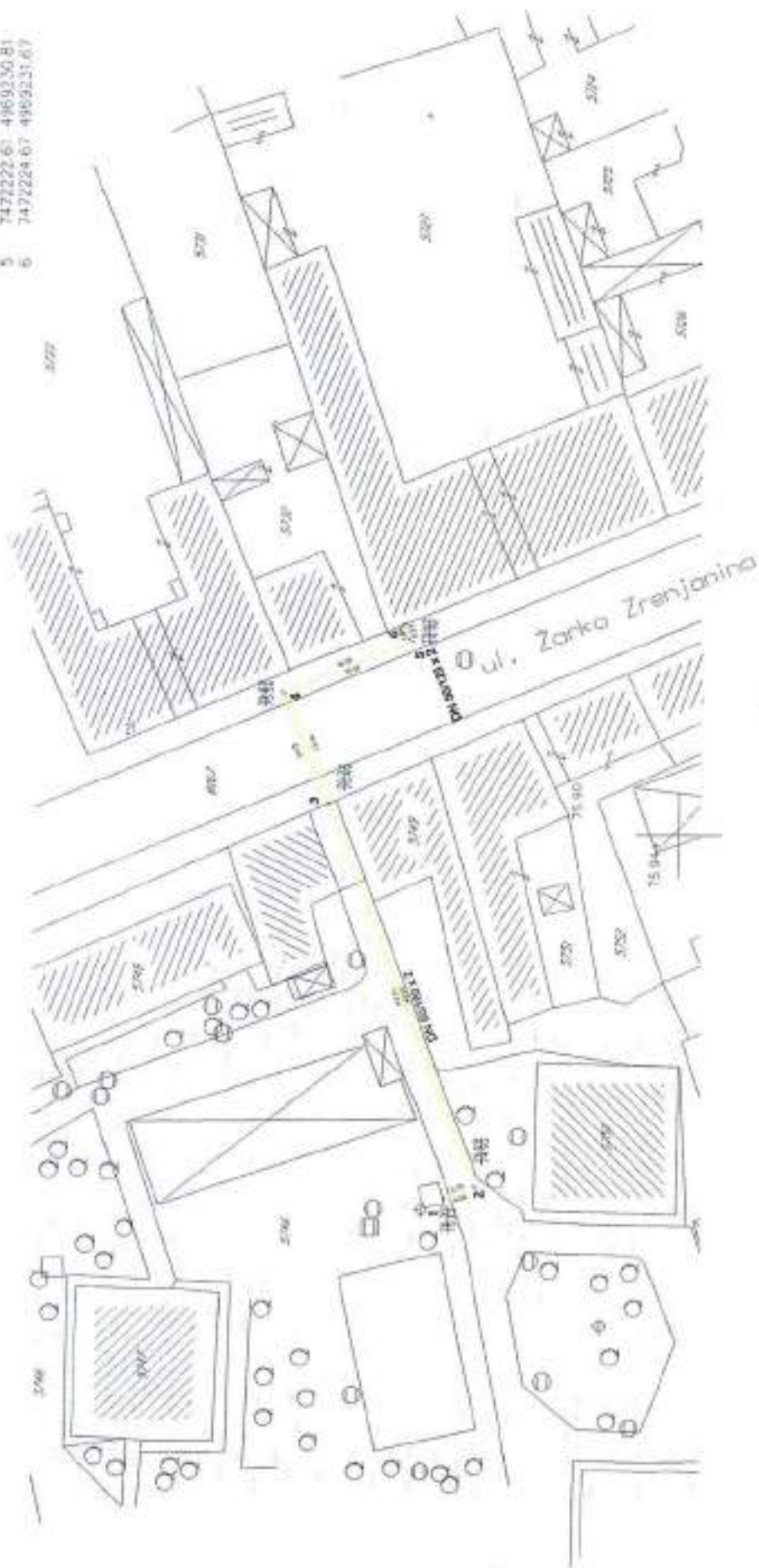


В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

Размер: 1:500

X	Y
1	7472153.27
2	7472158.70
3	7472203.58
4	7472216.36
5	7472222.63
6	7472224.67



ЈКП "ГРЕЈАЊЕ" Панчево

РЈ «Дистрибуција» Панчево

БОРИСЛАВ САВИН

ул. Зрењанинска 18
Старчево

Ваш број:

05-02-4-14/68-1

Наш број:

Датум:

04.02.2024

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног и вишепородичног стамбено-пословног објекта у Панчеву у улици Жарка Зрењанина 23 на кат. парц. бр. 5732 и 5731 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 22.01.2025.год., наш број 05-02-4-14/68 од 23.01.2025.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног и вишепородичног стамбено-пословног објекта у Панчеву у улици Жарка Зрењанина 23 на кат. парц. бр. 5732 и 5731 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - **Дистрибутивни гасовод ($P_{max}=3bar$)** од полиетиленских цеви $\varnothing 40$ са парне и непарне стране улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом објекта са кућним гасним прикључцима - **изграђен у функцији**
 - **траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.**

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

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

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

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од челичних и полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високотиснонски и нискотиснонски водови	0,4	0,2
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, 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).
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При проласку ПЕ гасовода испод некатегорисаних путева и локалних улица гасовод се може поставити 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
- Заштићивање 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 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 надзор ЈП "СРБИЈАГАС". Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1 м испод доње ивице канала, а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5 м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ППТ мреже износи 1 м.

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног и вишепородичног стамбено-пословног објекта у Панчеву у ул. Жарка Зрењанина 23 на кат. парц. бр. 5732 и 5731 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредаби и техничких правила.

Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.гл. РС" бр.145/14).

Сагласно Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса, а према исказаном потребом за капацитет регулационе станице одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.

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 објекта.

Природни гас у вишепородичном стамбеном и вишепородичном стамбено-пословном 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, кубних мерних сетова (КМСГ-4) за сваки стан, унутрашње гасне инсталације ниског притиска, гасних апарата-трошила у сваком стану и пословном простору.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3 м 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.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до озкопавања 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.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
5. Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
6. Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
7. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
8. 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.
9. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
10. 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 "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
11. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
12. Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Ваши стручни сарадник

Radic

Здравко Радић, дипл.инг.маш.



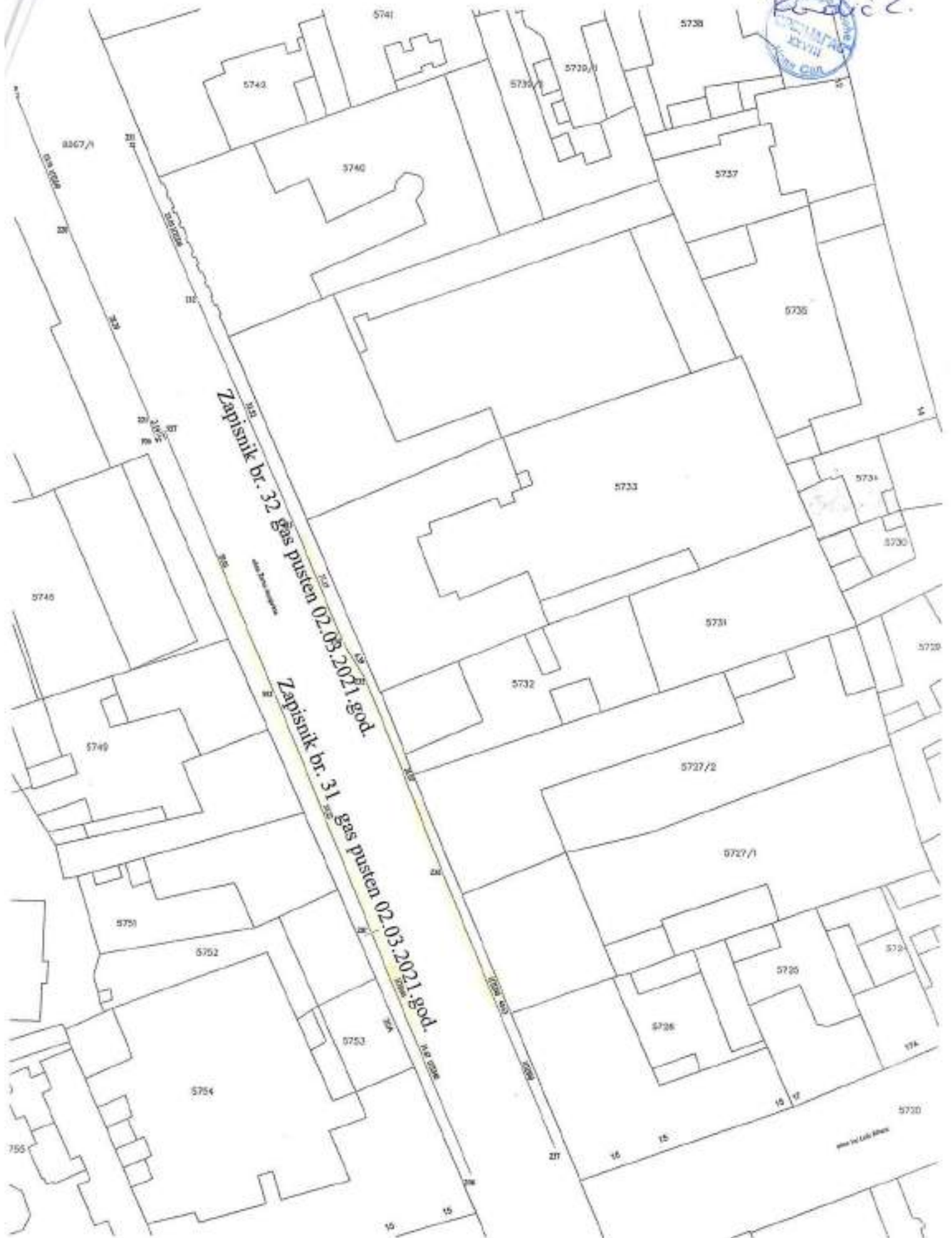
Руководилац
ЈП Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

1. Наслову
2. ЈП «Дистрибуција» Панчево
3. Архиви

Rec'd 2.



РЈ «Дистрибуција» Панчево

БОРИСЛАВ САВИН

26232 СТАРЧЕВО

Ул. ЗРЕЊАЊИНСКА бр. 18

Наш број:

05-02-4-14/732-1

Наш број:

Датум:

16.06.2025

Предмет: Допуна техничких услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Б и вишепородичног стамбено-пословног објекта А у улици Жарка зрењанина број 23 на катастарским парцелама број 5732 и 5731 к.о. Панчево

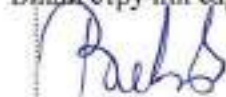
Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога број (нема број) од 09.06.2025., наш број 05-02-4-14/732 од 09.06.2025.год. за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Б и вишепородичног стамбено-пословног објекта А у улици Жарка зрењанина број 23 на катастарским парцелама број 5732 и 5731 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 3бар, пречника ПЕ d 40 дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката– израђен и у функцији,
 - У тренутку подношења постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ 40 задовољава тражени капацитет од 25 m³/h (G-16)

С поштовањем,

Виши стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.

Достављено:

- 1.Наслову
- 2.Потписницима
- 3.Архиви



Вуководилац

РЈ Дистрибуција Панчево


Звездана Опалић, дипл.инг.маш.



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/19721/2-2025

ДАТУМ: 17.01.2025.

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

БОРИСЛАВ САВИН

Зрењанинска улица бр. 18
26232 Старчево

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта и вишепородичног стамбеног објекта у ул. Жарка Зрењанина 23 у Панчеву

Веза број: 19721/1 од 16.01.2025.

Поштовани,

У вези са захтевом од 16.01.2025. године, који је у Ваше име поднео *Archi Тес* из Панчева, за добијање техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу објекта: А. Вишепородични стамбено-пословни објекат (спратности П+3+Пс / 1 пословни простор и 8 стамбених јединица) и објекат Б. Вишепородични стамбени објекат (спратности П+2+Пс са 8 стамбених јединица) у ул. Жарка Зрењанина 23, у Панчеву, на катастарским парцелама број 5732 и 5731 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објекта

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

- Служба за мрежне операције Панчево
- Подземни оптички каблови
- Постојећа тк канализација

❖ Технички услови прикључења

Као последица захтева које стамбено-комерцијални комплекси постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа „Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни објекат реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. *FTTH (Fiber to the home)* решење које подразумева полагање

оптичког приводног кабла до сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана, пословног простора или локала.

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

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од регулационе линије до улаза у објект А.

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

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

- од оптичког дистрибутивног ормана – објекта А положити једну ПЕ цев Ø40 mm до објекта Б како би и он био повезан на тк мрежу.

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

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

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

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање унутрашње тк инсталације и приводне тк канализације и изградњу стамбено-пословног објекта,

број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

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

Неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора за реконструкцију инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на реконструкцији постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ови услови важе **годину дана од дана издавања**. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову услова.

Напомена:

Обавеза инвеститора ових радова је да ради боље заштите постојећих тк објеката, извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију ових техничких услова (текст и ситуацију).

Контакт особа: Ивана Младеновић, тел. 013/331155, 064/6511-712.

Бокић Душица, тел. 013/331155, 064/6511-625.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец.инж.ел.

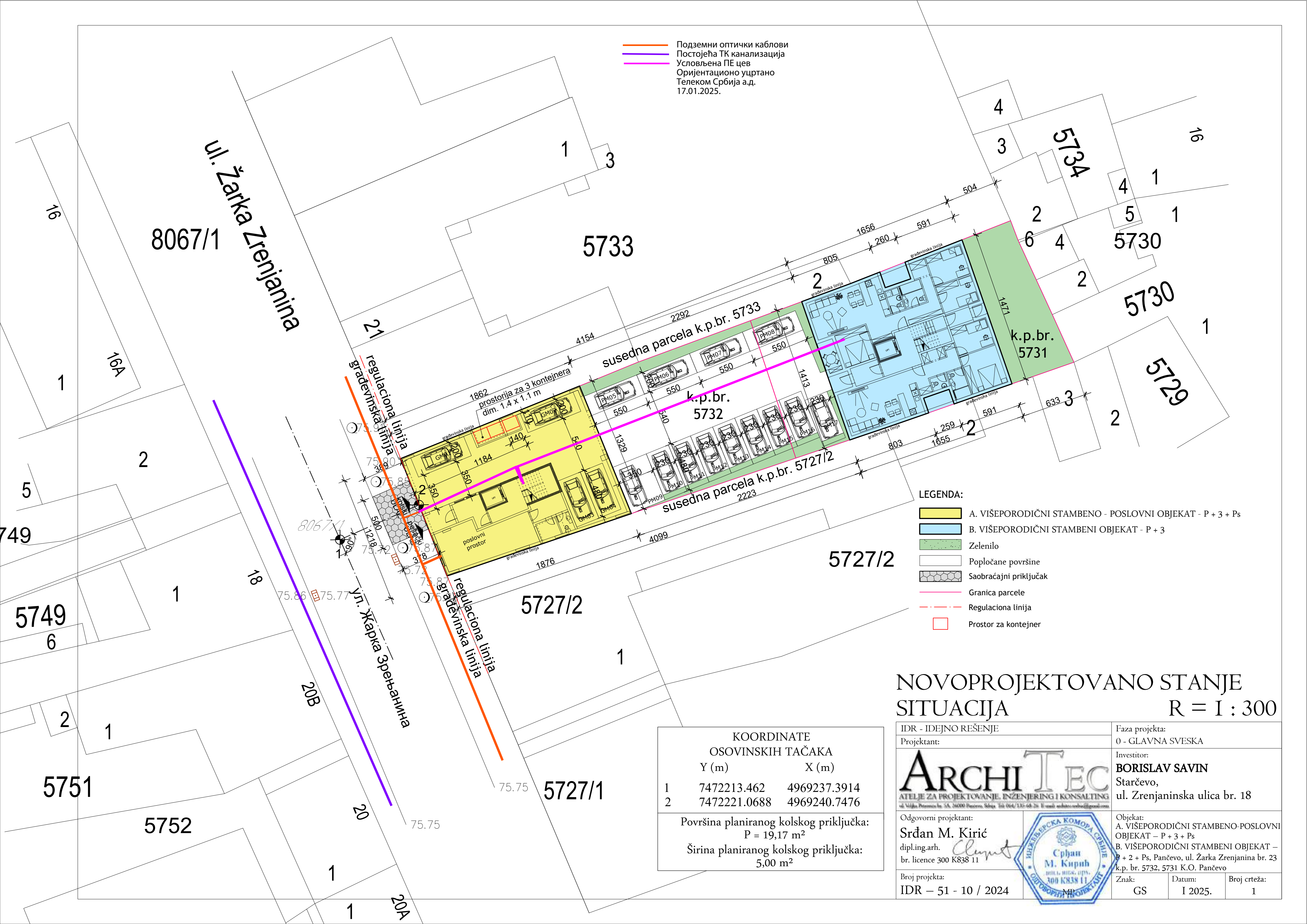
Dejan
Grujić

200028130

Digitally signed
by Dejan Grujić

200028130

Date: 2025.01.17
12:25:53 +01'00'



Подземни оптички каблови
Постојећа ТК канализација
Условљена ПЕ цев
Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
17.01.2025.

