

ARCHI TEC

ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING

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

ZNAK:

UP

ŠIFRA:

7111

BR.TEH.DN.

UP - 13 - 03 / 2025

INVESTITOR:

MIRRA CAPITAL D.O.O.

ul. Madridska br. 8

Beograd

OBJEKAT:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI

OBJEKAT - P + 4 + Ps

/ sa 20 stambenih jedinica /

LOKACIJA:

Pančevo,

ul. Cara Lazara br. 36

k.p.br. 5504 K.O. Pančevo

DOKUMENTACIJA:

Urbanističko - arhitektonska razrada
lokacije k.p. br. 5504 K.O. Pančevo, za
planiranu izgradnju

Višeporodičnog stambenog objekta,

spratnosti - P + 4 + Ps

u ul. Cara Lazara br. 36

PRIMERAK:

1

DATUM:

Maj 2025. god

VLASNIK ATELJEA:

S A D R Ž 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. 5504 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 4 + Ps
/ sa 20 stambenih jedinica /
U PANČEVU, UL.CARA LAZARA BR. 36

Investitor: **MIRRA CAPITAL D.O.O.**
Beograd, ul. Madridska br. 8
PIB: 108330644
MB: 20977779

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps**
/ sa 20 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p. br. 5504 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

PROJEKTNII 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**

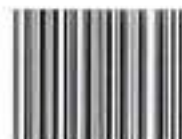
GRAFIČKI DEO

- 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 природне 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 ИМЕНУ

Пословно 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: БЕЉКА 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: **MIRRA CAPITAL D.O.O.**
Beograd, ul. Madridska br. 8
PIB: 108330644
MB: 20977779

Objekti: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps**
/ sa 20 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p. br. 5504 K.O. Pančevo

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

VLASNIK ATELJEA

Pančevo, maj 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 Милошан Главоњић

дипл. инж. кр.

Број: 02-12/2024-12253
Београд, 28.05.2024. 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 Алаксандар М. Бркић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1482 14

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

на дан издавања ово потврдо члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2024.
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:

MIRRA CAPITAL D.O.O.

Beograd, ul. Madridska br. 8

PIB: 108330644

MB: 20977779

Objekti:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps

/ sa 20 stambenih jedinica /

Lokacija:

Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36

k.p.br. 5504 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:


ALEKSANDAR M. BRKIĆ, dipl.ing.arh.
Licenca broj 200148214

VLASNIK ATELJEA

Pančevo, maj 2025. god.


ARCHI TEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7


pr **SRDAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

SAGLASNOST

Investitor: **MIRRA CAPITAL D.O.O.**
Beograd, ul. Madridska br. 8
PIB: 108330644
MB: 20977779

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps**
/ sa 20 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p. br. 5504 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, maj 2025.

ODGOVORNI URBANISTA:



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

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : 002009010 2025 08725 004 005 353 018
Датум : 30.05.2025. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву "Мирра Цапитал"ДОО- на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023), члана 15., члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС" бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	„Мирра Цапитал“ ДОО, ул.Мадридска бр. 8, Београд путем „АрцхиТеџ“ ул. Вељка Петровића бр 5А/7, Панчево
ЈМБГ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: ул.Цара Лазара број 36
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 5504
Површина кат. парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

-План генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву ("Сл. лист града Панчево" бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14, 19/2018- измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допу) (у даљем тексту План).

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парцела бр. 5504 КО Панчево налазе се у градском блоку бр.138, планиране су за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ЦЕНТАР, ВЕЛИКИ БЛОК.

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана генералне регулације целина 1 шири центар (круг обилазнице) у Панчеву и то:

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

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА

– СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објеката у зони

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне град Панчево

инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

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

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

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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

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

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

За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења и правила од оних наведених у овом плану, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну-функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

3.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање.

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.

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.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

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

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

Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, уколико има стандардне отворе.

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

УКОПАНА ЕТАЖА

- Подрум (По) - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).
- Сутерен (Су) - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2,20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

- Мезанин -спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)
- Спрат (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат. Кровна раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

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

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор

- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.

- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.

Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи

габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- 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 новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објекта прописаном овим правилником.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

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

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле..“

- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Породични објекат је објекат са највише две функционалне јединице.- породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана
- Вишепородични објекат - је објекат са најмање три функционалних јединица. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену
- Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- Помоћни објекат - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/поље 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
- За објекте јавне намене може бити 10% од укупне површине под зеленим кровом који се обрачунава као зелена површина.

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

град Панчево

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 отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

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

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

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

5.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ ВИЗУРА, НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА 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.

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте 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 поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

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

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

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

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона центра:

Максимално под објектима (Из) = 80%

Минимално под зеленим површинама = 20%

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

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

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

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

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

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

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар.

Код објекта са повученим спратом, као ката венца рачуна се ката 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.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П" и "Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8.5 м односно максималне висине слемена 12.5 м (оријентациони број етажа износи (П+1+Пк)

За објекте у прекинутом низу или слободностојеће, који се постављају управно у односу на регулациону линију (дужом страном према бочним суседима) примењују иста висинска правила као и код објекта П, Г, Т, О и сл. након 20,0м од регулационе линије.

Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, уколико има стандардне отворе.

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објекта на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.

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

Помоћни објект јесте објект који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објект јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Код постојећих објекта и објекта који су под одређеним степеном заштите, обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.

Уколико постојећи објект или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се

може извршити паркирање на јавној површини за једну-функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места.

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 објеката.

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

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

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

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

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

Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну-функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места.

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

5.15. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА: /

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У складу са чланом 21. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 115/2020), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

Услове из става 1. издаје управљач јавног пута (ЈП"Урбанизам").

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

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

Електроенергетика

Начин прикључење корисника прописује надлежно јавно предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомунациона инфраструктура

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

Термоенергетика

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

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели
- 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

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.

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

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

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

У затеченим заједничким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирања парцела испод сваког појединачног објекта, које по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим

текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).

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

8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле

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

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

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

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

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

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

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

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

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

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 111/09, 20/15 и 87/2018).

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

На целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

Обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/10, 93/2012, 101/2016 и 95/2018).

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ

ПОТРЕБАМА: Зграде јавне и пословне намене морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак.

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /

10.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр. 6/2011) и Правилником о о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својстима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

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

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

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

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

14. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима надлежног органа у вези урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15).

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

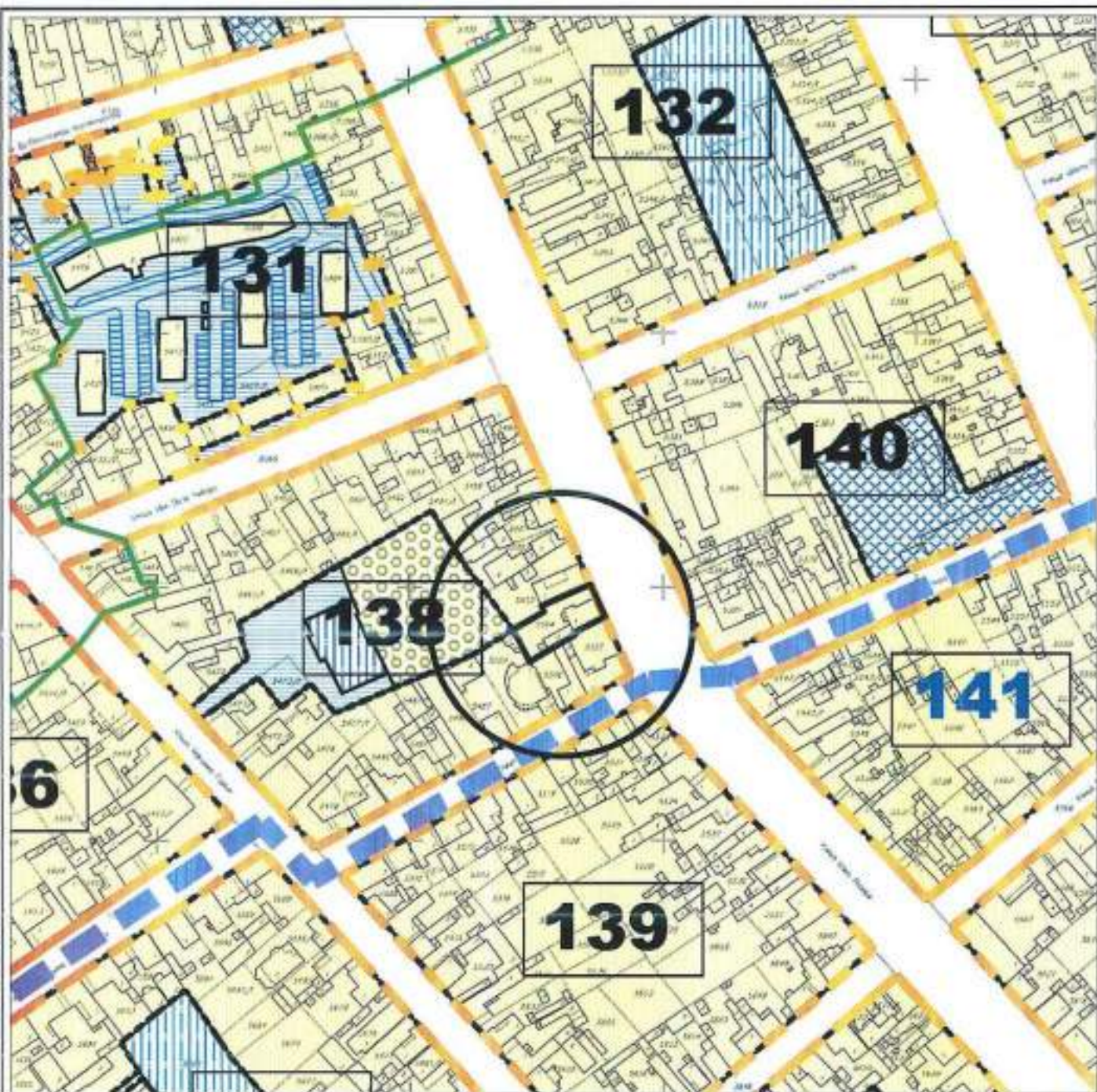
Увидом у достављени захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), па је издата ова Информација о локацији.