- LEGENDA:
- A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 3 + Ps
 - B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3
 - Zelenilo
 - Popločane površine
 - Saobraćajni priključak
 - Granica parcele
 - Regulaciona linija
 - Prostor za kontejner

NOVOPROJEKTOVANO STANJE
SITUACIJA R = I : 300

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA		
	Y (m)	X (m)
1	7472213.462	4969237.3914
2	7472221.0688	4969240.7476
Površina planiranog kolskog priključka: P = 19,17 m ²		
Širina planiranog kolskog priključka: 5,00 m ²		

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA		
Projektant:	Investitor: BORISLAV SAVIN Starčevo, ul. Zrenjaninska ulica br. 18		
		Objekat: A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 2 + Ps, Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23 k.p. br. 5732, 5731 K.O. Pančevo	
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.ing.arh. br. licence 300 K838 11			Znak: GS
Broj projekta: IDR – 51 - 10 / 2024	Datum: I 2025.		Broj crteža: 1

Наш број: 02-9-2/2025-0106
17.01. 2025.год
Панчево

БОРИСЛАВ САВИН
ЗРЕЊАНИНСКА 18 СТАРЧЕВО

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: Жарка Зрењанина бр. 23, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 5732, 5731 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупна}} = 870,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{објА}} = 1222,00\text{m}^2$; $P_{\text{објБ}} = 967,00\text{m}^2$

Намена објеката: Стамбено – пословни објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Борислав Савин, Зрењанинска бр 18 Старчево, за потребе добијања урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу: А) Вишепородични стамбени објекат А спратности Пр+3+Пс са 1 пословним простором и 8 стамбених јединица Б) Вишепородични стамбени објекат Б П+ 2 + Пс са 8 стамбених јединица, паркингом у приземној етажи са 4 ГМ, паркингом на парцели са 13 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

Корисници услуге са индивидуалним становањем и пословни корисници који на недељном нивоу имају количине комуналног отпада као индивидуално домаћинство, у обавези су да затворене кућне канте и завезане пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возилу Јавног комуналног предузећа (до метар од ивице пута) и у време које је одређено Планом Јавног комуналног предузећа. Места предвиђена за постављање посуда за отпад у изузетним случајевима могу бити лоцирана на површинама од јавног значаја уколико инвеститор прибави сагласности надлежних органа у складу са чл. 11 Одлуке о одржавању чистоће и управљања отпадом („СЛ Панчева“ бр. 6/2014, 38/2016 и 29/2017). У зградама које имају изграђене посебне просторе за комунални отпад и контејнере, отпад се до одвожења држи на начин који је прилагођен процесу рада Јавно комуналног предузећа а о чистоћи тих простора, односно просторија стара се Скупштина станара зграде.

2.1. ПРИЛАЗНИ ПУТ За зграде до 6 и преко 6 станова/посл. јединица и комплексе различитих намена унутар којих улазе возила ЈКП „Хигијене“ потребно је обезбедити несметан саобраћај, за возила следећих карактеристика – дужина 10 m; ширина 2,3 m; висина 3,6 m; међуосовинско растојање 5,7 m, укупна маса (сопствена маса + корисна носивост) 26 t.

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

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

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

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

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

- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета V=1100 lit. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер V=1100 lit. - За пословни простор чија укупна површина износи P=1 000 - 3 000m² потребно је обезбедити један контејнер капацитета V=1100 lit, односно на сваких додатних 3 000m² обезбедити по један контејнер капацитета V=1100 lit.


Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !

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, 3 (три) 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.

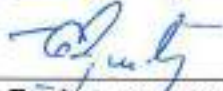
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж.маш



в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево


Бобан Ђурђевић, дипл. менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број: 217-590/25
Датум: 31.01.2025. године
ПАНЧЕВО

/Б/

Борислав Савин
ул. Зрењанинска улица бр. 18
н.м. Старчево, град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта, и добијање локацијских услова дозволе за изградњу А. вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат) са једним пословним и осам стамбених јединица и Б. вишепородични стамбени објекат спратности П+2+Пс (приземље, два спрата и повучени спрат) осам стамбених јединица у ул. Жарка Зрењанина бр. 23, на катастарској парцели топ. број 5732 и 5731 К.О. Панчево.

ВЕЗА: Захтев бр. 66 од 17.01.2025. године, поднет од Борислава Савина ул. Зрењанинска улица бр. 18 н.м. Старчево, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 23.01.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијање локацијских услова дозволе за изградњу А. вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат) са једним пословним и осам стамбених јединица и Б. вишепородични стамбени објекат спратности П+2+Пс (приземље, два спрата и повучени спрат) осам стамбених јединица у ул. Жарка Зрењанина бр. 23, на катастарској парцели топ. број 5732 и 5731 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 17.01.2025. године, поднет од Борислава Савина ул. Зрењанинска улица бр. 18 н.м. Старчево, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 23.01.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијање локацијских услова дозволе за изградњу А. вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат) са једним пословним и осам стамбених јединица и Б. вишепородични стамбени објекат спратности П+2+Пс (приземље, два спрата и повучени спрат) осам стамбених јединица у ул. Жарка Зрењанина бр. 23, на катастарској парцели топ. број 5732 и 5731 К.О. Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и

87/2018 - др. закони). Такође, Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 400,00 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 дин. изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024).

 **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**
мајор полиције
Милош Ђекић



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: 66/2
Дана: 30.01.2025.
Панчево
ЈВ/МЖ/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. 66 од 21.01.2025. године, подносиоца захтева Борислава Савина, Зрењанинска бр.18, Старчево, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс и вишепородичног стамбеног објекта П+2+Пс на адреси Жарка Зрењанина бр.23 на кат. парцели бр. 5732 и 5731 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс и вишепородичног стамбеног објекта П+2+Пс на адреси Жарка Зрењанина бр.23 на кат. парцели бр. 5732 и 5731 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

Архитектура

I Општи услови за парцеле:

- Могуће је рушење објекта који се налази на кат. парцели бр. 5732 К.О. Панчево, која се налази на адреси Жарка Зрењанина бр. 23.
- Максимална висина новог објекта, чија градња се планира на уличној парцели, је до висине слемена уличног дела објекта на катастарској парцели 5740 КО Панчево (Жарка Зрењанина 17) у којем се налази Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, који износи 16,92м, уз очување косог крова ка улици.
- У дворишту је могућа изградња новог објекта чија висина не сме да пређе висину уличног објекта и тако да не наруши услове коришћења уличног објекта и објекта на парцелама са којима се граничи.
- Очувати карактер града, традицију, идентитет, културно-историјски и природни амбијент и интегрисати их у савремене токове живота. Нови објекти који се интерполирају у заштићену амбијенталну целину морају се својим волуменом, материјализацијом и изгледом (фасадама) уклопити у већ изграђено, јасно дефинисано и чврсто урбано ткиво. Сваки нови објекат такође треба да носи и дух времена у којем настаје. Он треба да буде резултат испитивања и вештине аутора у усаглашавању новонасталих потреба инвеститора, традиционалних вредности које носи заштићена просторна целина и тенденција савремене архитектуре кроз

проналажење свог печата и начина интерполације у заштићени амбијент у којем се примењује.

- У планирању Старог градског језгра Панчева морају се користити искуства прошлости.
- Очување просторно - регулационих обележја целине: затечене урбане матрице, постојећег начина парцелације и грађевинско-регулационе линије парцеле.
- Дешавања унутар блока
 1. Унутар блока могу бити грађени нови објекти, али на начин да својим габаритом и положајем не угрозе осунчаност и проветравање.
 2. Продор до објеката унутар блока обезбедити предвиђеним прекидима у зидном платну фасаде уличног објекта.
 3. Унутар блокова постоје могућности формирања пјачета. Формирањем пјачета добијају се амбијенти који живот у градовима чине квалитетнијим.
- Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију. Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, оплемени га новим функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становника.
- Увођење нових намена не сме да разори структуру и целовитост амбијента. Нове функције и активности морају да буду компатибилне са карактером урбаног историјског центра. Намена објеката може бити јавна, стамбена, пословна или мешовита.
- Код изградње нових објеката могућа је слободна употреба нових техника и материјала уз поштовање постојећих односа маса, размера, ритма, примерених начина завршног обликовања грађевина и простора и др.
- Побољшати инфраструктуру, предвидети квалитетно партерно и хортикултурно уређење, као и увођење квалитетног урбаног мобилијара на парцели.
- Саобраћај унутар парцеле треба да буде контролисан.
- **Потребна је сагласност завода на урбанистички пројекат.**

II Посебне мере техничке заштите за израду Идејних решења за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта ка улици и вишепородичног стамбеног објекта у унутрашњости парцеле, која су саставни део Урбанистичког пројекта:

- Дозвољава се рушење постојећег уличног стамбеног објекта.
- Градња новог објекта на уличној парцели топ. бр. 5732 могућа је до висине слемена уличног дела објекта на катастарској парцели 5740 К.О. Панчево (Жарка Зрењанина 17) у којем се налази Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, који износи 16,92м, уз очување косог крова ка улици.
- Објекат је могуће формирати тако да у приземљу буде пословни простор из области услужних делатности (административно пословање, трговина, угоститељство, туризам, услужно занатство и сл.), док ће на осталим етажама бити стамбени простор.
- Ако објекат има поткровље, за његово осветљавање користити кровне прозоре на уличној страни, док је на дворишној могуће и коришћење баца чија висина не прелази максималну висину слемена.
- Вертикалну комуникацију између етажа остварити у оквиру габарита објекта.
- Пројектовани изглед фасаде треба да буде једноставног решења које се својим волуменом и ликовним изразом уклапа у околни амбијент. Фасада такође треба да носи и дух времена у којем настаје.

- Од фасадне пластике обавезно сачувати кровни венац и сокл, а остале елементе фасадне пластике уградити у објекат у складу са концепцијом пројектантског решења.
- Елементе за наглашавање фасадних форми одабрати из палете проверених историјских елемената, транспонованих у савремени архитектонски израз.
- За спољну обраду објекта дозвољена је употреба традиционалних материјала или примена нових и традиционалних материјала чија комбинација треба да чини складну целину. Решевање материјализације фасаде треба да буде резултат испитивања и вештине аутора у проналажењу свог печата и начина интерполације у амбијент у којем се примењује.
- Избором материјала треба задовољити климатске услове и одговорити естетским захтевима које намеће околина.
- Колористичка артикулација фасадног платна, његове профилације и декорације проистећи ће из накнадних анализа и у договору са стручњацима Завода.
- У дворишту је могућа изградња новог објекта чија висина не сме да пређе висину уличног објекта и тако да не наруши услове коришћења уличног објекта и објеката на парцелама са којима се граничи.
- За обликовање фасаде дворишног објекта важе исти услови као за улични објекат.
- При изради пројектне документације могуће су консултације стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Археологија

- Обезбедити вршење сталног археолошког праћења Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова (копање подрума, темеља, инфраструктуре и др.), о трошку инвеститора, а 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 регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора.
- ако се у току извођења 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 предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

На основу изнетог се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

II Архитектура

Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од великог значаја („Службени лист АПВ” бр. 25/91) Старо градско језгро Панчева које „обухвата објекте који су лоцирани у околини тргова Бориса Кидрича (сада Трг краља Петра I) и Маршала Тита (сада Трг слободе) са уличним токовима који се уливају у њих и неколико објеката на које се поменути простори тргова и уличних фронтоса ослањају као и комплекса Пиваре која се налази између улице Др Касапиновића, Николе Тесле и Кеја Радоја Дакића” утврђено је за непокретно културно добро - просторно културно историјску целину од великог значаја. Улица Жарка зрењанина у којој се налази предметна локација,

као уливајућа улица у Трг слободе, део је Старог градског језгра Панчева - просторно културно историјске целине.

„Данашње схватање града проистиче из поуке његове градитељске ретроспективе. Нови светови се могу стварати само тамо где још нису створени. Тамо, пак, где је оквир живота већ једном начињен, треба му само помоћи да се обнавља, одржава и обогаћује. Лик Панчева је материјализација времена кроз која је он прошао и кроз која тек треба да прође. Догод се тај лик буде препознавао у будућности и колико се буде препознавало, дотле ће и толико бити Панчево“. (ГРАДИТЕЉСКЕ ПЕРСПЕКТИВЕ ПАНЧЕВА (Прилог метафизици града) мр. Сава Михајловић, дипл. инж. арх.).

У поступку урбане обнове примарна је заштита и унапређење типолошких карактеристика и вредности објеката и простора, по којима се препознаје одређена амбијентална целина.

Нова изградња на појединачним парцелама у оквиру Старог градског језгра Панчева не сме да угрози амбијенталне вредности простора како у физичком смислу (градитељском наслеђу) тако не сме ни да умањи квалитет живота и рада његових становника и корисника као што су право на визуре суседа, услове проветравања, осунчања, приватности, доступности, кретања и сл.

Улица Жарка Зрењанина представља уливајући ток Старог језгра Панчева. Објекат на катастарској парцели топ.бр. 5732 КО Панчево валоризован је са становишта заштите као објекат без вредности због чега је његово рушење могуће. Посматрана парцела је део низа објеката у улици Жарка Зрењанина, од улице Др Касапиновића до улице Жарка Фогараша који је дефинисан висином објекта валоризованог као објекат од посебних вредности на кат. парцели 5740 КО Панчево (објекат у којем се налази Завод за заштиту споменика културе у Панчеву), те је могућа градња новог објекта до ове висине како би се формирао складан низ. Грађевинским интервенцијама које су дате овим условима омогућиће се активно укључивање посматране локације у новонастале токове развоја града.

Археологија

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

1. - Угао Лењинове (Војводе Петра Бојовића) и Др Касапиновића - Приликом копања рова за канализацију констатована је некропола која по материјалу може да се датије у период Сеобе народа.
2. Улица Лењина (Војводе Петра Бојовића), Зона између Трга Слободе и Др. Касапиновића - на овом простору, 1984. године, вршена су пробно-орјентациона археолошка ископавања. Истражено је укупно око 70 m². Сви откривени објекти и покретни археолошки материјал налажени су у лесу, јер је изградњом коловоза и нивелацијом терена хумусни слој потпуно уништен, што је довело до немогућности утврђивања вертикалне стратиграфије културних слојева. Хронолошки најстаријем периоду припадају налази старијег гвозденог доба нађени у јамама откривених код кућних бројева 5 и 7. Те јаме указују на постојање надземних грађевина или земуница у самој близини, тј. постојање једне или више насобинских целина овог периода. Следећи период, позно-антички, потврђен је открићем два скелетна гроба у овој зони, који су на основу гробног инвентара датовани у III - IV век н.е. На основу ових гробова и старије литературе може се претпоставити постојање веће некрополе до сада неодређеног габарита. Из периода развијеног средњег века откривени су остаци округле поднице, део калоте веће кружне пећи и мања етажна пећ са плочом за посуђе

изнад ложишта, као и велика количина фрагмената средњевековне керамике. Насеље којем припадају ови објекти свакако се налази у непосредној близини. Овим ископавањима још једном је са сигурношћу потврђен континуитет живота Панчева од праисторије до данас.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс и вишепородичног стамбеног објекта П+2+Пс на адреси Жарка Зрењанина бр.23 на кат. парцели бр. 5732 и 5731 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс и вишепородичног стамбеног објекта П+2+Пс на адреси Жарка Зрењанина бр.23 на кат. парцели бр. 5732 и 5731 КО Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора
Гроздана Милевић



PROJEKTNI ZADATAK

Investitor: **BORISLAV SAVIN**
Starčevo,
ul. Zrenjaninska br. 18

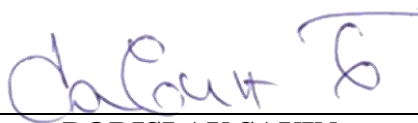
Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI
OBJEKAT – P + 3 + Ps**
/ sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /
**B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 2 + Ps** / sa 8 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23
k.p.br. 5732, 5731 K.O. Pančevo

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju / UP, IDR, GS, PGD, PZI za sve faze / za izgradnju **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / i **B. VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 2 + Ps** / sa 8 stambenih jedinica / u Pančevu, u ul. Žarka Zrenjanina br. 23 na k.p.br. 5732, 5731 K.O. Pančevo, u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 ZONA CENTAR u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 – ispravka i 23/22 – izmene i dopune"), Zakonu o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) i uskladiti sa važećim Pravilnicima, na osnovu čega će biti definisan položaj, oblik, veličina objekata, potrebni komunalni kapaciteti, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešavanja parkiranja i manipulativnih površina sa pešačkim stazama i drugi specifični uslovi.

Pančevo, april 2025. godine

Investitor:



BORISLAV SAVIN

Starčevo, ul. Zrenjaninska br. 18

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEKSTUALNI DEO

Investitor: **BORISLAV SAVIN**
Starčevo,
ul. Zrenjaninska br. 18

Objekti: **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI
OBJEKAT – P + 3 + Ps**
/ sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /
**B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 2 + Ps** / sa 8 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23
k.p.br. 5732, 5731 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

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

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 ZONA CENTAR u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 – ispravka i 23/22 – izmene i dopune"). Katastarske parcele br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo nalaze se u gradskom bloku broj **130**, zona centar, namena **stanovanje** sa kompatibilnim namenama, na adresi Žarka Zrenjanina br. 23 u Pančevu.

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarskih parcela broj 5732 i 5731 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO – POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / i **B. VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 2 + Ps** / sa 8 stambenih jedinica /, koji se nalazi u Pančevu, u ulici Žarka Zrenjanina br. 23. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo.

Ceo objekat A je jedna celina, pod istim krovom.

Ceo objekat B je jedna celina, pod istim krovom.

Na zahtev Investitora, urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetne objekte na katastarskim parcelama br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo. Objekti su projektovani kao objekti u neprekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se usklade Projektni zadatak definisan i potpisan od strane Investitora, sa mogućnostima lokacije, a na osnovu planske dokumentacije i ograničenja, definisanih urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima - i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka i 23/22 – izmene i dopune).

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Katastarske parcele broj 5732 i 5731 K.O. Pančevo, koje su predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 – ispravka i 23/22 – izmene i dopune) nalaze se u zoni centra u gradskom bloku broj **130**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcele 5732 i 5731 K.O. Pančevo izlaze na ulicu Žarka Zrenjanina - k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo. U okviru objekata i parcele, planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor u prizemlju objekta A, parking mesta na parceli (van objekta) i uređenje zelenih i manipulativnih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953-111-3731/2025 od 05.02.2025. i prepisu lista nepokretnosti br. 19244 od 10.02.2025. za kat. parcelu **5732** K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	zemljište pod zgradom i drugim objektom
Površina:	473 m ²
Broj parcele:	5732
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Matični broj katastarske opštine:	802484
Vlasnik parcele:	SAVIN (Milan) BORISLAV
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1
Urađena je konverzija zemljišta.	

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953-111-3731/2025 od 05.02.2025. i prepisu lista nepokretnosti br. 817 od 10.02.2025. za kat. parcelu **5731** K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	voćnjak 1. klase
Površina:	397 m ²
Broj parcele:	5731
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Matični broj katastarske opštine:	802484
Vlasnik parcele:	SAVIN (Milan) BORISLAV
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1
Urađena je konverzija zemljišta.	

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta su katastarske parcele br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo sa planiranim objektima, prikazom saobraćajnog priključka i priključcima na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Katastarske parcele broj 5732 i 5731 K.O. Pančevo sa zapadne strane izlaze na postojeću saobraćajnicu - Žarka Zrenjanina - k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo, na severu se graniče sa k.p.br. 5733, na istoku sa k.p.br. 5730 i na jugu sa 5727/2 KO Pančevo.

Građevinska linija objekta A. se poklapa sa regulacionom linijom, u neprekinutom nizu je. Građevinska linija objekata A. i B. se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama 5733 i 5727/2. Dubina gabarita objekta A. od regulacione linije ka zadnjem dvorištu, udaljena je od ulice k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo od 18,62 do 19,96 m. Međusobna udaljenost objekata A. i B. je od 21,03 m do 22,92 m. Dubina objekta B. ka zadnjoj granici parcele je 16,55, odnosno 16,56 m. Udaljenje linije gabaritnog objekta B. ka zadnjoj granici parcele prema k.p.br. 5730 KO Pančevo je od 5,04 do 6,33 m. Udaljenje dvorišnog objekta B. od regulacione linije je od 40,99 do 41,54 m.

Izradom Urbanističkog projekta katastarske parcele br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo ne menjaju svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržavaju.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u **UŽEM SMISLU** definisana je tačkama 1 – 20. Na osnovu planske dokumentacije, predmetne katastarske parcele br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo, definisane su tačkama 1 - 20, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČKE Y (m) X (m)

	Y (m)	X (m)
1.	7472223.7831	4969233.8845
2.	7472244.1626	4969240.7942
3.	7472249.4526	4969242.5742
4.	7472257.4096	4969245.2533
5.	7472266.0293	4969248.1632
6.	7472274.3726	4969251.0742
7.	7472280.2429	4969253.1130
8.	7472284.2326	4969254.5042
9.	7472282.1373	4969259.1021
10.	7472280.6026	4969262.4542
11.	7472278.9377	4969266.0615
12.	7472278.8426	4969266.2842
13.	7472278.1226	4969268.1642
14.	7472262.7026	4969262.1042
15.	7472253.0302	4969258.5233
16.	7472242.2706	4969254.5482
17.	7472241.3626	4969254.1842
18.	7472238.9526	4969253.1942
19.	7472229.7821	4969249.4628
20.	7472219.3026	4969245.2142

Ukupna površina obe katastarske parcele 5732 i 5731 je **870,00 m²**.

Investitor je u obavezi da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje parcela, jer su dve parcele tretirane kao jedna celina u obračunu svih urbanističkih parametara – procenat zelenila, broj parking mesta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, kolske i pešačke interne saobraćajnice.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta **U ŠIREM SMISLU** obuhvata i deo katastarske parcele br. 8067/1 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice - ulice Žarka Zrenjanina /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 21 i 22 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu:

	Y (m)	X (m)
21.	7472204.5005	4969238.6833
22.	7472209.4313	4969227.5078

3.USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plan generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18 - ispravka i 6/19 - ispravka i 23/22 - izmene i dopune)
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 19244 na predmetnoj k.p.br. 5732 K.O. Pančevo su u postojećem stanju upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P
/ Objekat preuzet iz zemljišne knjige. / Površina = 103,00 m²
- **Objekat br. 2** – POMOĆNI OBJEKAT – P
/ Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata / Površina = 28,00 m²
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT – P
/ Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekata. / Površina = 16,00 m²

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 817 na predmetnoj k.p.br. 5731 K.O. Pančevo nema upisanih objekata.

Svi objekti na k.p.br. 5732 KO Pančevo su predviđeni da se ruše i uklanjaju / brišu iz javnih knjiga, uz saglasnost nadležnog organa.

Podaci iz Plana generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR u Pančevu (Sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka i 23/22 – izmene i dopune) i karakteristike planiranih objekata na parcelama, dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Plana generalne regulacije Celina 1**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcele br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo koje se nalaze u gradskom bloku broj **130**, zona centar, namena **stanovanje** sa kompatibilnim namenama, na adresi Žarka Zrenjanina br. 23 u Pančevu.

Na kat. parcelama br. 1756/1 i 1757/9 K.O. Pančevo, planirana je izgradnja:

- A. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT** spratnosti P + 3 + Ps sa 16 stambenih jedinica i
- B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT** spratnosti P + 2 + Ps sa 13 stambenih jedinica.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

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

- **регулациона линија**

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

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

- **спољна грађевинска линија према регулацији**

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

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

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

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat A. postavljen je unutar k.p. br. 5732 K.O. Pančevo. Građevinska linija poklapa se sa regulacionom linijom. Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene je predviđeno po pravilima iz planskog dokumenta.

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat B. postavljen je unutar k.p. br. 5731 K.O. Pančevo. Objekat B. je dvorišni objekat, udaljen je od objekta A. od 21,03 do 22,92 m, u svemu prema planskom dokumentu. Udaljenje dvorišnog objekta B. od regulacione linije je od 40,99 do 41,54 m.

5.2. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00m - када на тим фасадама нема отвора

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

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

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

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

- за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6m,

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

5.2.2. Темелји:

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

Planirani objekat A. je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju (dužom stranom prema bočnim susedima). Nalazi se u ulici Žarka Zrenjanina br. 23. U непрекинутом низу је, нема подрум и не прелази границе суседних парцела, рачунајући и ваздушни и подземни простор (темелје). Грађевинска линија објекта се на својим бочним странамa поклапа са међним линијама ка суседним парцелама 5733 и 5727/2 KO Pančevo, док је ка дворишту разудена. Dubina gabarita objekta A. od regulacione linije ka zadnjem dvorištu, udaljena je od ulice k.p.br. 8067/1 od 18,62 do 19,96 m. Međusobna udaljenost objekata A. i B. je od 21,03 m do 22,92 m.

Planirani objekat B. je dvorišni objekat, u neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama 5733 I 5727/2 KO Pančevo. Dubina objekta B. ka zadnjoj granici parcele je 16,55, odnosno 16,56 m. Udaljenje linije gabaritna dvorišnog objekta B. ka zadnjoj granici parcele prema k.p.br. 5730 KO Pančevo je od 5,04 do 6,33 m. Udaljenje dvorišnog objekta B. od regulacione linije je od 40,99 do 41,54 m.

Na bočnim fasadama koje su udaljene 0,00 m od susednih parcela, nisu predviđeni otvori stambenih prostorija. Na fasadi je predviđeno profilirano staklo na mestima otvora za instalacije i ventilaciju. Terasa / lođe koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid kao netransparentnu pregradu prema susednoj parceli.

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

Širina poprečnog profila ulice Žarka Zrenjanina iznosi 15,96 m.

Ispusti na fasadama:

OBJEKAT A.

ULIČNA

Erkeri su predviđeni na uličnoj fasadi, kao produžetak lođe, koja je prešla regulacionu liniju ka ulici za 35 cm, na prvom, drugom i trećem spratu. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na delu objekta prema ulici je **40%** površine ulične fasade, na visini 3,70 m od trotoara.

Površina ulične fasade: $P = 172,00 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (68,80 m²)

Ukupno ostvareno: **7,53% (12,96 m²)**

5.2.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% улличне 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.

DVORIŠNA

Erkeri su predviđeni na dvorišnoj fasadi. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na delu objekta prema zadnjem dvorištu je **30%** površine dvorišne fasade iznad prizemlja.

Površina dvorišne fasade: $P = 175,40 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (52,62 m²)

Ukupno ostvareno: **9,05% (15,88 m²)**

OBJEKAT B.

PREDNJA FASADA

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

Površina dvorišne fasade:	$P = 143,25 \text{ m}^2$
Pod erkerima dozvoljeno:	max. 50,00% (71,63 m ²)
Ukupno ostvareno:	<u>18,49% (26,49 m²)</u>

Za dvorišni objekat B. na zadnjoj fasadi ka zadnjem dvorištu nisu predviđeni erkeri.

5.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

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

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

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

Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena za ulični objekat 18,50m, a visina venca 14,50m, sa orijentacionim brojem etaža P + 3 + Ps.

Ostvarena visina Objekta A. od kote terena do najviše tačke je **16,92 m**, a visina venca je **13,51 m**.
Objekat je spratnosti P + 3 + Ps.

Napomena: Broj etaža важи само као оријентациони параметар.

Prema Uslovima Zavoda za заштиту spomenika br. 66/2 od 30.01.2025. maksimalna visina uličnog objekta je 16,92 m, a dvorišni objekat ne sme прећи visinu uličnog objekta.

Maksimalna dozvoljena visina objekata u dubini parcela je manja od one uz uličnu regulaciju za jednu spratnu visinu, sa odgovarajućim visinama slemena i venca, uz поштовање свих параметара urbanističke struke. Iz ovoga proizilazi da je maksimalna dozvoljena venca 11,50 m, a visina slemena 15,50 m, sa orijentacionim brojem etaža P + 2 + Ps.

Ostvarena visina Objekta B. od kote terena do najviše tačke je **12,84 m**, a visina venca je **9,00 m**.
Objekat je spratnosti P + 2 + Ps.

Napomena: Broj etaža важи само као оријентациони параметар.

Kota prizemlja ulaznog dela oba objekta je 0,20 m виша од коте pristupnog тротоара пеšačkog улаза u објекат, док је кота гараже u приземљу планираних објеката u равни sa котом pristupne саобраћајнице која је на koti - 0,20.

Padovi poda u гаражи су detaljno prikazani i kotirani u граfičkim prilogima u Idejnom rešenju koji је deo Urbanističkog projekta.

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

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

5.5. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

Облик и ширина "баца" 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 кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина

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

Na predmetnoj lokaciji, u ulici Žarka Zrenjanina, u ovom trenutku ne postoje uslovi za priključenje na gradsku atmosfersku kanalizaciju, te je planirano priključenje na novu atmosfersku kanalizaciju za koju je Investitor sa bočne leve parcele k.p.br. 5733 KO Pančevo Neptun Art gradnja iz Pančeva potpisao Ugovor o rekonstrukciji i izgradnji nedostajuće komunalne infrastrukture – kišne kanalizacije. Priključak na atmosfersku kanalizaciju je predviđen ovim projektom, kao i mesto priključenja u skladu sa izdatim uslovima JKP Vodovod i kanalizacija Pančevo.

Planirani objekat A.

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

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

Planirani objekat B.

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

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

5.6. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Објекат А. висине је 16,92 м, **и удаљен је од објекта В. (који је висине 12,84 м) од 21,03 м до 22,92 м.** чиме је задовољена минимална међусобна удаљеност два објекта на две парцеле по дубини, односно 2/3 висине вишег објекта (min. ~ 11,28 м).

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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

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

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

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

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

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

Prema uslovima JP “Urbanizam“ Pančevo broj: 03-29/2025 od 05.03.2025., novoprojektovani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Žarka Zrenjanina na k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 19,17 m².