НАПОМЕНА: ПОДАЦИ ПРЕУЗЕТИ СА ПОРТАЛА „ГЕОСРБИЈА“.

СЕКРЕТАР



Јасминка Павловић, дипл. правник



ЛЕГЕНДА:

- предметна парцела
- зона Центар
- граница обухвата плана
- граница блокова
- бројеви блокова
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- становање са компатибилним наменама



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

Назив плана:
План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчево бр. 19/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 25/18, 6/19 и 23/22)

Предмет бр:
2009010
2025

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:

Косовија Стајић
грађ.тех.

Потпис:

Потпис:

Потпис:

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и смернице
за спровођење плана за
кат.парц. бр.5504
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

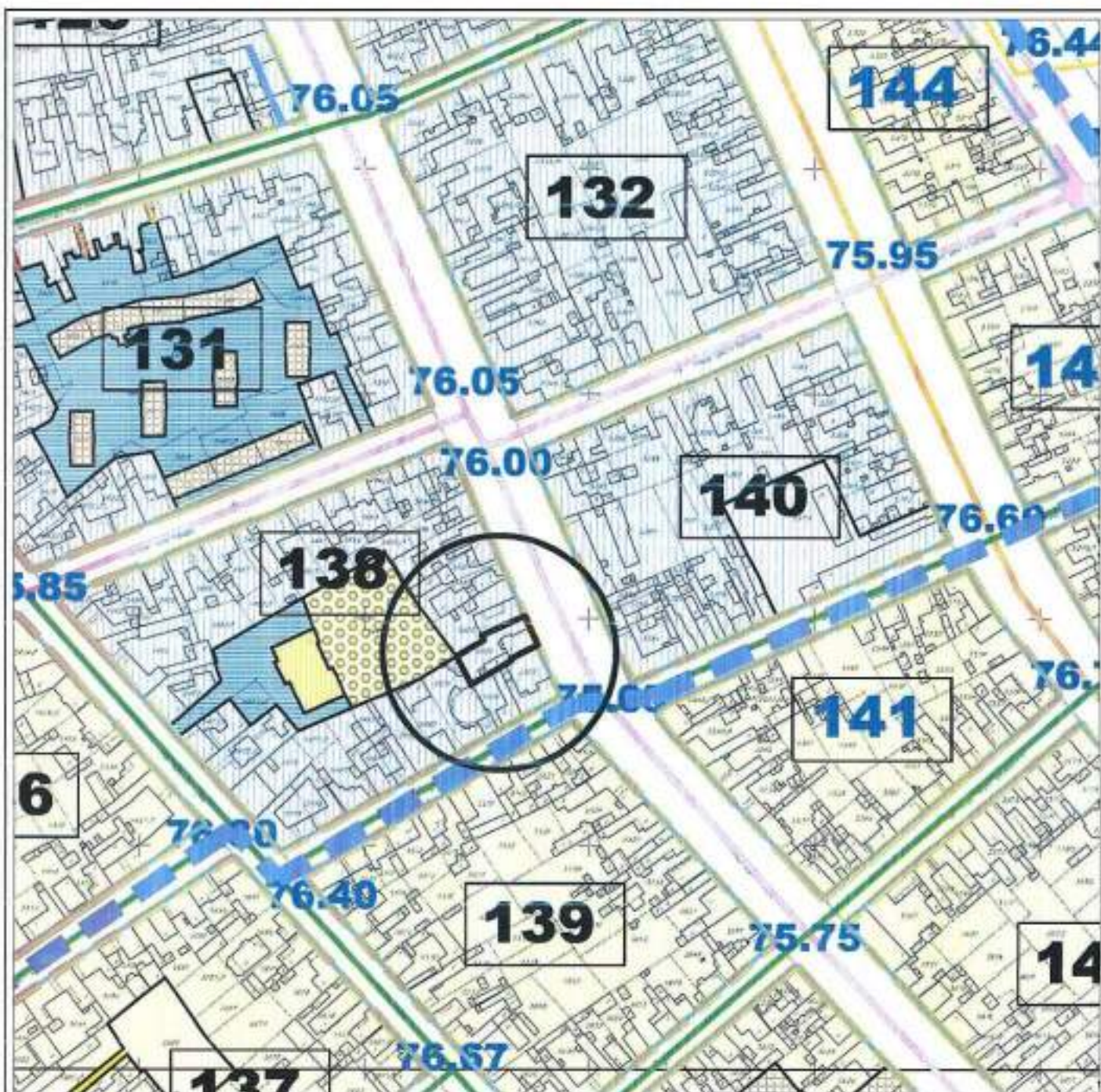
Цртеж бр:

Размера:

Датум:

06/2025

Потпис:



ЛЕГЕНДА:

- градona парцела
- граница обрнка плана
- граница блокова
- регулациона линија
- граница блокова
- линија центар

Maksimalno dozvoljena visina (m)		
visina	daljina	
14.5	18.5	$R=30\text{m}/\text{Pa}/\text{M}$

Напомена 1:
Број етжа важи само као ориентациони параметар

Напомена 2:
Висину обрнка у старом градном језру дефинише линија са максималном висином у Панчеву

Постојеће саобраћајнице
 саобраћајнице



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

Шеф оделенја:
Душанка Антонијевић
Стajiћ
дипл.инж.арх.

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Парис:

Парис:

Парис:

Назив плана:
План генералне регулације
Целина 1 - шири центар
(крст обилазнице) у
насељеном месту Панчево
Сл. лист града Панчева бр.
18/12, 27/12, 1/13, 24/13,
20/14, 19/18, 25/18, 6/19 и
23/22)

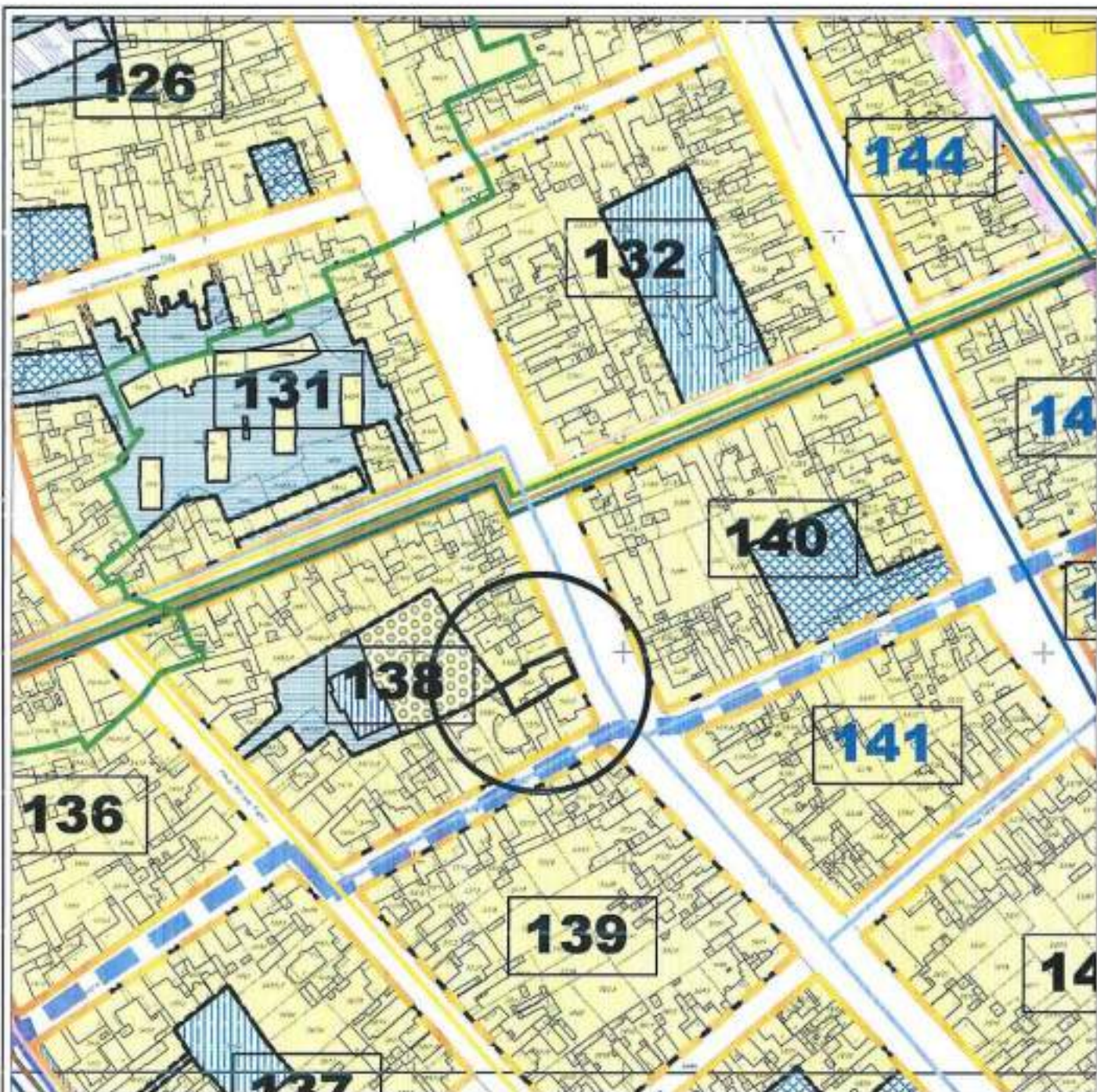
Регулациони план са
урбанистичким
решеном јавних
површина за кат. парц.
5504
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