Koordinate osovinskih tačaka

	Y(m)	X(m)
1	7472213.462	4969237.3914
2	7472221.0688	4969240.7476

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

Prema Uslovima JP “Urbanizam“ Pančevo Investitor je bio u obavezi da pribavi Rešenje o ukidanju parking mesta koje se nalazi na trasi budućeg saobraćajnog priključaka, od strane Gradske uprave Grada Pančeva, Odeljenja za saobraćaj. Dobijeno je i priloženo Rešenje od navedenog organa br. 001699920 2025 08725 004 005 220 085 od 01.04.2025. kojim se odobrava ukidanje jednog parking mesta posebnog parkirališta druge zone br. 24. radi izgradnje saobraćajnog priključka na javni put u ul. Žarka Zrenjanina u zoni kućnog broja. 23.

Зона центар:

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



Максимално под објектима (Из) = 80%



Минимално под зеленим површинама = 20%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI

	m ²	%
pod OBJEKTIMA A. i B.	483,00	55,52
popločanje	256,81	29,52
Zelenilo na parceli	130,19	14,96
Površina parcele	870,00	100,00
Zelenilo na parceli	130,19	14,96
+ 10% od zelenog krova objekta A.	24,50	2,82
+ 10% od zelenog krova objekta B.	23,80	2,74
površina pod zelenilom na parceli min. 30%	= 178,49	= 20,52

6.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина за предметну зону уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
14,5	18,5	П+3+Пк/Пс/М

Напомена:

Број етажа важи само као оријентациони параметар!

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

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

Максимално дозвољена висина за предметну зону у дубини парцеле

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално спрат ниже (од око 2,5 до 4м ниже) у односу на главни објекат, са одговарајућим висинама слемена и венца, тј. максимална дозвољена висина дворишног крака објекта, када се он гради на Г и П, је једна етажа ниже од уличног објекта.

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta A. je $P + 3 + Ps$ (pet etaža).

Planirana visina venca je 13,51 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 14,50 m).

Planirana visina objekta (atike) je 16,92 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 18,50 m).

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta B. je $P + 2 + Ps$ (četiri etaže).

Planirana visina venca je 9,00 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 11,50 m).

Planirana visina objekta (atike) je 12,84 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 15,50 m).

5.13. 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
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)
- складишта и магацини 1пм/4 запослена

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

Obezbeđeno je ukupno **SEDAMNAEST (17) MESTA ZA PARKIRANJE** i to:

- 2 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja Objekta A.;
- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja Objekta A.;
- 4 parking mesta dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekata;
- 1 parking mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom na parcelama van objekata;
- 8 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekata (sa natkriljenjem od 0,50m);

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1 PM / 70 m² neto površine / poslovanje

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
- Код изградње 5 и више функционалних јединица, неопходна је израда УП-а у случајевима изградње вишепородичних, пословних и стамбено-пословних објеката
- Код изградње пословних објеката већих од 500м² бруто површине, неопходна је израда УП-а

Planirani objekti se projektovani kao **A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / i **B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 2 + Ps** / sa 8 stambenih jedinica / zbog čega postoji obaveza izrade Urbanističkog projekta.

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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.

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

Zbirna ukupna površina katastarskih parcela br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo iznosi **870,00 m²**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m².

Površine predmetnih građevinskih parcela definisane su u listu nepokretnosti br. 19244 i 817. Širina građevinske parcele 5732 prema regulaciji / front ka ulici Žarka Zrenjanina / iznosi **12,18 m**, a planom je predviđena minimalna širina 9,00 m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 5732 prema regulaciji / front ka ulici Žarka Zrenjanina / iznosi 12,18 m
Minimalna površina parcele	250 m ²	Površina katastarske parcele br. 5732 K.O. Pančevo iznosi 473,00 m ² Površina katastarske parcele br. 5731 K.O. Pančevo iznosi 397,00 m ² Ukupno 870,00 m²
Spratnost	Zadati parametri P + 3 + Pk, Ps, M Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar	Planirani broj nadzemnih etaža objekta A. je P + 3 + Ps. Planirani broj nadzemnih etaža objekta B. je P + 2 + Ps.
Maksimalna visina objekta	Maksimalna visina objekta 18,50m Prema Uslovima Zavoda za zaštitu spomenika br. 66/2 od 30.01.2025. maksimalna visina uličnog objekta je 16,92 m, a dvorišni objekat ne sme preći visinu uličnog objekta.	Objekat A. Planirana visina objekta (atike) je 16,92 m Objekat B. Planirana visina objekta (atike) je 12,84 m
Maksimalna visina venca	Maksimalna visina venca 14,50 m	Objekat A. Planirana visina venca je 13,51 m Objekat B. Planirana visina venca je 9,00 m
Indeks izgrađenosti	/	Indeks izgrađenosti: 2,52
Indeks zauzetosti	<i>maks.80%</i>	55,52 % (483,00 m²)
Parking	broj parking i garažnih mesta: 1 PM / 1 stambena jedinica 1PM / 70 m ² neto površine / poslovanje	2 garažna mesta dim.2,00 x 5,50m 2 garažna mesta dim.2,30 x 4,80m u okviru prizemlja Objekta A 4 parking mesta dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekata 1 parking mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom na parcelama van objekata 8 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekata (sa natkriljenjem od 0,50 m);
Ozelenjavanje	<i>min. 20% površine parcele</i>	ostvareno: Ukupno 20,52% (178,49 m²)
Manipulativne površine / popločanje		29,52 % (256,81 m²)
Rekapitulacija zauzetosti na parceli:		Zauzeće 483,00 m ² (55,52%)+ Zelenilo 130,19 m ² (14,96%) + popločanje 256,81 m ² (29,52%) = 870,00 m²(100%)

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /

Bruto površina prizemlja:	245,00 m ²
Bruto površina I sprata:	248,00 m ²
Bruto površina II sprata:	248,00 m ²
Bruto površina III sprata:	248,00 m ²
Bruto površina povučenog sprata:	247,00 m ²
Ukupno:	1.236,00 m²

B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 2 + Ps / sa 8 stambenih jedinica /

Bruto površina prizemlja:	238,00 m ²
Bruto površina I sprata:	241,00 m ²
Bruto površina II sprata:	241,00 m ²
Bruto površina povučenog sprata:	241,00 m ²
Ukupno:	961,00 m²

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine prekrivaju na tlu 130,19 m² + 24,50 + 23,80 m² (10% od zelenog krova sa oba objekta), **što je ukupno 178,49 m², odnosno 20,52 %** od ukupne površine parcela (870,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min. 10% od ukupne ozelenjene površine; ostvareno 35,85 m² odnosno 27,54 % od ukupne zelene površine.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

Za priključenje objekta na instalacije javne infrastrukture potrebno je sledeće:

ELEKTROENERGETIKA

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema uslovima Elektrodistribucije Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-41722-25/2 od 04.02.2025. god. Planira se mesto priključenja na sledeći način: Budući objekat se priključuje na postojeći KPK na regulacionoj liniji objekta (izvod 07, iz TS 20/0,4kV»S.Save«).

Objekat A.:

Na pristupačnom mestu u ulazu u objekatg objekta A, za ugradnju jednog ormana mernog mesta MOMM-9 i jednog ormana mernog mesta MOMM-3, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) sledećih dimenzija 1200mm, visine 2000mm i dubine 235mm.

Objekat B.:

Na pristupačnom mestu u ulazu u objekat B, za ugradnju jednog ormana mernog mesta MOMM-9 i jednog ormana mernog mesta MOMM-3, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) sledećih dimenzija 1200mm, visine 2000mm i dubine 235mm.

Prema uslovima "Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd" br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-41722-25/2 od 04.02.2025. god. odobreno je ukupno 22 (dvadest i dva) brojila.

VODOVOD I KANALIZACIJA

NOVI PRIKLJUČAK na gradski vodovod (VAC 200) prečnika OD75.

NOVI PRIKLJUČAK na fekalnu kanalizaciju (FB1100/600) prečnika DN160.

NOVI PRIKLJUČAK Ø150 na NOVU atmosfersku kanalizaciju koja će biti izgrađena od strane Investitora NEPTUN ART GRADNJA.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-2556/1 od 10.03.2025. godine.

U vodomernnom šahtu, a nakon kombinovanog vodomera kojim će se meriti sanitarna i protivpožarna voda za objekte, izvršiti razdvajanje unutrašnjih instalacija sanitarne i protivpožarne vode za svaki objekat posebno.

Objekat će se snabdevati vodom iz gradskog vodovoda u ul. Žarka Zrenjanina. Priključenje će se izvršiti preko novog priključka 2,5" prema uslovima nadležnog JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Izgradiće se novi vodomerni šaht u kolskom prolazu sa jednim glavnim vodomernom (kombinovani) Ø50/20. Kontrolne vodomere (1/2") za poslovni prostor i stanove pojedinačno postaviti po etažama uz glavne vodovodne sanitarne vertikale (5/4"-6/4").

U skladu sa zahtevom, priklučenje objekta izvesti na gradsku kanalizaciju u ulici Žarka Zrenjanina na postojeći šaht u ulici (kt 75,80 / kdc 73,14). Priklučenje izvršiti kaskadno, dno u vrh cevi. S tim u vezi zamenti položaje atmosferskog i fekalnog revizionog šahta.

Za fekalnu kanalizaciju je usvojen priključak od PVC cevi Ø 150-5%. Glavni revizioni šaht će se izvesti u kolskom prolazu sa otvorenim revizijom (kineta). Odvođenje otpadnih voda iz mokrih čvorova rešiće se priklučenjem na kanalizacione vertikale. Vertikale se prihvataju horizontalnim razvodom Ø 150 (1,5%-3%) koji se vodi ispod podne ploče prizemlja u oba objekta.

Protivpožarna (hidrantska) mreža

U „objektu A“ je zbog visoke spratnosti (kota poda poslednjeg etaža veća od 12m) neophodno obezbediti unutrašnju hidrantsku mrežu sa neophodnim pritiskom na najvišem hidrantu od 2,5 bara i ukupni minimalni proticaj za gašenje požara od 10l/sek za istovremeni rad unutrašnjih i spoljnih hidranata (ulični). Usvojeno je postrojenje za podizanje pritiska u objektu sa proticajem od 5l/sek jer ulična vodovodna mreža na koju će se izvršiti priklučenje objekta, poseduje spoljne (ulične) hidrante na rastojanju manjem od 80m od objekta, tako da se u ovoj kombinaciji postiže neophodna količina vode za gašenje od 10l/sek. U objektu će se postaviti hidrantska mreža sa hidrantima raspoređenim po svim etažama počevši od prizemlja do poslednjeg etaža koji pokrivaju njen kompletan prostor (radius 15m+5m).

Atmosferskom kanalizacijom se prihvataju kišne vode sa spoljnog parkinga, iz garaže u prizemlju uličnog objekta, kao i od dvorišnih oluka. Na spoljnom parkingu je to plitka rigola koja se priključuje na centralni dvorišni slivnik i dalje cevkom Ø150 sa padom 1% - 1,5% kroz objekat ispod podne betonske kanalete odvodi do separatora ulja. Parcelu priključiti na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka Ø150 sa padom 2% što zadovoljava projektovani oticaj. Za objekat je neophodno izgraditi glavni revizioni šaht sa separatorom lakih ulja koji će biti postavljen unutar uličnog objekta.

PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNE VODE I KANALIZACIJE UKUPNO ZA PARCELU

sanitarija	Količina (kom)	J.O.	ukupno J.O.	AWs	AW ukupno	q (l/s)
UMIVAONIK	19	0,5	9,5	0,5	9,5	1,54
PIKOLO	19	0,5	9,5	0,5	9,5	1,54
WC (sa vodokotlićem)	35	0,25	8,75	2,5	87,5	4,68
KADA	0	1	0	1	0	0,00
TUŠ	16	1	16	1	16	2,00
BIDE	0	0,25	0	0,5	0	0,00
VEŠMAŠINA	16	0,5	8	1	16	2,00
SUDOMAŠINA	16	0,5	8	2	32	2,83
SUDOPERA	16	1	16	1	16	2,00
75,75			16,59			

Q=2,2 (l/sec)

Usvaja se kanalizacioni priključak Ø150 sa padom od 5%

Ovako usvojen priključak obezbeđuje oticaj od Q=18,0lit/sec sa brzinom v=1,62m/sec

Visina punjenja je 0,6D

NAČIN GREJANJA:

Grejanje na gas.

Na predmetnom području, u nadležnosti JP „SRBIJGAS“ postoji distributivni gasovod (Pmax=3bar) od polietilenskih cevi Ø40 sa parne i neparne strane ulice u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom objekata sa kućnim gasnim priključcima – izgrađen i u funkciji. Postoji tehnička mogućnost priključenja višeporodičnog stambenog i višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta u Pančevu, u ul. Žarka Zrenjanina br. 23 na k.p.br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo, na distributivni gasovodni sistem uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi.

Postojeća distributivna gasovodna mreža PE40 zadovoljava traženi kapacitet od 25 m³/h (G-16).

U svemu prema uslovima JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad, br. 05-02-4-14/68-1, datum: 04.02.2025. i dopuni uslova br. 05-02-4-14/732-1, datum: 16.06.2025.

TELEKOMUNIKACIJE

Na predmetnim parcelama nema izgrađenih objekata EKM koji su u nadležnosti preduzeća „Telekom Srbija“ a.d.. U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, br. D209/19721/2-2025 od 17.01.2025.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Prema uslovima JP “Urbanizam“ Pančevo broj: 03-29/2025 od 05.03.2025., novoprojektovani *saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Žarka Zrenjanina na k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 19,17 m².*

Koordinate osovinskih tačaka

	Y	X
1	7471941.1773	4970439.1661
2	7471959.6863	4970459.6395

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

MERE PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE

Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu 07.22.1 broj: 217-590/25 od 31.01.2025.

Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu shodno Zakonu o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS", br. 111/2009, 20/2015, 87/2018 i 87/2018 - dr. zakoni) ne izdaje uslove za izradu urbanističkih projekata, kako je to definisano čl. 29 Zakona o zaštiti od požara.

HIGIJENA

JKP HIGIJENA PANČEVO br. 02-9-2/2025-0106 od 17.01.2025.

Za predmetne objekte iz važećih zakonskih akata, proističe obaveza Investitora da nabavi 3 kontejnera zapremine $V=1,1 \text{ m}^3$ za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog neopasnog otpada do odvoženja kao i da se ambalažni otpad i reciklabilni materijali izdvajaju u posebne namenske posude do upućivanja u process reciklaže.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Kao podloga za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehanički elaborat za lokaciju. Geomehaničkim elaboratom utvrdiće se parametri za fundiranje objekta. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničke istražnih bušotina, radi se u svemu prema važećim propisima. Na osnovu rezultata terenskih ispitivanja, analizom rezultata laboratorijskih ispitivanja, procenom vrednosti graničnog naprezanja i sleganja tla, dobija se dozvoljena nosivost tla u zoni objekta. U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena. Fundiranje objekta je planirano na armirano betonskoj AB temeljnoj ploči. Osnovni noseći elementi objekta su zidovi, stubovi, armirano-betonski horizontalni i vertikalni serklaži. Međuspratna tavanica je puna AB ploča, koja se projektuje u svemu prema važećim propisima za tu oblast. Seizmički proračun se radi za osmu zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRERTNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

U svemu prema uslovima „Zavoda za zaštitu spomenika kulture“ u Pančevu, br. 66/2 od 30.01.2025.

І Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс и вишепородичног стамбеног објекта П+2+Пс на адреси Жарка Зрењанина бр.23 на кат. парцели бр. 5732 и 5731 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

I Општи услови за парцеле:

- Могуће је рушење објекта који се налази на кат. парцели бр. 5732 К.О. Панчево, која се налази на адреси Жарка Зрењанина бр. 23.
- Максимална висина новог објекта, чија градња се планира на уличној парцели, је до висине слемена уличног дела објекта на катастарској парцели 5740 КО Панчево (Жарка Зрењанина 17) у којем се налази Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, који износи 16,92м, уз очување косог крова ка улици.
- У дворишту је могућа изградња новог објекта чија висина не сме да пређе висину уличног објекта и тако да не наруши услове коришћења уличног објекта и објеката на парцелама са којима се граничи.
- Очувати карактер града, традицију, идентитет, културно-историјски и природни амбијент и интегрисати их у савремене токове живота. Нови објекти који се интерполирају у заштићену амбијенталну целину морају се својим волуменом, материјализацијом и изгледом (фасадама) уклопити у већ изграђено, јасно дефинисано и чврсто урбано ткиво. Сваки нови објекат такође треба да носи и дух времена у којем настаје. Он треба да буде резултат испитивања и вештине аутора у усаглашавању новонасталих потреба инвеститора, традиционалних вредности које носи заштићена просторна целина и тенденција савремене архитектуре кроз

проналажење свог печата и начина интерполације у заштићени амбијент у којем се примењује.

- У планирању Старог градског језгра Панчева морају се користити искуства прошлости.
- Очување просторно - регулационих обележја целине: затечене урбане матрице, постојећег начина парцелације и грађевинско-регулационе линије парцеле.
- Дешавања унутар блока
 1. Унутар блока могу бити грађени нови објекти, али на начин да својим габаритом и положајем не угрозе осунчаност и проветравање.
 2. Продор до објеката унутар блока обезбедити предвиђеним прекидима у зидном платну фасаде уличног објекта.
 3. Унутар блокова постоје могућности формирања пјачета. Формирањем пјачета добијају се амбијенти који живот у градовима чине квалитетнијим.
 - Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију. Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, оплемени га новим функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становника.
 - Увођење нових намена не сме да разори структуру и целовитост амбијента. Нове функције и активности морају да буду компатибилне са карактером урбаног историјског центра. Намена објеката може бити јавна, стамбена, пословна или мешовита.
 - Код изградње нових објеката могућа је слободна употреба нових техника и материјала уз поштовање постојећих односа маса, размера, ритма, примерених начина завршног обликовања грађевина и простора и др.
 - Побољшати инфраструктуру, предвидети квалитетно партерно и хортикултурно уређење, као и увођење квалитетног урбаног мобилијара на парцели.
 - Саобраћај унутар парцеле треба да буде контролисан.
- **Потребна је сагласност завода на урбанистички пројекат.**

II Посебне мере техничке заштите за израду Идејних решења за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта ка улици и вишепородичног стамбеног објекта у унутрашњости парцеле, која су саставни део Урбанистичког пројекта:

- Дозвољава се рушење постојећег уличног стамбеног објекта.
- Градња новог објекта на уличној парцели топ. бр. 5732 могућа је до висине слемена уличног дела објекта на катастарској парцели 5740 К.О. Панчево (Жарка Зрењанина 17) у којем се налази Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, који износи 16,92м, уз очување косог крова ка улици.
- Објекат је могуће формирати тако да у приземљу буде пословни простор из области услужних делатности (административно пословање, трговина, угоститељство, туризам, услужно занатство и сл.), док ће на осталим етажама бити стамбени простор.
- Ако објекат има поткровље, за његово осветљавање користити кровне прозоре на уличној страни, док је на дворишној могуће и коришћење баца чија висина не прелази максималну висину слемена.
- Вертикалну комуникацију између етажа остварити у оквиру габарита објекта.
- Пројектовани изглед фасаде треба да буде једноставног решења које се својим волуменом и ликовним изразом уклапа у околни амбијент. Фасада такође треба да носи и дух времена у којем настаје.

- Од фасадне пластике обавезно сачувати кровни венац и сокл, а остале елементе фасадне пластике уградити у објекат у складу са концепцијом пројектантског решења.
- Елементе за наглашавање фасадних форми одабрати из палете проверених историјских елемената, транспонованих у савремени архитектонски израз.
- За спољну обраду објекта дозвољена је употреба традиционалних материјала или примена нових и традиционалних материјала чија комбинација треба да чини складну целину. Решавање материјализације фасаде треба да буде резултат испитивања и вештине аутора у проналажењу свог печата и начина интерполације у амбијент у којем се примењује.
- Избором материјала треба задовољити климатске услове и одговорити естетским захтевима које намеће околина.
- Колористичка артикулација фасадног платна, његове профилације и декорације проистећи ће из накнадних анализа и у договору са стручњацима Завода.
- У дворишту је могућа изградња новог објекта чија висина не сме да пређе висину уличног објекта и тако да не наруши услове коришћења уличног објекта и објеката на парцелама са којима се граничи.
- За обликовање фасаде дворишног објекта важе исти услови као за улични објекат.
- При изради пројектне документације могуће су консултације стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Археологија

- Обезбедити вршење сталног археолошког праћења Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова (копање подрума, темеља, инфраструктуре и др.), о трошку инвеститора, а 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 регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора.
- ако се у току извођења 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 предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

На основу изнетог се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

II Архитектура

Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од великог значаја („Службени лист АПВ” бр. 25/91) Старо градско језгро Панчева које „обухвата” објекте који су лоцирани уоколу тргова Бориса Кидрича (сада Трг краља Петра I) и Маршала Тита (сада Трг слободе) са уличним токовима који се уливају у њих и неколико објеката на које се поменути простори тргова и уличних фронтоса ослањају као и комплекса Пиваре која се налази између улице Др Касапиновића, Николе Тесле и Кеја Радоја Дакића” утврђено је за непокретно културно добро - просторно културно историјску целину од великог значаја. Улица Жарка Зрењанина у којој се налази предметна локација,

као уливајућа улица у Трг слободе, део је Старог градског језгра Панчева - просторно културно историјске целине.

„Данашње схватање града проистиче из поуке његове градитељске ретроспективе. Нови светови се могу стварати само тамо где још нису створени. Тамо, пак, где је оквир живота већ једном начињен, треба му само помоћи да се обнавља, одржава и обогаћује. Лик Панчева је материјализација времена кроз која је он прошао и кроз која тек треба да прође. Догод се тај лик буде препознавао у будућности и колико се буде препознавало, дотле ће и толико бити Панчево”. (ГРАДИТЕЉСКЕ ПЕРСПЕКТИВЕ ПАНЧЕВА (Прилог метафизици града) мр. Сава Михајловић, дипл. инж. арх.).

У поступку урбане обнове примарна је заштита и унапређење типолошких карактеристика и вредности објеката и простора, по којима се препознаје одређена амбијентална целина.

Нова изградња на појединачним парцелама у оквиру Старог градског језгра Панчева не сме да угрози амбијенталне вредности простора како у физичком смислу (градитељском наслеђу) тако не сме ни да умањи квалитет живота и рада његових становника и корисника као што су право на визуре суседа, услове проветравања, осунчања, приватности, доступности, кретања и сл.

Улица Жарка Зрењанина представља уливајући ток Старог језгра Панчева. Објекат на катастарској парцели топ.бр. 5732 КО Панчево валоризован је са становишта заштите као објекат без вредности због чега је његово рушење могуће. Посматрана парцела је део низа објеката у улици Жарка Зрењанина, од улице Др Касапиновића до улице Жарка Фогараша који је дефинисан висином објекта валоризованог као објекат од посебних вредности на кат. парцели 5740 КО Панчево (објекат у којем се налази Завод за заштиту споменика културе у Панчеву), те је могућа градња новог објекта до ове висине како би се формирао складан низ. Грађевинским интервенцијама које су дате овим условима омогућиће се активно укључивање посматране локације у новонастале токове развоја града.

Археологија

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

1. - Угао Лењинове (Војводе Петра Бојовића) и Др Касапиновића - Приликом копања рова за канализацију констатована је некропола која по материјалу може да се датије у период Сеобе народа.
2. Улица Лењинова (Војводе Петра Бојовића). Зона између Трга Слободе и Др. Касапиновића - на овом простору, 1984. године, вршена су пробно-орјентациона археолошка ископавања. Истражено је укупно око 70 m². Сви откривени објекти и покретни археолошки материјал налажени су у лесу, јер је изградњом коловоза и нивелацијом терена хумусни слој потпуно уништен, што је довело до немогућности утврђивања вертикалне стратиграфије културних слојева. Хронолошки најстаријем периоду припадају налази старијег гвозденог доба нађени у јамама откривених код кућних бројева 5 и 7. Те јаме указују на постојање надземних грађевина или земуница у самој близини, тј. постојање једне или више насеобинских целина овог периода. Следећи период, позно-антички, потврђен је открићем два скелетна гроба у овој зони, који су на основу гробног инвентара датовани у III - IV век н.е. На основу ових гробова и старије литературе може се претпоставити постојање веће некрополе до сада неодређеног габарита. Из периода развијеног средњег века откривени су остаци округле поднице, део калоте веће кружне пећи и мања етажна пећ са плочом за посуђе

изнад ложишта, као и велика количина фрагмената средњевековне керамике. Насеље којем припадају ови објекти свакако се налази у непосредној близини. Овим ископавањима још једном је са сигурношћу потврђен континуитет живота Панчева од праисторије до данас.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+3+Пс и вишепородичног стамбеног објекта П+2+Пс на адреси Жарка Зрењанина бр.23 на кат. парцели бр. 5732 и 5731 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt Urbanističkog projekta za izgradnju A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / i B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 2 + Ps / sa 8 stambenih jedinica /, na kat. parcelama 5732, 5731 K.O. Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23, Pančevo dostavi Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, koji će izdati mišljenje o istom u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **A. VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / i **B. VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 2 + Ps** / sa 8 stambenih jedinica / nalazi se u Pančevu, ul. Žarka Zrenjanina br. 23, k.p.br. 5732, 5731 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p.br. 5732 K.O. Pančevo je 397,00 m², parcele k.p.br. 5731 K.O. Pančevo 473,00 m² = ukupna površina parcela iznosi **870,00 m²**.

Investitor je u obavezi da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje parcela, jer su dve parcele tretirane kao jedna celina u obračunu svih urbanističkih parametara – procenat zelenila, broj parking mesta, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, kolske i pešačke interne saobraćajnice.

Postojeći objekti na k.p.br. 5732 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 103,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 28,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji objekta / Površina = 16,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 817 na predmetnoj k.p.br. 5731 K.O. Pančevo nema upisanih objekata.

A. VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT

/ sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /

Novoprojektovani A. Višeporodični stambeno - poslovni objekat – P + 3 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo, u ulici Žarka Zrenjanina br. 23.

Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje jednog (1) poslovnog prostora i osam (8) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat A. je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju (dužom stranom prema bočnim susedima) i parcelu k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo – ul. Žarka Zrenjanina. U neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama k.p.br. 5727/2 i k.p.br. 5733 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m), dok je ka dvorištu razučena. Dubina gabarita objekta A. od regulacione linije ka zadnjem dvorištu, udaljena je od ulice k.p.br. 8067/1 od 18,62 do 19,96 m. Međusobna udaljenost objekata A. i B. je od 21,03 m do 22,92 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.*

Kolski i pešački prilaz A. Višeporodičnom stambeno - poslovnom objektu ostvaren je iz ul. Žarka Zrenjanina (k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine **5,00m** i površine **19,17m²**. Stacionirani saobraćaj je rešen na predmetnim parcelama k.p.br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

ZA OBJEKAT A. OBEZBEĐENO JE UKUPNO DEVET (9) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 2 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja Objekta A.;
- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja Objekta A.;
- 4 parking mesta dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekata;
- 1 parking mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom na parcelama van objekata;

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1PM / 70 m² neto površine / poslovanje

neto površina prizemlja:	207,07 m ²
neto površina I sprata:	192,30 m ²
neto površina II sprata:	192,30 m ²
neto površina III sprata:	192,30 m ²
neto površina povučenog sprata:	189,79 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA:	973,76 m²
------------------------------	-----------------------------

bruto površina prizemlja:	245,00 m ²
bruto površina I sprata:	248,00 m ²
bruto površina II sprata:	248,00 m ²
bruto površina III sprata:	248,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	247,00 m ²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.236,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

U prizemlju Objekta A. se nalaze zajedničke prostorije i poslovni prostor. U okviru zajedničkih prostorija se nalazi pešački ulaz, vetrobran, ulazni hodnik sa liftom (vertikalna komunikacija), prostorija za sanitarni hidrocil, prostorija za PPZ hidrocil, garaža, prostorija za higijenu objekta, prostorija za odlaganje otpada i natkriveni deo PM. U okviru poslovnog prostora se nalaze kancelarije, ostava, preprostor i wc. Na I, II, III i povučenom spratu predviđene su po 2 stambene jedinice sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno Objekat A. sadrži **devet** (9) funkcionalnih jedinica = jedan (1) poslovni prostor + osam (8) stambenih jedinica.

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena za ulični objekat 18,50m, a visina venca 14,50m, sa orijentacionim brojem etaža P + 3 + Ps. Ostvarena visina Objekta A. od kote terena do najviše tačke je **16,92 m**, a visina venca je **13,51 m**. Objekat je spratnosti P + 3 + Ps.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

Prema Uslovima Zavoda za zaštitu spomenika br. 66/2 od 30.01.2025. maksimalna visina uličnog objekta je 16,92 m, a dvorišni objekat ne sme preći visinu uličnog objekta.

OBJEKAT A.				
KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	- 0.20 m	75.80		
Kota prizemlja	± 0.00 m	76.00		
Kota venca	+ 13.31 m	89.31	Visina venca	13,51 m
Kota slemena / objekta	+ 16.72 m	92.72	Visina slemena / objekta	16,92 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na **uličnoj fasadi** na regulaciji. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima nad regulacijom je **40%** od površine ulične fasade, maksimalno 1,20 m.

Površina fasade prema ulici: P = 172,00 m²

Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (68,80 m²)

Ukupno ostvareno: **7,53% (12,96 m²)**; maksimalno 1,20 m

Na levoj i desnoj bočnoj fasadi nisu predviđeni erkeri.

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu**. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od zadnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) je **30%** od površine zadnje fasade iznad prizemlja, maksimalno 1,20 m. Površina fasade prema zadnjem dvorištu: $P = 175,40 \text{ m}^2$
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (52,62 m²)
Ukupno ostvareno: **9,05% (15,88 m²)**; ostvareno 0,54 m – 1,20 m.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu na regulacione linije iz ul. Žarka Zrenjanina uvučen 1,50 m. Prostor između osnovnog gabarita objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa.

Na fasadi je predviđeno profilirano staklo na mestima otvora za instalacije i ventilaciju. Terasa / lođe koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid kao netransparentnu pregradu prema susednoj parceli.

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat, dok je kota garaže u prizemlju planiranog objekta u ravni sa kotom pristupne saobraćajnice koja je na koti - 0,20. *Padovi poda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.*

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

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

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

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

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove.

U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160 cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

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

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

B. VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT

/ sa 8 stambenih jedinica /

Novoprojektovani B. Višeporodični stambeni objekat – P + 2 + Ps / sa 8 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo, u ulici Žarka Zrenjanina br. 23. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje osam (8) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat B. je dvorišni objekat, u neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama 5733 I 5727/2 KO Pančevo. Dubina objekta B. ka zadnjoj granici parcele je 16,55, odnosno 16,56 m. Udaljenje linije gabaritna dvorišnog objekta B. ka zadnjoj granici parcele prema k.p.br. 5730 KO Pančevo je od 5,04 do 6,33 m. Udaljenje dvorišnog objekta B. od regulacione linije je od 40,99 do 41,54 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.*

Kolski i pešački prilaz B. Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Žarka Zrenjanina (k.p.br. 8067/1 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine **5,00m** i površine **19,17m²**. Stacionirani saobraćaj je rešen na predmetnim parcelama k.p.br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo. Širina pristupne trake za isparkiranje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

ZA OBJEKAT B. OBEZBEĐENO JE UKUPNO OSAM (8) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 8 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekata (sa natkriljenjem od 0,50m);
kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

neto površina prizemlja:	184,14 m ²
neto površina I sprata:	187,58 m ²
neto površina II sprata:	187,58 m ²
neto površina povučenog sprata:	185,72 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA:	745,02 m²

bruto površina prizemlja:	238,00 m ²
bruto površina I sprata:	241,00 m ²
bruto površina II sprata:	241,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	241,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	961,00 m²

U prizemlju Objekta B. se nalaze zajedničke prostorije i dve stambene jedinice. U okviru zajedničkih prostorija se nalazi pešački ulaz, vetrobran, hodnik sa liftom (vertikalna komunikacija) i prostorija za higijenu objekta. Na I, II i povučenom spratu predviđene su po 2 stambene jedinice sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno Objekat B. sadrži **osam (8)** funkcionalnih jedinica.