Предмет бр:
2009010
2025

Цртеж бр:
2
Размера:
1:1
Датум:
05/2025.

Парис:



ЛЕГЕНДА:



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

Шеф одељења:
Душанка Антонијевић
Старић
дипл.инж.арх.

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Параф:

Параф:

Назив плана:
План генералне регулације
Целина 1 - шири центар
(круг обилазнице) у
насељеном месту Панчево
(Сл. лист града Панчева
бр.19/12, 27/12, 1/13, 24/13,
20/14, 19/18, 25/18, 6/19 и
23/22)

**Постојећа и планирана
генерална решења
мрежа и објеката
инфраструктуре
и јавног зеленила за кат.**
парц. бр.5504
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

Предмет бр:
2009010
2025

Цртеж бр:

Датум:
05/2025

Потпис:

Потпис:



ЛЕГЕНДА:

- положај предметне парцеле
- G P R** граница постојеће парцеле
- G P R O** граница постојеће објекта
- R G P R O** продужетак граница постојећег објекта

граница обухвата плана

бројеви грађевинских блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

грађевинско земљиште остале намене



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

Назив плана:
План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (крug
обилванице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчево бр. 19/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 25/18, 6/19 и 23/22)

Предмет бр.:
2009010
2025

Шеф одељења:
Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

План поделе
грађевинског
земљишта на јавно и
остало за кат.држ.
бр. 5504
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр.:

4

Размера:

Датум:

05/2025

Параф:



ЛЕГЕНДА:



предметна парцела

01-167 бројеви блокова

зона Центар



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

Назив плана:

План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
месту Панчево (Сл. лист
града Панчево бр. 18/12,
27/12, 1/13, 24/13, 20/14,
19/18, 25/18, 6/19 и 23/22)

предмет бр:
2009010
2025

Шеф одређања:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инк.арх.

Параф:

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инк.арх.

Параф:

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Заштићене културно
историјске, природне
и урбанистичке
целине за кат. парц.
бр.5504
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

Регистра:

Датум:

05/2025

Потпис:



Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/108608/2-2025

ДАТУМ: 11.03.2025.

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

MIRRA CAPITAL D.O.O.

Ђевђелијска бр. 14
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у ул. Цара Лазара 36 у Панчеву

Веза број: 108608/1 од 10.03.2025.

Поштовани,

У вези са захтевом од 10.03.2025. 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 вишепородичног стамбеног објекта (спратности П+4+Пс) у ул. Цара Лазара 36 у Панчеву, на катастарској парцели број 5504 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д., оптички приводни кабл.

У Улици Цара Лазара, у којој ће се градити планирани колски прикључак постоје тк објекти::

- Служба за мрежне операције Панчево
- Подземни оптички каблови
- Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови

❖ Технички услови

Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објекта, утврђено је да постојећи тк објекти могу бити угрожени планираним радовима на изградњи саобраћајног прикључка, због чега је потребно предузети мере заштите.

На месту укрштања саобраћајнице са постојећим подземним дистрибутивни и разводним тк кабловима положити ПВЦ цев $\Phi 110\text{mm}$, на растојању од 0,5m, паралелно са постојећим кабловима, на дубини од 0,8m. Заштитна цев испод саобраћајнице, мора бити дужа са сваке стране за 1,0m од ширине зоне објекта (саобраћајнице).

Трошкове заштите постојећих тк објеката сноси инвеститор који гради предметну саобраћајницу.

❖ 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 $\varnothing 40\text{ mm}$ од регулационе линије са улицом Цара Лазара до улаза у објекат.

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

- од места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат, 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.

- 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 (препука 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 објекта 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.

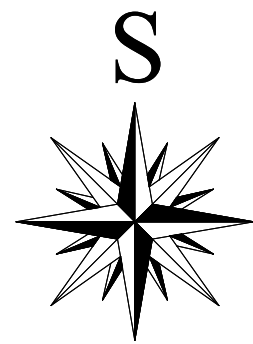
Бокић Душица, тел. 013/331155, 064/6511-625.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан

Dejan
Grujić
200028130
Digitally signed by
Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.03.11
11:18:51 +01'00'



KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT		
	Y (m)	X (m)
1	7472589.6	4969199.27
2	7472575.34	4969192.4

Površina planiranog kolskog priključka:
P = 63,23 m²

Širina planiranog kolskog priključka:
P = 5,00 m

- LEGENDA
- granica parcele
 - Planirani kolski priključak
 - Višeporodični stambeni objekat - P + 4 +Ps
sa 20 stambenih jedinica
 - zelenilo
 - popločane površine

- Легенда:
- Подземни оптички каблови
 - Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
 - Условљена ПЕ цев
- Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
11.03.2025.

Dejan
Grujić
2000281
30

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date:
2025.03.11
11:18:14
+01'00'

SITUACIJA R = 1 : 500

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta:
Projektant:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukla, Petarica br. 3A, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 064/155 68 26. E-mail: archi.tec@archi-tec.com	Investitor: MIRRA CAPITAL D.O.O. Beograd, ul. Đevdelijska br. 14
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.ing.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: Višeporodični stambeni objekat - P + 4 +Ps sa 20 stambenih jedinica Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36 k.p. br. 5504 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 13 - 03 / 2025	Znak: AG
	Datum: III 2025.
	Broj crteža: 1



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

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

2561200-D-07.15-172067/2-2025; 29.04.2025

ПР-ЕНГ-01.78/02

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1 1.0.-D-07.15-172067-25

Панчево, 28.04.2025

МИРРА ЦАПИТАЛ ДОО

МАДРИДСКА бр. 8

11000 БЕОГРАД

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 28.04.2025. године, поднетог у име МИРРА ЦАПИТАЛ ДОО, БЕОГРАД, МАДРИДСКА бр. 8 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 85 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

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

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, класе 112222, ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА бр. 36 парцела број 5504, К.О. ПАНЧЕВО.

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IOR-EL/2025 од 04.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

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

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

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

Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, морају бити доступни 24 часа раднимма "Електродистрибуција 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 електронизовану коруговану цев пресека $\Phi 80\text{mm}$.

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

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

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

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

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гаража са спустенима (рампама) , обавеза Странке је да од једне површине до кабловских прикључних кутија као и омене мерних места обезбеди кабловску канализацију за трају будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви $\Phi 110\text{mm}$, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

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

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

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

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

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

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

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак - Г42

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: КПК НА ФАСАДИ ОБЈЕКТА.

Опис прикључка до мерног места: постојећи нн вод из ТС Цара Лазара за објект на локацији Цара Лазара 34 који пролази испред парцеле 5504 КО Панчево и расећи по принципу улаз-излаз увући у нов КПК, на фасади будућег објекта .
КПКЕВ-2П и орман мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм2
У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А .

На фасади уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са тросфазним бројилом (за противопожарни прикључак-хидрант)

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

КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати , пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4х16мм2.
У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А

Уколико има потребе за померања-измештање постојећег клк ,Странка је у обавези да поднесе писани захтев у ЕД Панчево ради регулисања померања-измештања еео

Опис мерног места: На приступачном месту у улазу предметног објекта , за уградњу деа орман мерног места МОММ-9 и једног орман мерног места МОММ-6 који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Назив	Ком.	Макс-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројила / мерна група
				Тип	Номинал. струја (А)	
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	тросфазно,2
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	тросфазно,2
МОММ6						
1	станови	2	17,25	Аутоматски	25	тросфазно,2
2	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	тросфазно,2
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	тросфазно,2
4	ПАРКИНГ ПЛАТФОРМА	1	17,25	Аутоматски	25	тросфазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРАНТ - Противопожарни прикључак	1	17,25	Аутоматски	25	тросфазно,2
Укупно ком:		24				

Мерни уређај: Бројила активне енергије морају бити најмање класа 2, односно индексо класе А. 3х 230/400V, 6 (10) -> 40А, 50Hz, са прекидачким модулом и ГПРС комуникационим модемом

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју тросфазног 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 ДСЕЕ.

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	1.049.019,65	РСД
2. Трошак противпожарног прикључка:	56.938,00	РСД
3. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	578.751,30	РСД
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	1.684.708,95	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 ДСЕЕ 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

На 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 прикључења 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

Огранак Електродистрибуција Панчево

28.04.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-172067-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: типски - Г42

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Кол.чина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
1	Трофазни, подземни, снага до 43.5кВ, до 32 бројева	ком	23,00	45 609,55	1,049.019,65	0,00	
УКУПНО					1,049.019,65	0,00	
ПДВ 20%					209.803,93	0,00	
ИЗНОС					1 258.823,58	0,00	
Трошкови система због прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Кол.чина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
Претходно одобрена снага				ЗБИР:	0,00	0,00	
Одобрена снага							
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1 397,95	24 114,64	0 00	
2	стенови (Широка потрошња)	kW	345,00	1 397,95	482 292,75	0 00	
3	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0 00	
4	ПАРКИНГ ПЛАТФОРМА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24 114,64	0 00	
5	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24 114,64	0 00	
ЗБИР:					578.751,30	0 00	
УКУПНО					578.751,30	0 00	
ПДВ 20%					115.750,26	0 00	
ИЗНОС					694.501,56	0 00	
Трошкови противпожарног прикључка							
РБ	Опис	Јед. мере	Кол.чина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
1	Противпожарни прикључак	ком	1,00	56.938,00	56.938,00	0,00	
УКУПНО					56.938,00	0 00	
ПДВ 20%					11.367,60	0 00	
ИЗНОС					68.325,60	0 00	
Укупан износ							
					УКУПНО	ЕД	
					СВЕГА	1.684.708,95	0 00
					ПДВ 20%	338.941,79	0 00
					ИЗНОС	2 021.650,74	0 00

Саставио

Шеф службе за енергетику

Марија Вујић



4/84
01.04.2025.god.



Наш број: ТР/УО-1929
Панчево, 31.03.2025.

MIRRA CAPITAL D.O.O.
Ђевђелијска бр. 14
11070 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду урбанистичког пројекта и добијање локацијских услова

Поводом вашег захтева и приложене ситуације достављамо техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за изградњу:

вишепородичног стамбеног објекта, Пр+4+Пс (приземље, четири спрата и повучени спрат) са 20 (двадесет) стамбених јединица
у Панчеву у ул. Цара Лазара бр. 36, на катастарској парцели бр. 5504 к.о. Панчево, инвеститор "MIRRA CAPITAL" D.O.O., ул. Ђевђелијска бр. 14 из Београда.

Према нашој евиденцији и увидом у достављену документацију на простору за који се ради урбанистички пројекат нема изграђене топловодне инфраструктуре што овим условима потврђујемо, тако да се не одређују посебни услови за уређење простора и изградњу објекта.



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

Наш број: 02-31-2/2025-0106
11.03. 2025.год
Панчево

MIRRA CAPITAL DOO
ЂЕВЂЕЛИЈСКА 14
БЕОГРАД

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Цара Лазара 36, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 5504 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 504,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} = 2064,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Mirra Capital d.o.o. Ђевђелијска 14 Београд, за потребе добијања урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+4+Пс са 20 стамбених јединица, са гаражом у приземљу објекта са 15 ГМ, паркингом на парцели са 5 ПМ, сепаратором 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 заезане 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 Јавног 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; међусовинско 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 Јавног комуналног предузећа 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 („СЛ. 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 $V=120 \text{ lit}$.

- У стамбеним и пословним зградама који имају шест и више станова односно пословних простора, комунални отпад до одношења се одлаже у контејнере капацитета $V=1100 \text{ lit}$. На сваких додатних 1-6 стамбених односно пословних јединица обезбедити још по један контејнер $V=1100 \text{ lit}$. - За пословни простор чија укупна површина износи $P=1\,000 - 3\,000 \text{ m}^2$ потребно је обезбедити један контејнер капацитета $V=1100 \text{ lit}$, односно на сваких додатних $3\,000 \text{ m}^2$ обезбедити по један контејнер капацитета $V=1100 \text{ lit}$.

2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА Скупштинска Одлука предузећа о техничким условима за одржавање чистоће и управљању отпадом обавезује следеће: о чистоћи на градилиштима дужан је да се стара инвеститор. Пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да пријави Јавно комуналном предузећу почетак радова, градилиште 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 објект из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, 4 (четири) 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.

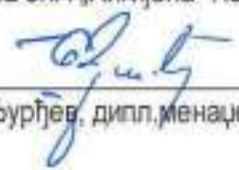
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж. маш

в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево




Бобан Ђурђевић, дипл. менаџер



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 09.05.2025. 17:10:33

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f1ee5378-c8cf-4c0f-81ae-4a2304c5ffe4
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.05.2025. 14:17
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	5504
Површина m²:	504
Број извода (*):	2490

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	119

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БИЈЕЛИЋ НАДА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 36
Матични број лица:	1402962865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	ГАЗИН СЛАВИЈА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 54
Матични број лица:	1901953865042
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МАТОВИЋ (РАДЕНКО) БОРИВОЈЕ
Адреса:	ВЛАДИМИРОВАЦ, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18
Матични број лица:	2908940860082
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	СУБИН (САВА) СТАНКО
Адреса:	ДОЛОВО, ЈНА 32
Матични број лица:	0111955860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ЦАРА ЛАЗАРА
Кућни број:	36
Кућни подброј:	
Површина m ² :	119
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:	БИЈЕЛИЋ НАДА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 36
Матични број лица:	1402962865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	ГАЈИН СЛАВИЈА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 54
Матични број лица:	1901953865042
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МАТОВИЋ (РАДЕНКО) БОРИВОЈЕ
Адреса:	ВЛАДИМИРОВАЦ, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18
Матични број лица:	2908940860082
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	СУБИН (САВА) СТАНКО
Адреса:	ДОЛОВО, ЈНА 32
Матични број лица:	0111955860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* 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.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	260247df-fbf7-4c56-9b86-8f6603c423cf
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.05.2025. 14:17
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	5504
Површина m²:	504
Број извода (*):	2490

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	62

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БИЈЕЛИЋ НАДА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 36
Матични број лица:	1402962865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6

Назив:	ГАЗИН СЛАВИЈА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 54
Матични број лица:	1901953865042
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6

Назив:	МАТОВИЋ (РАДЕНКО) БОРИВОЈЕ
Адреса:	ВЛАДИМИРОВАЦ, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18
Матични број лица:	2908940860082
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6

Назив:	СУБИН (САВА) СТАНКО
Адреса:	ДОЛОВО, ЈНА 32
Матични број лица:	0111955860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ЦАРА ЛАЗАРА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	62
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:	БИЈЕЛИЋ НАДА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 36
Матични број лица:	1402962865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	ГАЈИН СЛАВИЈА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 54
Матични број лица:	1901953865042
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МАТОВИЋ (РАДЕНКО) БОРИВОЈЕ
Адреса:	ВЛАДИМИРОВАЦ, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18
Матични број лица:	2908940860082
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	СУБИН (САВА) СТАНКО
Адреса:	ДОЛОВО, ЈНА 32
Матични број лица:	0111955860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* 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.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	19289670-283e-4bef-95cd-eb8753660202
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.05.2025. 14:17
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	5504
Површина m²:	504
Број извода (*):	2490

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	11

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БИЈЕЛИЋ НАДА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 36
Матични број лица:	1402962865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	ГАЗИН СЛАВИЈА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 54
Матични број лица:	1901953865042
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МАТОВИЋ (РАДЕНКО) БОРИВОЈЕ
Адреса:	ВЛАДИМИРОВАЦ, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18
Матични број лица:	2908940860082
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	СУБИН (САВА) СТАНКО
Адреса:	ДОЛОВО, ЈНА 32
Матични број лица:	0111955860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ЦАРА ЛАЗАРА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	11
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 БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	СУБИН (САВА) СТАНКО
Адреса:	ДОЛОВО, ЈНА 32
Матични број лица:	0111955860043
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* 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.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	efb15d8b-8c68-4940-9ee1-ada27891b617
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.05.2025. 14:17
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	5504
Површина m²:	504
Број извода (*):	2490

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	6

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БИЈЕЛИЋ НАДА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 36
Матични број лица:	1402962865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6

Назив:	ГАЗИН СЛАВИЈА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 54
Матични број лица:	1901953865042
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6

Назив:	МАТОВИЋ (РАДЕНКО) БОРИВОЈЕ
Адреса:	ВЛАДИМИРОВАЦ, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18
Матични број лица:	2908940860082
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6