Maksimalna dozvoljena visina objekata u dubini parcela je manja od one uz uličnu regulaciju za jednu spratnu visinu, sa odgovarajućim visinama slemena i venca, uz poštovanje svih parametara urbanističke struke. Iz ovoga proizilazi da je maksimalna dozvoljena venca 11,50 m, a visina slemena 15,50 m, sa orijentacionim brojem etaža P + 2 + Ps. Ostvarena visina Objekta B. od kote terena do najviše tačke je **12,84 m**, a visina venca je **9,00 m**. Objekat je spratnosti P + 2 + Ps.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

OBJEKAT B.				
KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	- 0.20 m	75.80	Visina venca	9,00 m
Kota prizemlja	± 0.00 m	76.00		
Kota venca	+ 8.80 m	84.80		
Kota slemena / objekta	+ 12.64 m	88.64	Visina slemena / objekta	12,84 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na prednjoj fasadi **prema prednjem dvorištu** i Objektu A. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima prema prednjem dvorištu je **50%** od površine ulične fasade iznad prizemlja, maksimalno 1,20 m.

Površina fasade prema prednjem dvorištu: $P = 143,25 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. 50,00% (71,63 m^2)

Ukupno ostvareno: **18,49%** (26,49 m^2); ostvareno 0,50 m

Na levoj i desnoj bočnoj fasadi, kao i na zadnjoj fasadi, nisu predviđeni erkeri.

Terase koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu na osnovni gabarit objekta u prizemlju uvučen 1,50m. Prostor između osnovnog gabarita objekta i fasade povučenog sprata, koristi se kao terasa.

Na fasadi je predviđeno profilirano staklo na mestima otvora za instalacije i ventilaciju. Terasa / lođe koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid kao netransparentnu pregradu prema susednoj parceli.

Kota prizemlja objekta je 0,20 m viša od kote pristupnog trotoara pešačkog ulaza u objekat. Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov sa padom krovnih ravni orijentisanim ka prednjem i zadnjem dvorištu, u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema dvorištu i bočnim susednim parcelama. Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se krovnim sabirnim slivnicima i dalje se spoljašnjim cevovodom odovodi do priključka sa uličnom atmosferskom kanalizacijom.

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

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

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

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove.

U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160 cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

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

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

POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

NOVI trofazni priključak.

- 16 brojila za 16 STAMBENIH JEDINICA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za 1 POSLOVNI PROSTOR - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 2 brojila za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL
zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 2 brojila za DVA PUTNIČKA LIFTA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- 1 brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

Ukupno: **22** (dvadeset dva) **brojila snage 17,25kW, 25A**

U svemu prema uslovima „Elektro distribucije Srbije d.o.o. Beograd“ br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-533704-24/2, datum: 03.12.2024. i dopuni uslova br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-41722-25/2, datum: 04.02.205.

VODOVOD I KANALIZACIJA:

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Žarka Zrenjanina.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Žarka Zrenjanina.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-2556/1, datum: 10.03.2025.

VODOVODNA MREŽA

Objekat će se snabdevati vodom iz gradskog vodovoda u ul. Žarka Zrenjanina. Priključenje će se izvršiti preko novog priključka 2,5” prema uslovima nadležnog JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo. Izgradiće se novi vodomerni šaht u kolskom prolazu sa jednim glavnim vodomermom (kombinovani) Ø50/20. Kontrolne vodomere (1/2”) za poslovni prostor i stanove pojedinačno postaviti po etažama uz glavne vodovodne sanitarne vertikale (5/4”-6/4”). Horizontalni razvod do stanova (3/4”) pojedinačno voditi u košuljici poda ili ispod ploče poda sakrivene u spušenom plafonu. Sav razvod koji se vodi vidno, termički izolovati „plamaflexom“. Kompletan unutrašnji razvod sanitarne vode raditi od polipropilenskih vodovodnih cevi i fittinga odgovarajućeg prečnika, dok se hidrantski razvod u uličnom “objektu A” radi od čelično-pocinkovanih cevi. Horizontale u objektu voditi sa minimalnim padovima ka vertikalama kako bi se omogućilo pražnjenje mreže. Pre zatvaranja šliceva u zidu, mrežu ispitati na probni pritisak 12 bara (dvostruki radni pritisak) sterilisati i dobro isprati. Propusni ventil "MS" ugraditi kod svakog točućeg mesta gde se ugrađuje zidna baterija, holender za veš mašinu i veliki električni bojler. Vodokotliće, protočne bojlere i stojeće baterije priključiti preko EK (ugaonih) ventila.

U okviru uličnog „objekta A“ je neophodno montirati dva „hidrocila“ zbog obezbeđenja potrebnog pritiska kako u unutrašnjoj hidrantskoj mreži tako i zbog razvoda sanitarne vode u oba objekta. U skladu sa DIN 1988 i DIN EN 1717, preporučljivo je da se instalacije za hidrantsku mrežu, odvoji od mreže pitke (sanitarne) vode. Potrebno je montirati nepovratne ventile na svaki usisni i potisni vod hidrantske i sanitarne vode.

U „objektu A“ je zbog visoke spratnosti (kota poda poslednjeg etaža veća od 12 m) neophodno obezbediti unutrašnju hidrantsku mrežu sa neophodnim pritiskom na najvišem hidrantu od 2,5 bara i ukupni minimalni proticaj za gašenje požara od 10l/s za istovremeni rad unutrašnjih i spoljnih hidranata (ulični). Usvojeno je postrojenje za podizanje pritiska u objektu sa proticajem od 5l/s jer ulična vodovodna mreža na koju će se izvršiti priključenje objekta, poseduje spoljne (ulične) hidrante na rastojanju manjem od 80m od objekta, tako da se u ovoj kombinaciji postiže neophodna količina vode za gašenje od 10l/s. U objektu će se postaviti hidrantska mreža sa hidrantima raspoređenim po svim etažama počevši od prizemlja do poslednjeg etaža koji pokrivaju njen kompletan prostor (radius 15 m + 5 m).

Montažu hidrocila izvesti iza glavnog vodomera to jest u prizemlju objekta i obavezno ostaviti bajpas oko njega. Postrojenje montirati u prostoriju sa zidovima otpornim prema požaru najmanje 2h i vratima otpornim minimum 1,5h. Takođe je poželjno obezbediti prirodnu ili veštačku ventilaciju prostorije da bi se izbeglo orošavanje cevi. Hidrauličkim proračunom su dobijeni neophodni elementi za izbor postrojenja i uslovljeni su zahtevima unutrašnje hidrantske mreže. Potreban napor postrojenja je $H=25\text{m}$, a potreban proticaj $Q=5\text{l/s}$. Neophodno je obezbediti napojni elektro kabel NHXHX Fe180/E90 $5\times 6\text{mm}^2$ sa nezavisnim napajanjem.

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA

Objekti će se priključiti na postojeću uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka. Za fekalnu kanalizaciju je usvojen priključak od PVC cevi Ø150-5%. Glavni revizioni šaht će se izvesti u kolskom prolazu sa otvorenom revizijom (kineta).

Odvođenje otpadnih voda iz mokrih čvorova rešiće se priključenjem na kanalizacione vertikale. Vertikale se prihvataju horizontalnim razvodom Ø150 (1,5%-3%) koji se vodi ispod podne ploče prizemlja u oba objekta. Kanalizacioni horizontalni razvod u kupatilima raditi gde god je to moguće kao plafonski (razvod ispod plafona vidno), a gde je neophodno kao podni, to jest postaviti ga na međuspratnu konstrukciju preko hidro izolacije, zaliti košuljicom i preko plitke prave račve priključiti na odvod podne wc šolje ili direktno na vertikalu. Sudopere koje su blizu vertikale priključiti po zidu u visini sifona, dok su wc šolje podne (priključak ispod poda).

Kanalizacionu mrežu raditi od plastičnih (PVC) kanalizacionih cevi datog prečnika. Prilikom montaže, strogo voditi računa o padovima, naznačenim u projektu. Vertikale u objektu se završavaju na krovu odgovarajućom plastificiranom ventilacionom glavom prečnika 125 mm.

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA

Na predmetnoj lokaciji, u ulici Žarka Zrenjanina, u ovom trenutku ne postoje uslovi za priključenje na gradsku atmosfersku kanalizaciju, te je planirano priključenje na novu atmosfersku kanalizaciju za koju je Investitor sa bočne leve parcele k.p.br. 5733 KO Pančevo Neptun Art gradnja iz Pančeva potpisao Ugovor o rekonstrukciji i izgradnji nedostajuće komunalne infrastrukture – kišne kanalizacije. Priključak na atmosfersku kanalizaciju je predviđen ovim projektom, kao i mesto priključenja u skladu sa izdatim uslovima JKP Vodovod i kanalizacija Pančevo.

Nakon izgradnje nedostajuće gradske atmosferske kanalizacije, moguće je izvršiti priključenje. Atmosferskom kanalizacijom se prihvataju kišne vode sa spoljnog parkinga, iz garaže u prizemlju uličnog objekta, kao i od dvorišnih oluka. Na spoljnom parkingu je to plitka rigola koja se priključuje na centralni dvorišni slivnik i dalje cevkom Ø150 sa padom 1% - 1,5% kroz objekat ispod podne betonske kanalete odvodi do separatora ulja. Parcelu priključiti na uličnu gradsku kanalizaciju preko novog priključka Ø150 sa padom 2% što zadovoljava projektovani oticaj. Za objekat je neophodno izgraditi glavni revizioni šaht sa separatorom lakih ulja koji će biti postavljen unutar uličnog objekta.

SANITARNI OBJEKTI

Svi sanitarni objekti i uređaji predviđeni ovim projektom, moraju odgovarati domaćim standardima za ovu vrstu proizvoda. Spoj objekata sa kanalizacionom mrežom izvršiti pomoću plastičnih cevi odgovarajućeg prečnika, a montažu na zid i pod izvesti odgovarajućim zavrtnjima, kako bi se izbegla korozija na objektima i uređajima.

Snabdevanje toplom vodom u kupatilima po stanovima vršiće se iz električnih bojlera 80l/2kw, a u samo nekim kuhinjama iz protočnih (10l/2kw). Umivaonike montirati na visini od 85cm od poda sa jednoručnim stojećim baterijama. Izvođač je dužan da sve radove izvede pridržavajući se važećih zakonskih propisa i standarda za ovu vrstu radova.

HIDRAULIČKI PRORAČUN MREŽE						
po Hazen Williamsu za galvanizovane nove cevi						
VERTIKALA SANITARNE VODE						
PRORAČUN GUBITAKA ZA ULIČNI OBJEKAT						
deonice	J.O.	q (l/s)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
stan "8" - E	4,50	0,530	3/4"	12,00	0,20	2,40
E - D	9,00	0,750	5/4"	3,00	0,03	0,09
D - C	18,50	1,090	5/4"	3,00	0,05	0,15
C - B	28,00	1,323	6/4"	3,00	0,04	0,12
B - A	37,50	1,541	6/4"	3,00	0,06	0,18
A - hidrocil	39,00	1,581	6/4"	3,00	0,06	0,18
hidrocil – glavni vodomera	75,75	2,165	2,5"	18,00	0,01	0,18
vertikala						0,72
glavni vodomera -priključak	75,75	2,165	2,5"	10,00	0,01	0,10
						0,49
	potreban nadpritisak na posl. toč. mestu					5,00
	gubitak na kontrolnom vodomera					6,50
	gubitak na glavnom vodomera					6,00
	gubitak na geodetskoj visini					16,50
	gubitak ukupno					34,49
Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar						25,00
Slobodan nadpritisak na navišljem točjećem mestu H (m)						-9,49
PROTIVPOŽARNA (HIDRANTSKA) VERTIKALA						
istovremeni rad dva hidranta						
čelično-pocinkovane cevi	J.O.	q(l/s)	prečnik (")	dužina trase m	otpor u cevi mvs/m	ukupan otpor mvs
gubitak na vertikali	400,00	5,000	2,5"	100,00	0,07	7,00
potreban nadpritisak na poslednjem hidrantu						25,00
gubitak na geodetskoj visini						14,50
gubitak na vodomera				plastika		2,50
gubitak hidrocil - priključak	400,00	5,000	2,5"	24,00	0,04	0,96

gubitak ukupno						49,96
Pritisak u uličnoj mreži iznosi oko 2,5 bar						25,00
Potreban napor postrojenja H (m)						-24,96
Potreban proticaj Q (l/s)						5,00
Usvojeno postrojenje HVP2 SEV 10-60/2,2						
Visina dizanja 62 - 44m						
Proticaj 1,5 - 6,6 l/S						
Priključak 2,5"						
PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNE VODE I KANALIZACIJE ZA DVORIŠNI OBJEKT						
Nemački standard						
sanitarija	količina (kom)	J.O.	ukupno J.O.	AWs	AW ukupno	q (l/s)
UMIVAONIK	8	0,5	4	0,5	4	1,00
PIKOLO	9	0,5	4,5	0,5	4,5	1,06
WC (sa vodokotlićem)	17	0,25	4,25	2,5	42,5	3,26
KADA	0	1	0	1	0	0,00
TUŠ	8	1	8	1	8	1,41
BIDE	0	0,25	0	0,5	0	0,00
VEŠMAŠINA	8	0,5	4	1	8	1,41
SUDOMAŠINA	8	0,5	4	2	16	2,00
SUDOPERA	8	1	8	1	8	1,41
			36,75			11,56
Q=1,5 (l/s)						
Usvaja se kanalizacioni odvod Ø150 sa padom od 1,5%						
Ovako usvojen odvod obezbeđuje oticaj od Q=12,4 l/s sa brzinom v=0,93m/s						
Visina punjenja je 0,7D						
PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNE VODE I KANALIZACIJE ZA ULIČNI OBJEKT						
Nemački standard						
sanitarija	količina (kom)	J.O.	ukupno J.O.	AWs	AW ukupno	q (l/s)
UMIVAONIK	11	0,5	5,5	0,5	5,5	1,17
PIKOLO	10	0,5	5,0	0,5	5	1,12
WC (sa vodokotlićem)	18	0,25	4,5	2,5	45	3,35
KADA	0	1	0,0	1	0	0,00
TUŠ	8	1	8,0	1	8	1,41
BIDE	0	0,25	0,0	0,5	0	0,00
VEŠMAŠINA	8	0,5	4,0	1	8	1,41
SUDOMAŠINA	8	0,5	4,0	2	16	2,00
SUDOPERA	8	1	8,0	1	8	1,41
			39			11,89
Q=1,6 (l/s)						

PRORAČUN POTROŠNJE SANITARNE VODE I KANALIZACIJE UKUPNO ZA PARCELU						
Nemački standard						
sanitarija	količina (kom)	J.O.	ukupno J.O.	AWs	AW ukupno	q (l/s)
UMIVAONIK	19	0,5	9,5	0,5	9,5	1,54
PIKOLO	19	0,5	9,5	0,5	9,5	1,54
WC (sa vodikotličem)	35	0,25	8,75	2,5	87,5	4,68
KADA	0	1	0	1	0	0,00
TUŠ	16	1	16	1	16	2,00
BIDE	0	0,25	0	0,5	0	0,00
VEŠMAŠINA	16	0,5	8	1	16	2,00
SUDOMAŠINA	16	0,5	8	2	32	2,83
SUDOPERA	16	1	16	1	16	2,00
			75,75			16,59
						Q=2,2 (l/s)
Usvaja se kanalizacioni priključak Ø150 sa padom od 5%						
Ovako usvojen priključak obezbeđuje oticaj od Q=18,0l/s sa brzinom v=1,62m/s						
Visina punjenja je 0,6D						

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:

Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz *ul. Žarka Zrenjanina*. Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine **5,00 m**, površine **19,17 m²**

Koordinate osovinskih tačaka

	Y(m)	X(m)
1	7472213.462	4969237.3914
2	7472221.0688	4969240.7476

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

U svemu prema uslovima **JP „Urbanizam“** Pančevo, br. 03-29/2025, od 05.03.2025.