Назив:	СУБИН (САВА) СТАНКО
Адреса:	ДОЛОВО, ЈНА 32
Матични број лица:	0111955860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

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

Број објекта:	4
Назив улице:	ЦАРА ЛАЗАРА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	6
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 БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	БИЈЕЛИЋ НАДА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 36
Матични број лица:	1402962865040
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Назив:	ГАЈИН СЛАВИЈА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 54
Матични број лица:	1901953865042
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* 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.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	4905a963-647d-4875-a839-363c17444513
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.05.2025. 14:17
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	5504
Површина m²:	504
Број извода (*):	2490

Подаци о делу парцеле

Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	306

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	БИЈЕЛИЋ НАДА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ЦАРА ЛАЗАРА 36
Матични број лица:	1402962865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	ГАЗИН СЛАВИЈА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 54
Матични број лица:	1901953865042
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МАТОВИЋ (РАДЕНКО) БОРИВОЈЕ
Адреса:	ВЛАДИМИРОВАЦ, ЖАРКА ЗРЕЊАНИНА 18
Матични број лица:	2908940860082
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6
Назив:	СУБИН (САВА) СТАНКО
Адреса:	ДОЛОВО, ЈНА 32
Матични број лица:	0111955860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	2/6

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* 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: 953-111-16674/2025

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 5/6/2025 10:31:49 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
5504

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

06.05.2025 године у 08:08

Ivana Urošević

М.П. — 06/05/2025 10:28:22 —



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

Број: 956-303-10710/2025



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

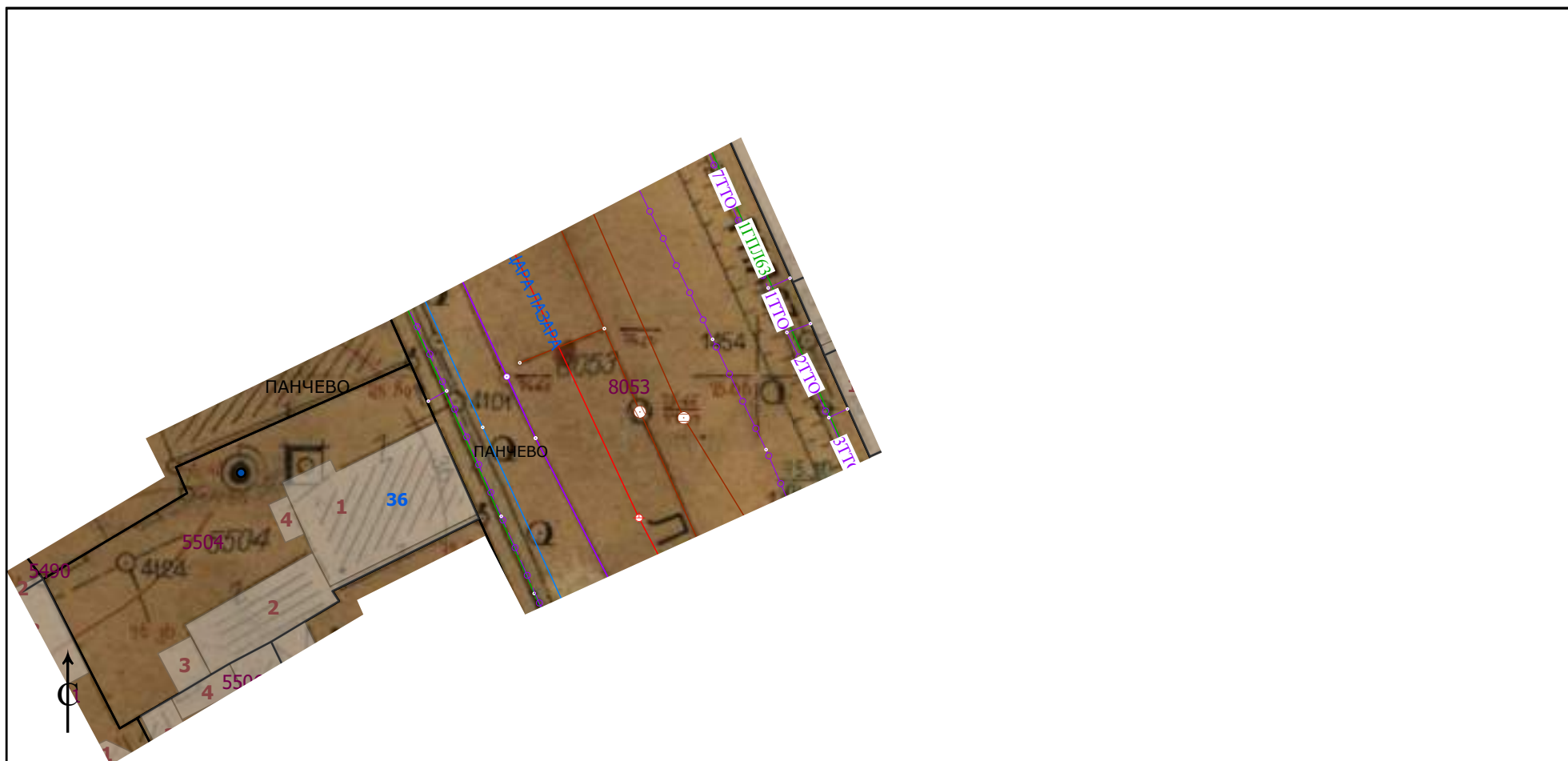
11 000 Београд

Датум: 5/6/2025 2:48:56 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

05.05.2025.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217-1940/25
Датум : 17.03.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

„Mirra Capital“ д.о.о.
ул. Бевђелијска, бр. 14,
град Београд

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс са 20 стамбених јединица у Панчеву, ул. Цара Лазара, бр. 36 на кат. парц. топ. бр. 5504 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 10.03.2025. године, поднет од стране, „Mirra Capital“ д.о.о., ул. Бевђелијска, бр. 14, град Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 14.03.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс са 20 стамбених јединица у Панчеву, ул. Цара Лазара, бр. 36 на кат. парц. топ. бр. 5504 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 10.03.2025. године, поднет од стране, „Mirra Capital“ д.о.о., ул. Бевђелијска, бр. 14, град Београд, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 14.03.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс са 20 стамбених јединица у Панчеву, ул. Цара Лазара, бр. 36 на кат. парц. топ. бр. 5504 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., 98/2020-усклађени дин. изн.144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн. и 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 - усклађени дин. изн, 59/2024 - усклађени дин. изн, 63/2024-усклађени дин. изн и 94/24).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
мајор полиције
Милош Ђекић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено-комуналне послове и саобраћај
Одељење за саобраћај
Број 002945695 2025 08725 004 005 220 085
Панчево, 29.07.2025. године
Трг краља Петра I бр. 2-4
Телефон: 013/30 88 30

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, 76/23 и 19/25), члана 34. Одлуке о уређењу саобраћаја на територији града Панчева („Сл. лист града Панчева“ број 8/19, 34/19, 67/20, 15/23 и 9/25), члана 15. Одлуке о Градској управи града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 13/17 и 6/21), 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 Цара Лазара, у зони кућног броја 36 на траси будућег саобраћајног прикључка дефинисаног у Ситуацији са основом приземља, урађеном од стране Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „Archi Тес“, Панчево, одређује се укидање 1 (једног) паркинг места, ради изградње саобраћајног прикључка на јавни пут.

II Саобраћајни прикључак пројектовати и изградити у складу са Решењем о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут бр. 03-265/2025-1/1 од 10.06.2025. године издатим од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево, уз обавезно прибављање неопходне сагласности Секретаријата за инвестиције Градске управе града Панчева.

III Налаже се ЈП „Урбанизам“, Панчево, да:

- уклоњену саобраћајну сигнализацију (ознаке на путу) избрише из Катастра саобраћајне сигнализације.

IV Рок за извршење овог решења је 28.10.2025. 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, 76/23 и 19/25), 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, 15/23 и 9/25), прописано је да техничко регулисање саобраћаја и одређивање привремених и трајних режима саобраћаја врши Секретаријат, у складу са законом. У ставу 5. истог члана споменуте 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.

Странка је уз захтев доставила: Решење о условима за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут бр. 03-265/2025-1/1 од 10.06.2025. године издато од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево, у којем се наводи да је Инвеститор у обавези да пре подношења захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно Грађевинске дозволе, поднесе захтев Секретаријату за инвестиције Градске управе града Панчева, како би регулисао обавезу да раскопавање готове коловозне конструкције ул. Цара Лазара у гарантном року и изградњу саобраћајног прикључка, може извршити само привредно друштво које је издало банкарску гаранцију за изведене радове, (извод из пројекта архитектуре где је приказан саобраћајни прикључак на јавни пут)- ситуациони план прикључка израђен од стране Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „Archi Тес“, Панчево, фотокопију сагласности број 01-466/2025 издату од стране ЈП „Урбанизам“ Панчево, којом се изјашњавају да су сагласни о укидању паркинг места које се налази на траси саобраћајног прикључка, доказ о уплати износа од 120.000,00 динара за укинута паркинг место, као и доказ о уплати градске административне таксе у износу од 2355,00 динара у складу са Одлуком о градским административним таксама („Сл. 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) по тарифном броју 1. тачка 1. и тарифном броју 12. тачка 3.