PARKIRANJE NA PARCELI:

Obezbeđeno je ukupno **SEDAMNAEST (17) MESTA ZA PARKIRANJE** i to:

- 2 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja Objekta A.;
- 2 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja Objekta A.;
- 4 parking mesta dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekata;
- 1 parking mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom na parcelama van objekata;
- 8 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekata (sa natkriljenjem od 0,50m);

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1 PM / 70 m² neto površine / *poslovanje*

NAČIN GREJANJA:

Grejanje na gas.

Na predmetnom području, u nadležnosti JP „SRBIJAGAS“ postoji distributivni gasovod ($P_{max}=3\text{bar}$) od polietilenskih cevi Ø40 sa parne i neparne strane ulice u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom objekata sa kućnim gasnim priključcima – izgrađen i u funkciji. Postoji tehnička mogućnost priključenja višeporodičnog stambenog i višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta u Pančevu, u ul. Žarka Zrenjanina br. 23 na k.p.br. 5732 i 5731 K.O. Pančevo, na distributivni gasovodni sistem uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi.

Postojeća distributivna gasovodna mreža PE40 zadovoljava traženi kapacitet od $25\text{ m}^3/\text{h}$ (G-16).

U svemu prema uslovima JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad, br. 05-02-4-14/68-1, datum: 04.02.2025. i **dopuni uslova** br. 05-02-4-14/732-1, datum: 16.06.2025.

TELEKOMUNIKACIJE:

Predviđena je za poslovni prostor i za svaku stambenu jedinicu po jedna nova telefonska / tv / internet linija – **ukupno: sedamnaest (17) novih priključaka**

U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, br. D209/19721/2-2025, datum: 17.02.2025.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

Predviđena su **tri (3)** kontejnera zapremine 1.100 l – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 3 x 1,40 x 1,10 m. Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća. *Položaj posuda za privremeno skladištenje čvrstog neopasnog komunalnog otpada je prikazan na grafičkim prilogima.*

U svemu prema uslovima JKP „Higijena“ Pančevo, br. 02-9-2/2025-0106 od 17.01.2025. godine.

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K83811

Potpis:

ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.ing.arh.

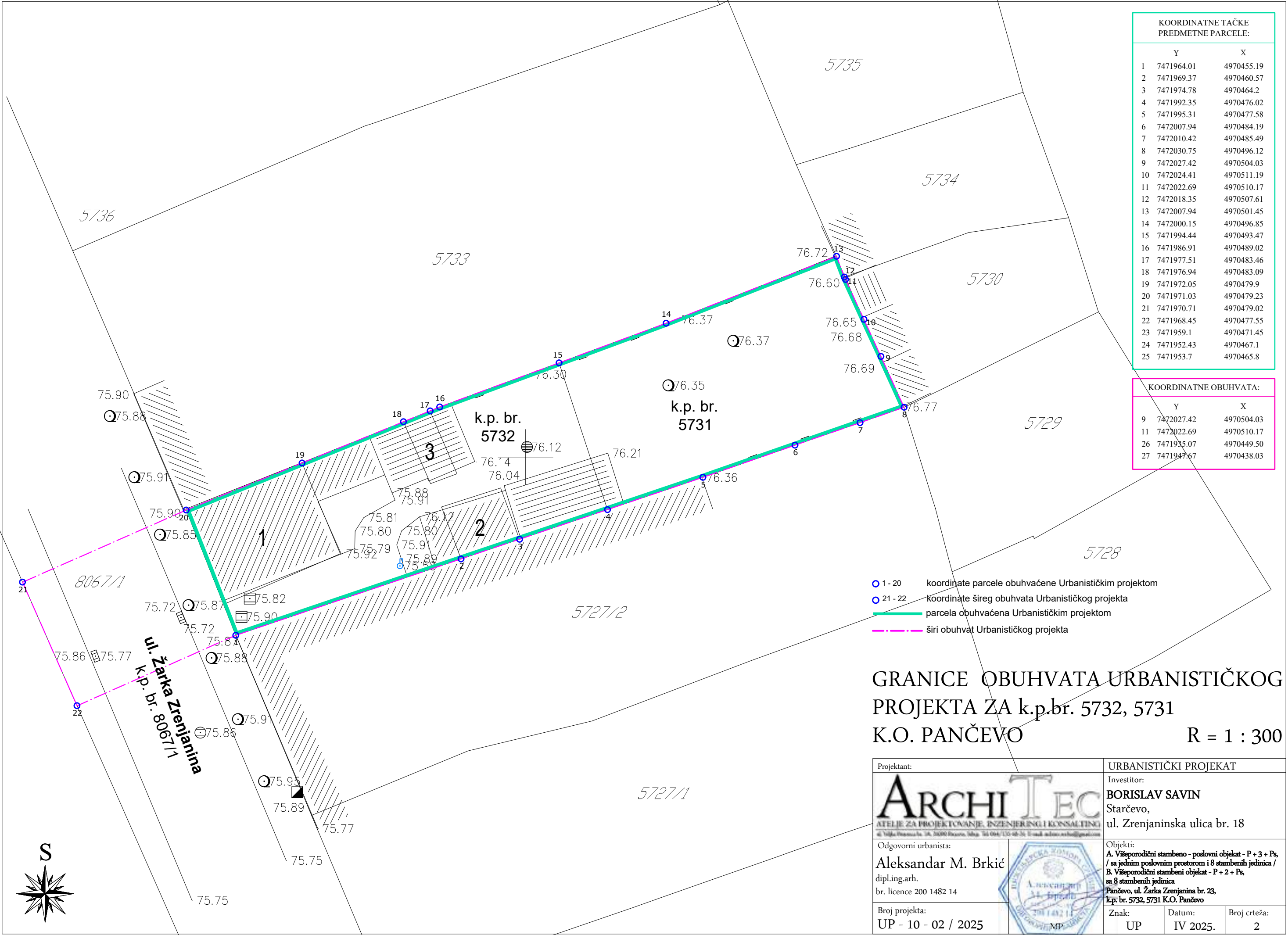
Licenca broj 200 1482 14

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



SKICA POLOŽAJA PARCELE
U ŠIREM OKRUŽENJU

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
<div><p>ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vojke Bračunice br. 10, 20000 Pančevo, Srbija. Tel: 094 / 130-68-30. E-mail: arhitec@konsalting.com</p></div>		Investitor: BORISLAV SAVIN Starčevo, ul. Zrenjaninska ulica br. 18		
Odgovorni urbanista:	<div></div>	Objekti:		
Aleksandar M. Brkić		A. Višeporodični stambeno - poslovni objekat - P + 3 + Ps, / sa jednim poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica /		
dipl.ing.arh.		B. Višeporodični stambeni objekat - P + 2 + Ps, sa 8 stambenih jedinica		
br. licence 200 1482 14		Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23, k.p. br. 5732, 5731 K.O. Pančevo		
Broj projekta:		Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 10 - 02 / 2025		UP	IV 2025.	1



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	Y	X
1	7471964.01	4970455.19
2	7471969.37	4970460.57
3	7471974.78	4970464.2
4	7471992.35	4970476.02
5	7471995.31	4970477.58
6	7472007.94	4970484.19
7	7472010.42	4970485.49
8	7472030.75	4970496.12
9	7472027.42	4970504.03
10	7472024.41	4970511.19
11	7472022.69	4970510.17
12	7472018.35	4970507.61
13	7472007.94	4970501.45
14	7472000.15	4970496.85
15	7471994.44	4970493.47
16	7471986.91	4970489.02
17	7471977.51	4970483.46
18	7471976.94	4970483.09
19	7471972.05	4970479.9
20	7471971.03	4970479.23
21	7471970.71	4970479.02
22	7471968.45	4970477.55
23	7471959.1	4970471.45
24	7471952.43	4970467.1
25	7471953.7	4970465.8

KOORDINATNE OBUHVATA:		
	Y	X
9	7472027.42	4970504.03
11	7472022.69	4970510.17
26	7471935.07	4970449.50
27	7471947.67	4970438.03

- 1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 21 - 22 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta

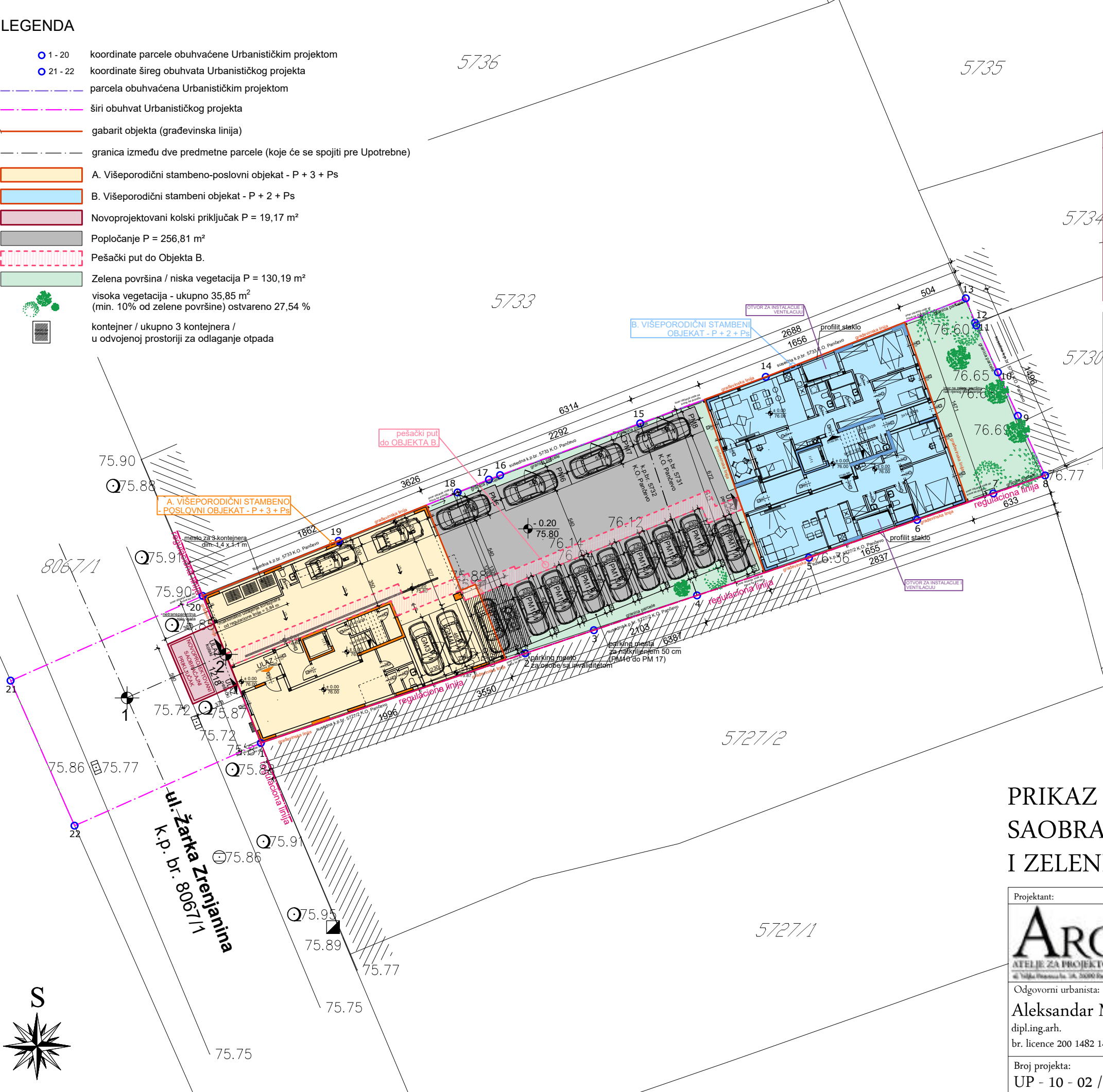
GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG
PROJEKTA ZA k.p.br. 5732, 5731
K.O. PANČEVO
R = 1 : 300

Projektant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 46 Voljka Vrančića, 18, 20000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/110-48-35. E-mail: info@architec.rs		URBANISTIČKI PROJEKAT	
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		Investitor: BORISLAV SAVIN Starčevo, ul. Zrenjaninska ulica br. 18	
Broj projekta: UP - 10 - 02 / 2025		Objekti: A. Višeporodični stambeno - poslovni objekat - P + 3 + Ps, / sa jednim poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / B. Višeporodični stambeni objekat - P + 2 + Ps, sa 8 stambenih jedinica Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23, k.p. br. 5732, 5731 K.O. Pančevo	
Znak: UP		Datum: IV 2025.	
		Broj crteža: 2	

LEGENDA

- 1 - 20

21 - 22
- koordinata parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- koordinata šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- A. Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- B. Višeporodični stambeni objekat - P + 2 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 19,17 m²
- Popločanje P = 256,81 m²
- Pešački put do Objekta B.
- Zelena površina / niska vegetacija P = 130,19 m²
- visoka vegetacija - ukupno 35,85 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 27,54 %
- kontejner / ukupno 3 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	Y	X
1	7472223.7831	4969233.8845
2	7472244.1626	4969240.7942
3	7472249.4526	4969242.5742
4	7472257.4096	4969245.2533
5	7472266.0293	4969248.1632
6	7472274.3726	4969251.0742
7	7472280.2492	4969253.113
8	7472284.2326	4969254.5042
9	7472282.1373	4969259.1021
10	7472280.6026	4969262.4542
11	7472278.9377	4969266.0615
12	7472278.8426	4969266.2842
13	7472278.1226	4969268.1642
14	7472262.7026	4969262.1042
15	7472253.0302	4969258.5233
16	7472242.2706	4969254.5482
17	7472241.3626	4969254.1842
18	7472238.9526	4969253.1942
19	7472229.7821	4969249.4628
20	7472219.3026	4969245.2142

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7472213.462	4969237.3914
2	7472221.0688	4969240.7476
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 19,17 m ²		

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 17 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 17 FUNKCIONALNIH JEDINICA, I TO:	
OBJEKAT A. sa 8 stambenih jedinica:	
• 2 GARAŽNA MESTA U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A. DIM. 2,30 x 4,80 m	
• 2 GARAŽNA MESTA U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA A. DIM. 2,00 x 5,50 m	
PARKING MESTA NA PARCELI između objekata:	
• 1 PARKING MESTO DIM. 3,50 x 5,00 m	
• 8 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m	
• 4 PARKING MESTA DIM. 2,00 x 5,50 m	

KOORDINATNE OBUHVATA:		
	Y	X
8	7472284.2326	4969254.5042
13	7472278.1226	4969268.1642
21	7472204.5005	4969238.6833
22	7472209.4313	4969227.5078

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
Pod OBJEKTIMA A. i B.	483,00	55,52
Popločanje	256,81	29,52
zelenilo na parceli	130,19	14,96
P parcele	870,00	100,00

zelenilo na parceli	130,19	14,96
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova objekta A.	24,50	2,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova objekta B.	23,80	2,74
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILU (min. 20%)	= 178,49	= 20,52

OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 20,52%

1. 10% površine zelenog krova Objekta A. P = 245,00 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 24,50 m² = 2,82%

2. 10% površine zelenog krova Objekta B. P = 238,00 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 23,80 m² = 2,74%

3. zelenilo na parceli/tlu P = 130,19 m² = 14,96%

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 20,52 %

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM,
SAOBRAĆAJNIH
I ZELENIH POVRŠINA