На основу поднетог захтева инвеститора, „MIRRA CAPITAL“ ДОО, Београд (инвеститор), ул. Мадридска број 8, за укидање једног паркинг места на траси новопроектваног прикључка на јавни пут и приложене документације, приступило се издавању решења у складу са захтевом и условима и сагласношћу ЈП „Урбанизам“ Панчево.

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.

Обрађивач: Недељковић Јелена, дипл.инж.саоб.

СЕКРЕТАР
Јасминка Павловић, дипл. прав

ДОСТАВИТИ:

1. ЈП „Урбанизам“, Панчево (управљач пута)
2. Инвеститор „MIRRA CAPITAL“ ДОО, Београд
3. Секретаријат за инспекцијске послове
4. ПУ Панчево
5. Архива



„MIRRA CAPITAL“ d.o.o.

РЈ «Дистрибуција» Панчево

УЛ. МАДРИДСКА 8

11000 БЕОГРАД

Ваш број:

05-02-4-14/291-1

Наш број:

Датум:

20.03.2025.

Предмет: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 20 (двадесет) стамбених јединица-Пр+4+Пс,у Панчеву улица Цара Лазара број 36, на катастарској парцели број 5504 к.о. Панчево

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога број (захтев нема број) од 10.03.2025, наш број 05-02-4-14/291 од 14.03.2025.год. за потребе издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 20 (двадесет) стамбених јединица- Пр+4+Пс,у Панчеву улица Цара Лазара број 36, на катастарској парцели број 5504 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 63 и ПЕ d 90 mm дуж улице у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката, са израђеним кућним гасним прикључцима— **изграђен и у функцији**
- траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

- Правилником о условима за несметању и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16бар ("Сл. гласник РС" бр. 86 /2015),
- Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП "Србијас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),
- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

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

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

- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ППТ мреже износи 1м.

Технички услови за прикључење на дистрибутивни систем ЈП "Србијагас" радног притиска до 16 bar:

- Постоји могућност прикључења изградњу вишепородичног стамбеног објекта са 20 (двадесет) стамбених јединица- Пр+4+Пс,у Панчеву улица Цара Лазара број 36, на катастарској парцели број 5504 к.о. Панчево на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила. У тренутку подношења постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ 90 задовољава тражени капацитет од 40 m³/h (G-25) – Гасовод је изграђен и у функцији
- Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП"СРБИЈАГАС" се оствариује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.г.л. 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 РС сагледава се да ли објекат може да се прикључи, а после одређују се трошкови прикључења на гасоводни систем.

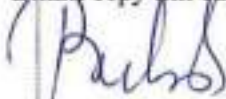
Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

- Дистрибутивни гасовод се налази у зони изградње комплекса путне саобраћајнице у оквиру комплекса, и исти је потребно изместити.
- На основу ових услова не могу се изводити радови на измештању гасовода, већ је потребно са ЈП „Србијагас“ склопити одговарајући уговор, којим би се прецизирале међусобне обавезе. Евентуално измештање се врши по посебној грађевинској дозволи, по којој ЈП „Србијагас“ мора бити инвеститор измештања, а предузеће по чијем се захтеву ради измештање финансијер
- Дозвољено је постављање тротоара, бициклических стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцкака, које омогућују вентилацију гасовода у случају цурења и лак приступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бициклическа стаза или паркинга изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.
- На местима укрштања гасовода са саобраћајницом потребно је гасовод заштити у армирано-бетонском каналу који је покривен плочама. Гасовод у каналу мора бити засут песком 30 см изнад и испод цеви. Канал мора имати одушне канале од шљунка изведене ван зоне саобраћајнице.Приликом извођења радова у близини гасовода где није примењена посебна заштита гасовода пролаз тешких и других машина мора бити онемогућен постављањем заштитне ограде са јасно видљивим знацима упозорења о забрани проласка.
- У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Није дозвољено подземно бушење за постављање других инсталација у зони гасовода.
- Није дозвољено бушење земљишта за постављање садница дрвореда у зони гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
- Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Ваш стручни сарадник



Никола Бубало, дипл.инг.маш.



Руководилац
ЈП Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

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

Teh. uslov 05-02-4-14/291-A

19.03.2025

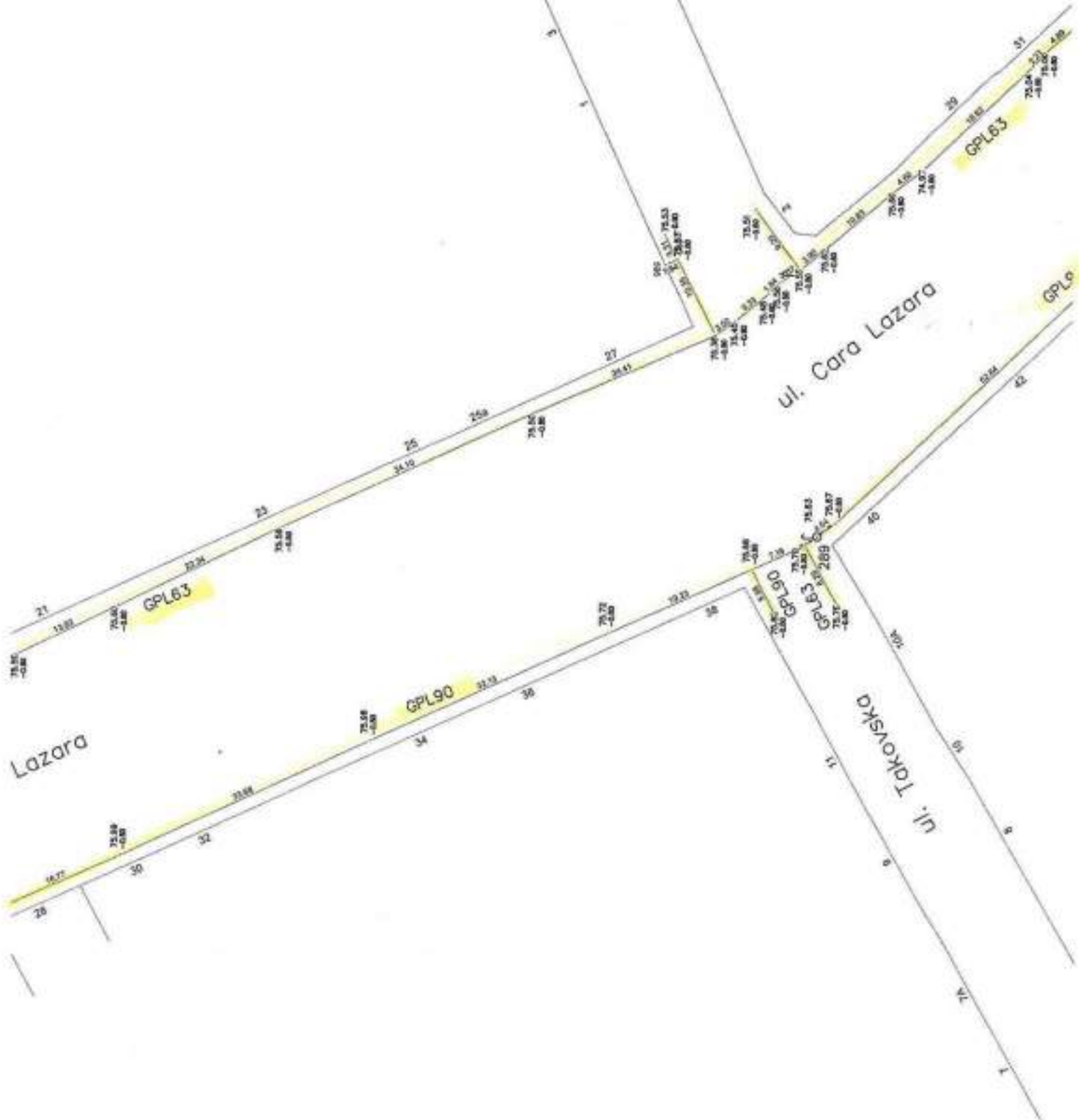


ul. F. Vukobratovića

ul. Cara Lazara

ul. Tokavska

Lazara





Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-265/2025-1/1
Панчево, 10.06.2025.