R = 1 : 300

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT	
Investitor:		BORISLAV SAVIN Starčevo, ul. Zrenjaninska ulica br. 18	
Odgovorni urbanista:		Objekti: A. Višeporodični stambeno - poslovni objekat - P + 3 + Ps, / sa jednim poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / B. Višeporodični stambeni objekat - P + 2 + Ps, sa 8 stambenih jedinica Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23, k.p. br. 5732, 5731 K.O. Pančevo	
Aleksandar M. Brkić dipl.inj.arh. br. licence 200 1482 14		Znak: UP Datum: IV 2025. Broj crteža: 3	
Broj projekta: UP - 10 - 02 / 2025			

LEGENDA

- 1 - 20

21 - 22
- koordinata parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- koordinata šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- Krov A. Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- Krov B. Višeporodični stambeni objekat - P + 2 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 19,17 m²
- Popločanje P = 256,81 m²
- Pešački put do Objekta B.
- transparentna žičana ograda h = 2,00 m
- živa ograda
- Zelena površina / niska vegetacija P = 130,19 m²
- visoka vegetacija - ukupno 35,85 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 27,54 %

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	Y	X
1	7472223.7831	4969233.8845
2	7472244.1626	4969240.7942
3	7472249.4526	4969242.5742
4	7472257.4096	4969245.2533
5	7472266.0293	4969248.1632
6	7472274.3726	4969251.0742
7	7472280.2492	4969253.113
8	7472284.2326	4969254.5042
9	7472282.1373	4969259.1021
10	7472280.6026	4969262.4542
11	7472278.9377	4969266.0615
12	7472278.8426	4969266.2842
13	7472278.1226	4969268.1642
14	7472262.7026	4969262.1042
15	7472253.0302	4969258.5233
16	7472242.2706	4969254.5482
17	7472241.3626	4969254.1842
18	7472238.9526	4969253.1942
19	7472229.7821	4969249.4628
20	7472219.3026	4969245.2142

KOORDINATNE OBUHVATA:		
	Y	X
8	7472284.2326	4969254.5042
13	7472278.1226	4969268.1642
21	7472204.5005	4969238.6833
22	7472209.4313	4969227.5078

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
Pod OBJEKTIMA A. i B.	483,00	55,52
Popločanje	256,81	29,52
zelenilo na parceli	130,19	14,96
P parcele	870,00	100,00

zelenilo na parceli	130,19	14,96
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova objekta A.	24,50	2,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova objekta B.	23,80	2,74
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILU (min. 20%)	= 178,49	= 20,52

- OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 20,52%**
- 10% površine zelenog krova Objekta A. P = 245,00 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 24,50 m² = **2,82%**
 - 10% površine zelenog krova Objekta B. P = 238,00 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi 23,80 m² = **2,74%**
 - zelenilo na parceli/tlu P = 130,19 m² = **14,96%**
- UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 20,52 %**

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE,
KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO
- PEJZAŽNO REŠENJE
R = 1 : 300

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
Architect's stamp and logo	Investitor:	BORISLAV SAVIN Starčevo, ul. Zrenjaninska ulica br. 18	
	Objekti:	A. Višeporodični stambeno - poslovni objekat - P + 3 + Ps, / sa jednim poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / B. Višeporodični stambeni objekat - P + 2 + Ps, sa 8 stambenih jedinica Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23, k.p. br. 5732, 5731 K.O. Pančevo	
Odgovorni urbanista:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
Aleksandar M. Brkić dipl.inj.arh. br. licence 200 1482 14	UP	IV 2025.	4
Broj projekta:			
UP - 10 - 02 / 2025			

1 - 20 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom

21 - 22 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta

koordinatna tačka

parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom

širi obuhvat Urbanističkog projekta

gabarit objekta (građevinska linija)

granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)

A. Višeporodični stambeno-poslovni objekat - $P + 3 + P_s$

B. Višeporodični stambeni objekat - $P + 2 + P_s$

Novoprojektovani kolski priključak $P = 19,17 \text{ m}^2$

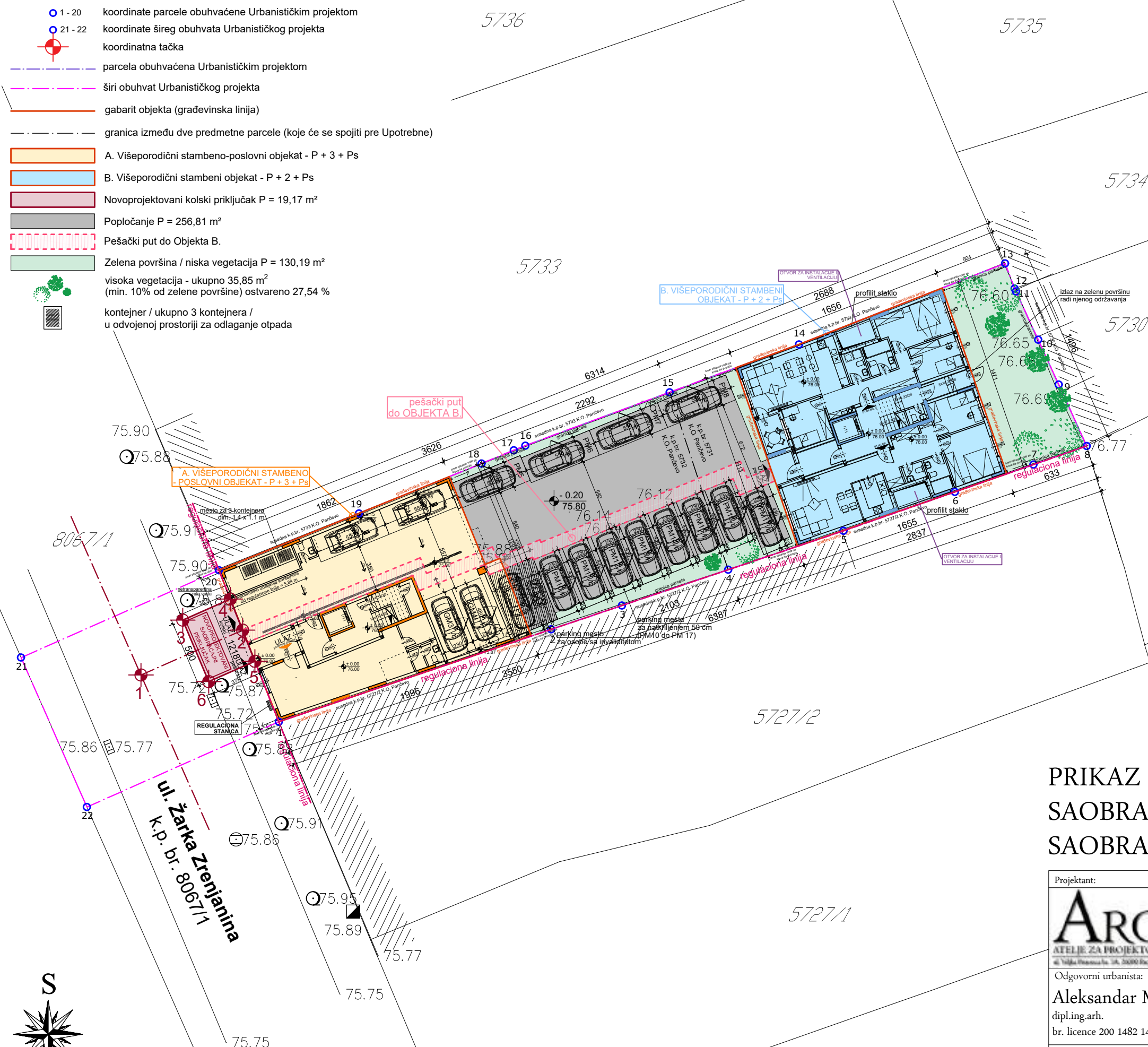
Popločanje $P = 256,81 \text{ m}^2$

Pešački put do Objekta B.

Zelena površina / niska vegetacija $P = 130,19 \text{ m}^2$

visoka vegetacija - ukupno $35,85 \text{ m}^2$
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 27,54 %

kontejner / ukupno 3 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	Y	X
1	7472223.7831	4969233.8845
2	7472244.1626	4969240.7942
3	7472249.4526	4969242.5742
4	7472257.4096	4969245.2533
5	7472266.0293	4969248.1632
6	7472274.3726	4969251.0742
7	7472280.2492	4969253.113
8	7472284.2326	4969254.5042
9	7472282.1373	4969259.1021
10	7472280.6026	4969262.4542
11	7472278.9377	4969266.0615
12	7472278.8426	4969266.2842
13	7472278.1226	4969268.1642
14	7472262.7026	4969262.1042
15	7472253.0302	4969258.5233
16	7472242.2706	4969254.5482
17	7472241.3626	4969254.1842
18	7472238.9526	4969253.1942
19	7472229.7821	4969249.4628
20	7472219.3026	4969245.2142

KOORDINATNE OBUHVATA:		
	Y	X
8	7472284.2326	4969254.5042
13	7472278.1226	4969268.1642
21	7472204.5005	4969238.6833
22	7472209.4313	4969227.5078

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTIMA A. i B.	483,00	55,52
Popločanje	256,81	29,52
zelenilo na parceli	130,19	14,96
P_{parcele}	870,00	100,00

zelenilo na parceli	130,19	14,96
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova objekta A.	24,50	2,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova objekta B.	23,80	2,74
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILO (min. 20%)	= 178,49	= 20,52

OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 20,52%

- 10% površine zelenog krova Objekta A. $P = 245,00 \text{ m}^2$ iznad povičenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi $24,50 \text{ m}^2 = 2,82\%$
- 10% površine zelenog krova Objekta B. $P = 238,00 \text{ m}^2$ iznad povičenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi $23,80 \text{ m}^2 = 2,74\%$
- zelenilo na parceli/tlu $P = 130,19 \text{ m}^2 = 14,96\%$

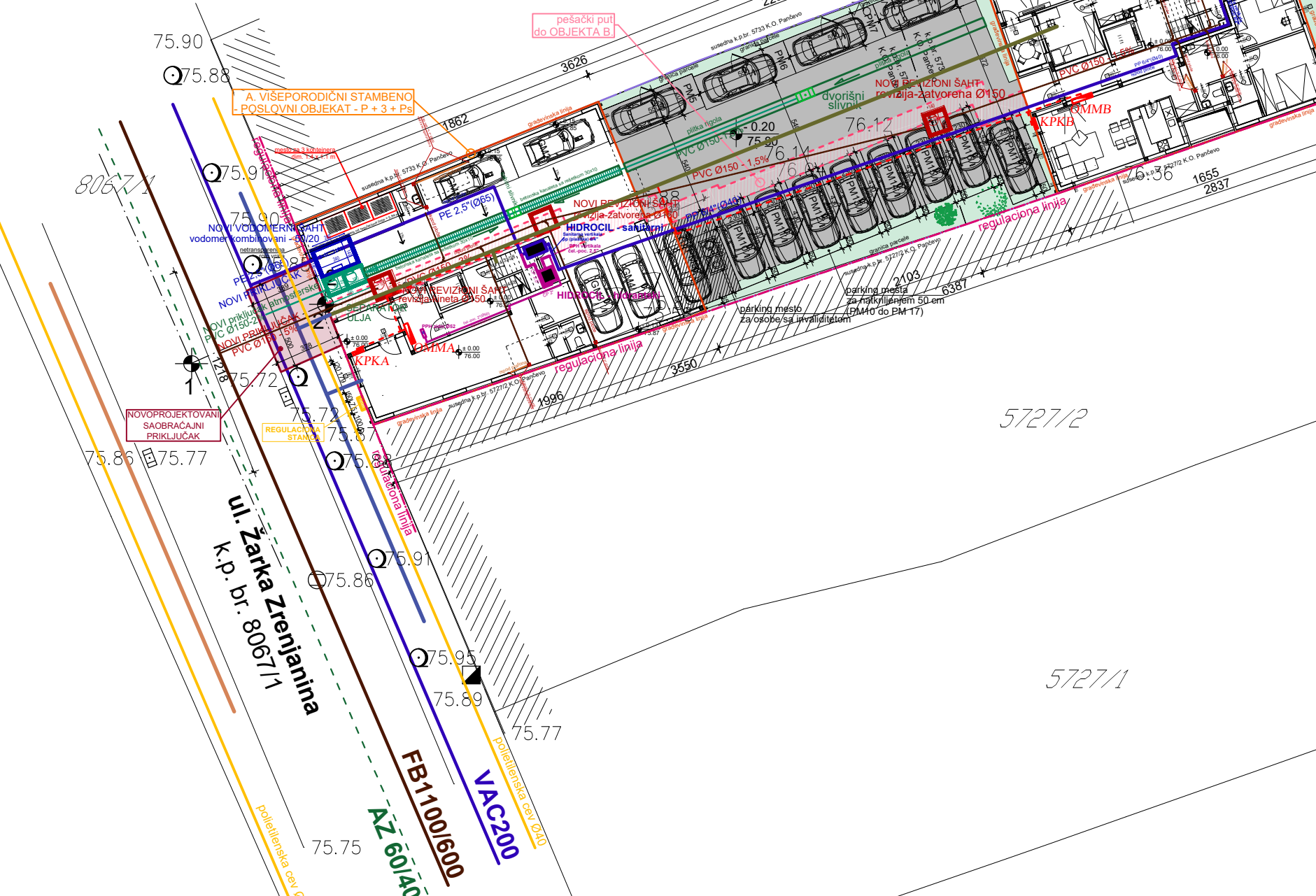
UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 20,52 %

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU
SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM
SAOBRAĆAJA NA PARCELI R = 1 : 300

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Investitor: BORISLAV SAVIN Starčevo, ul. Zrenjaninska ulica br. 18			
Odgovorni urbanista:	Objekti:			
Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	A. Višeporođični stambeno - poslovni objekat - P + 3 + Ps, / sa jednim poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / B. Višeporođični stambeni objekat - P + 2 + Ps, sa 8 stambenih jedinica Pančevo, ul. Zarka Zrenjanina br. 23, k.p. br. 5732, 5731 K.O. Pančevo			
Broj projekta: UP - 10 - 02 / 2025		Znak: UP	Datum: IV 2025.	Broj crteža: 5

LEGENDA

- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- gabarit objekta (građevinska linija)
- granica između dve predmetne parcele (koje će se spojiti pre Upotrebne)
- A. Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 3 + Ps
- B. Višeporodični stambeni objekat - P + 2 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 19,17 m²
- Popločanje P = 256,81 m²
- Pešački put do Objekta B.
- Zelena površina / niska vegetacija P = 130,19 m²
- visoka vegetacija - ukupno 35,85 m²
(min. 10% od zelene površine) ostvareno 27,54 %
- kontejner / ukupno 3 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada
- postojeća tk kanalizacija
- podzemni optički kablovi
- uslovljena PE cev
- elektroinstalacije
- postojeća vodovodna mreža VAC 200
- priključak fekalna kanalizacija FB1100/600
- postojeća atmosferska kanalizacija APVC 400
(na koju nije moguće priključenje, već će se
objekat prijuštiti na **novozvedenu atm. kanalizaciju**
izgrađenu od strane investitora NEPTUN ART GRADNJA)
- gasovodna mreža



PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM
PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU R = 1 : 300

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
		Investitor:		
		BORISLAV SAVIN Starčevo, ul. Zrenjaninska ulica br. 18		
Odgovorni urbanista:		Objekti:		
Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		A. Višeporodični stambeno - poslovni objekat - P + 3 + Ps, / sa jednim poslovnim prostorom i 8 stambenih jedinica / B. Višeporodični stambeni objekat - P + 2 + Ps, sa 8 stambenih jedinica Pančevo, ul. Žarka Zrenjanina br. 23, k.p. br. 5732, 5731 K.O. Pančevo		
Broj projekta:		Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 10 - 02 / 2025		UP	IV 2025.	6