ДОСТАВИТИ:

Д.О.О. „Mirra Capital“
Мадридска 8
Београд

Р СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА,
ГРАД ПАНЧЕВО,
ГРАДСКА УПРАВА,
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈЕ
Трг Краља Петра I бр. 2-4, 26000 Панчево

Р СРБИЈА, АП ВОЈВОДИНА,
ГРАД ПАНЧЕВО,
ГРАДСКА УПРАВА,
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
Змај Јове Јовановића бр. 6, 26000 Панчево

ЈП „Урбанизам“ Панчево, решавајући по захтеву инвеститора Д.О.О. „Mirra Capital“ из Београда, (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/23 др. закон), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 аут.тум., 2/23 одлука УС), чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели топ. бр. 5504 К.О. Панчево у Ул. Цара Лазара бр. 36 у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:

- Приступ кат. парцели топ.бр. 5504 К.О. Панчево остварити преко постојећег саобраћајног прикључка, који је на приложеном идејном решењу дефинисан осовински и осовинским тачкама до кат. парцеле топ. бр. 8053 К.О. Панчево-Ул. Цара Лазара и како је то приказано на ситуационом плану, урађеном од стране стране „Archi Тес“ Панчево.
- Приказана траса прикључка чиниће саставни део овог Решења, ако је осовински и диспозиционо постављена у односу на коловоз Ул. Цара Лазара, како је то приказано на приложеном ситуационом плану.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



- Двосмерни улазно излазни приступ са ширином коловоза од 5,0 м извести реконструкцијом постојећег саобраћајног прикључка и на месту постојећег саобраћајног прикључка управно у односу на постојећи коловоз Ул. Цара Лазара на кат. парцели бр. 8053 К.О. Панчево.
- Проширење саобраћајног прикључка врши се уз услов укидања једног паркинг места. Проширење извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде који је идентичан са постојећим изведеним саобраћајним прикључком, а место прикључења на коловоз обрадити без лепенца.
Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу, у складу са носивошћу постојећег саобраћајног прикључка.
- Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине ускладити са постојећим објектима, као и са постојећим саобраћајним површинама, а посебно са пешачком стазом-тротоаром, бициклистичком стазом и нивелетом коловоза у Ул. Цара Лазара, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.
- Такође, попречне и подужне падове саобраћајног прикључка усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.
- Приликом изградње саобраћајног прикључка Инвеститор је обавезан да изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, тако да се обезбеди безбедан и одговарајуће обележен и означен пешачки прелаз у правцу постојећег тротоара, као и да се такође обезбеди и безбедно одвијање свих осталих присутних видова саобраћаја и прикључивање на постојећи коловоз у Ул. Цара Лазара.
- Инвеститор је обавезан да за пројектовање, изградњу и коришћење саобраћајног прикључка у потпуности поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Цара Лазара.

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

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода,
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради саобраћајни прикључак.
- У пројекту приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања безбедног приступа предметној парцели и ради обезбеђивања безбедног прелаза преко тротоара и бициклистичке стазе у Ул. Цара Лазара, као и безбедног прикључка на постојећи коловоз Ул. Цара Лазара, уз обавезу и да се усклади и да се поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Цара Лазара.
- 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.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051395, Матични број: 08484015,
Телефон: централ: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рајучк: 160-451630-69 (Банка Интес)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



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 која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести према прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи тротоар на регулационој линији Ул. Цара Лазара, у бициклистичку стазу и у цео попречни профил Ул. Цара Лазара, закључно са постојећим коловозом Ул. Цара Лазара.
- 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 и 22/2022).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефон: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: z-posta@urbanizam.pancevo.rs



IV. Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

V. Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавање акта којим се одобрава извођење радова на изградњи прикључка на јавни пут достави Решење издато од органа надлежног за техничко регулисање саобраћаја којим је одобрено укидање једног паркинг места које се налази на траси саобраћајног прикључка, с тим да се паркинг места укидају по добијању одобрења за изградњу прикључка. Пре издавања решења којим је одобрено укидање паркинг места, орган надлежан за техничко регулисање саобраћаја од ЈКП „Хигијена“ Панчево прибавља сагласност за укидање паркинг места на посебним паркиралиштима и паркинг места за особе са инвалидитетом која су у саставу посебних паркиралишта, односно сагласност од управљача пута за паркинг места на општим паркиралиштима и паркинг места за особе са инвалидитетом која су у саставу општих паркиралишта. Инвеститор је у обавези да на рачун буџета града Панчева уплати износ од 120.000,00 динара за свако укинута паркинг место. Уз захтев за издавање одобрења за изградњу прикључка инвеститор доставља и доказ о измирењу обавеза плаћања укинута паркинг места.

VI. Изградња траженог саобраћајног прикључка није дозвољена до истека гарантног рока, односно предметним Решењем о условима за изградњу саобраћајног прикључка забрањује се извођење радова до истека гарантног рока за Ул. Цара Лазара, а потом се дозвољава извођење радова и изградња саобраћајног прикључка према свим наведеним условима.

VII. Изузетно може се приступити изградњи траженог саобраћајног прикључка и у року важења гарантног рока за Ул. Цара Лазара, али само под условом да Инвеститор достави доказ да ће радове изводити привредно друштво које је издало банкарску гаранцију, као и да достави писмену изјаву тог привредног друштва да и након извођења радова на изградњи саобраћајног прикључка банкарска гаранција у свему остаје на снази.

Ако се Инвеститор одлучи да приступи изградњи траженог саобраћајног прикључка у року важења гарантног рока за Ул. Цара Лазара, онда је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, поднесе захтев код Секретаријата за инвестиције у Градској управи Града Панчева како би регулисао обавезу да раскопавање готове коловозне конструкције у Ул. Цара Лазара у гарантном року и изградњу саобраћајног прикључка може да изврши само привредно друштво које је издало банкарску гаранцију за изведне радове.

Такође, Инвеститор је и у обавези да од привредног друштва које је издало банкарску гаранцију за изведне радове прибави писану изјаву да и након извођења радова на изградњи предметног саобраћајног прикључка банкарска гаранција остаје у свему на снази, те да такву писану изјаву достави ЈП "Урбанизам" Панчево.

VIII. Инвеститор је у обавези да пре подношења Захтева за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, односно грађевинске дозволе, а након регулисања обавезе код Секретаријата за инвестиције у Градској управи Града Панчева о ангажовању привредног друштва које је издало банкарску гаранцију за изведне радове, да обавести Секретаријат за инспекцијске послове у Градској управи Града Панчева о регулисаним обавезама са Секретаријатом за инвестиције у Градској управи Града Панчева о ангажовању привредног друштва које је издало банкарску

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



гаранцију, као и о планираном времену приступања извођењу радова и о планираном времену трајања радова.

IX. Радове на прикључењу на готову коловозну конструкцију у Ул. Цара Лазара у гарантном року и радове на раскопавању осталих површина у попречном профилу улице ради изградње саобраћајног прикључка може да изврши само привредно друштво које је издало банкарску гаранцију за изведене радове.

X. Инвеститор је у обавези да део постојећег саобраћајног прикључка који је предмет реконструкције а не улази у трасу планираног саобраћајног прикључка уклони, и то само онај део изграђеног прикључка до пешачко – бициклистичке стазе, и да предметни простор уреди озелењавањем.

XI. 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.

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

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

XIII. Инвеститор је у обавези да са даном подношења пријаве радова на изградњи објекта, 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, осим за домаћинства, 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 предметних саобраћајних прикључака рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051398, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 320, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рајук: 160-651690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву Д.О.О „Mirga Capital“ из Београда, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/23 др. закон), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 аут.тум., 2/23 одлука УС), чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), ЈП „Урбанизам“ Панчево донело је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Координатор у области урбанизма,
управљања путевима и одржавању објеката: Јован Станковић дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

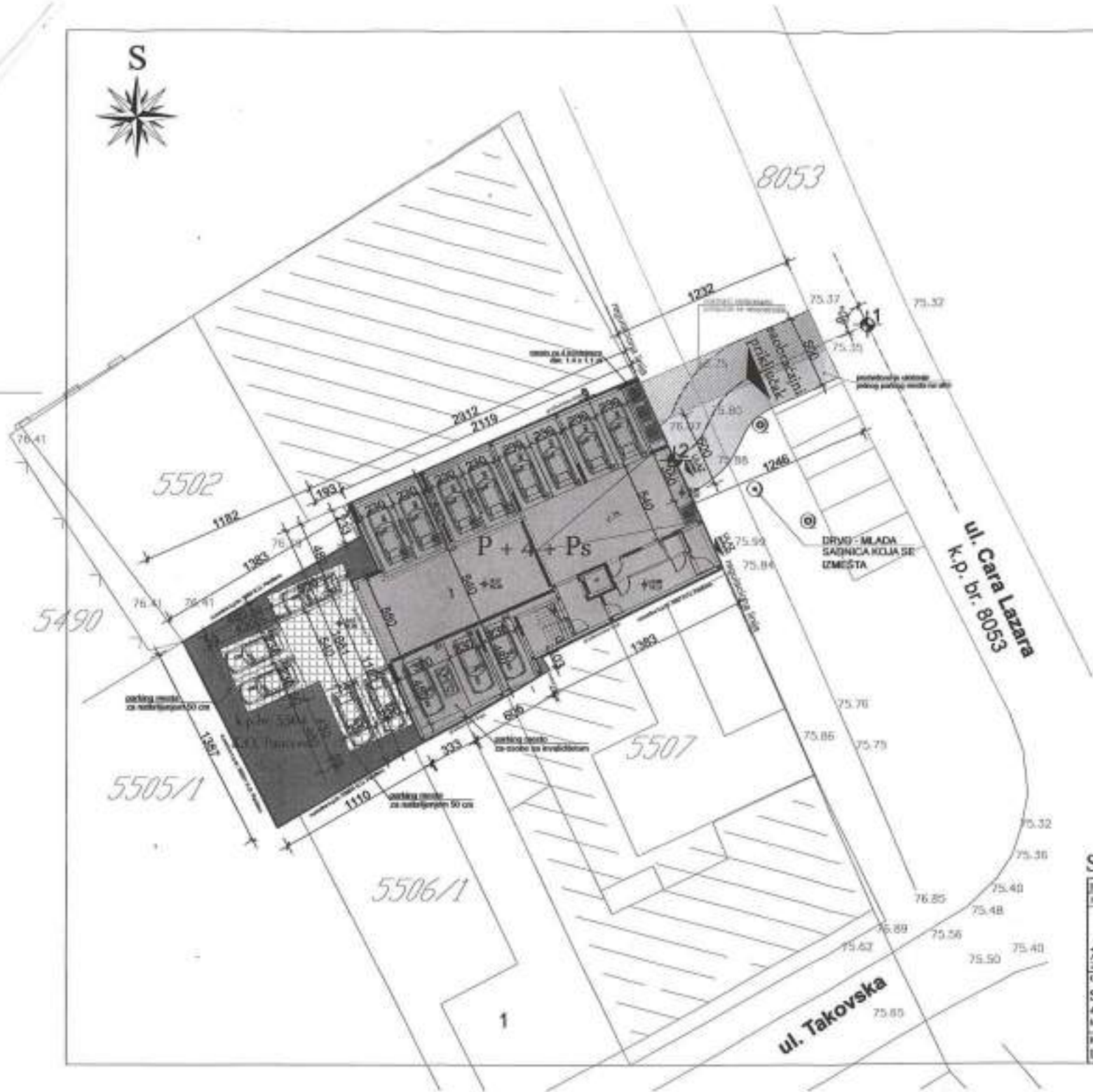
1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 2
3. Именованим секретаријатим из наслова



Славе Бојачијевић, дипл.инж.арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централ: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT

	Y (m)	X (m)
1	7472586.98	4969204.7
2	7472573.95	4969195.54

Površina planiranog kolškog priključka:
 $P = 68,83 \text{ m}^2$

Širina planiranog kolškog priključka:
 $P = 5,00 \text{ m}$

LEGENDA

- granica parcele
- Planirani kolški priključak
- Postojeći kolški priključak
- Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps
sa 20 stambenih jedinica
- zelenilo
- ruster ploče
- popločane površine

SITUACIJA

R = 1 : 250

DR - IZOMNI RJEŠENJE	Vanjski projekat
Projektant:	D - GLAYNA SVESKA
ARCHI TEC	Investitor:
ADRIJA ZA PROJEKTOVANJE I INŽINJERING I KONSTRUKCIJE	MIRRA CAPITAL D.O.O.
22100 Beograd, 11. Beogradskih Oblasnih Ulica, 11. Beogradskih Oblasnih Ulica, 11. Beogradskih Oblasnih Ulica	Beograd,
Odgovorni projektant:	ul. Madridska br. 8
Srdan M. Kiric	Objekat:
Arhitek. Članak	Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps
Br. kom. 301/2021	sa 20 stambenih jedinica
Br. projekta:	Posrednik, ul. Cara Lazara br. 36
IDR - 13 - 03 / 2025	K.p. br. 2584 K.O. Posrednik
	Država:
	GS
	Datum:
	V 2025.
	Br. lista:
	1.1



ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д- 5272/1
Панчево, 26.05. 2025 год.

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

Инвеститор: MIRRA CAPITAL D.O.O, Београд, Улица Мадридска бр. 8
Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место грађње: Панчево, ул. Цара Лазара бр. 36 кат. парц. бр. 5504 К.О. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс (20 стамбених јединица) у улици Цара Лазара бр. 36 кат. парц. бр. 5504 К.О. Панчево

На основу вашег захтева (наш бр. Д-5272 од 5.5.2025. год.) који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс (20 стамбених јединица) у улици Цара Лазара бр. 36 кат. парц. бр. 5504 К.О. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији, у улици Цара Лазара постоје инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења који садржи технички опис, хидраулички прорачун, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, све урађено је од стране предузећа: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
- Захтевани пречници прикључака су: водовод РЕ OD 75, фекални прикључак OD 160, атмосферски прикључак OD 160. Прикључни шахтови приказани су у пројектној документацији, налазе се на око 1,5m од регулационе линије.
- Постојећи објекат прикључан је на градску водоводну и фекалну канализациону мрежу.
- Регистровани корисник водовода и фекалне канализације су Субин Станко, Рајић Меланија и Матовић Боровоје.
- **Инвеститор је дужан да пре издавања локацијских услова изврши регистрацију на своје име.**

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод у Улици Цара Лазара.
- У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта, налазити се на око 1,50m од регулационе линије.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара. Тражени пречник прикључка је РЕ OD 75.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (комбиновани Ø 50/20) којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- 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. Забрањено је постављање контејнера преко водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.

- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне). Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП "Водовод и канализација" Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП "Водовод и канализација" Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП "Водовод и канализација" Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у улици Цара Лазара. У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се у колском улазу објекта, на око 1,5m од регулационе линије. Тражени пречник прикључка је OD 160.
- 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).
- 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:

- У складу са захтевом прикључање објекта извести на градску атмосферску канализацију у улици Цара Лазара. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциран је у колском улазу на око 1,50 m иза регулационе линије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.

- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора лаких нафтних деривата.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење санитарних отпадних вода.

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, изradу пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.200.000,00 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 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходавања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтирани, руководиоца радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.

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

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

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

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

- Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94,4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.

НАПОМЕНА 1: Хидраулички прорачун је саставни део пројектне документације унутрашњих инсталација (пројекат водовода и канализације) за који је одговоран пројектант на изради хидротехничких инсталација. За све евентуалне проблеме настале у функционисању унутрашњих инсталација водовода и канализације (неадекватно усвојен пречник прикључака, недовољан притисак, неадекватно усвојени пречници унутрашњих инсталација и др.) није надлежно ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, већ су одговорни пројектант на изради пројектне документације, односно инвеститор на реализацији/изградњи објеката.

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс (20 стамбених јединица) у улици Цара Лазара бр. 36 кат. парц. бр. 5504 К.О. Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

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

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

СИТУАЦИОНИ ПЛАН



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



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: 266/2

Дана: 18.3.2025.

П а н ч е в о

ЈЈ/НБ

**Срђан Кирић ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec“
д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7
у име инвеститора „Mirra Capital“ д.о.о. Београд, Бевђелијска бр. 14**

На захтев бр. 266 од 10.3.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирић ПР Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ARCHI TEC“ Панчево, Вељка Петровића 5А, у име инвеститора „Mirra Capital“ д.о.о. Београд, Бевђелијска бр. 14, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву издаје

ПОТВРДУ

С обзиром на то дана простору предвиђеном за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс са 20 стамбених јединица у улици Цара Лазара бр. 36, на кат. парцели бр. 5504 КО Панчево, нема утврђених непокретних културних добара, нити евидентираних археолошких локалитета - добара која уживају претходну заштиту у складу са члановима 29. и 34. Закона о културном наслеђу,

са становишта заштите културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс са 20 стамбених јединица у улици Цара Лазара бр. 36, на кат. парцели бр. 5504 КО Панчево, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Вршилац дужности директора

Гроздана Милековић
Гроздана Милековић



КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

на кат. пар.топ.бр. 5504



- РАЗМЕР 1:500
Ноябрь 2024.год.



ЈЕЛЕНА КАРЛИЧИЋ 006938069 Sign



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PROJEKTNI ZADATAK

Investitor: **MIRRA CAPITAL D.O.O.**
Beograd, ul. Madridska br. 8
PIB: 108330644
MB: 20977779

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps**
/ sa 20 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p. br. 5504 K.O. Pančevo

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju / UP, IDR, GS, PGD, PZI za sve faze / za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** / sa 20 stambenih jedinica / u Pančevu, u ul. Cara Lazara br. 36 na k.p.br. 5504 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, maj 2025. godine

Investitor:



Zastupnik : Radeta Saković

TEKSTUALNI DEO

Investitor: **MIRRA CAPITAL D.O.O.**
Beograd, ul. Madridska br. 8
PIB: 108330644
MB: 20977779

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps**
/ sa 20 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p. br. 5504 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"). Katastarska parcela br. 5504 K.O. Pančevo nalaze se u gradskom bloku broj **138**, zona centar, veliki blok, namena **stanovanje** sa kompatibilnim namenama, na adresi Cara Lazara br. 36 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 5504 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** / sa 20 stambenih jedinica /, koji se nalazi u Pančevu, u ulici Cara Lazara br. 36. 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 je jedna celina, pod istim krovom.

Na zahtev Investitora, urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetne objekte na katastarskim parcelama br. 5504 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat 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

Katastarska parcela broj 5504 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) nalazi se u zoni centra u gradskom bloku broj **138**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcela 5504 K.O. Pančevo izlazi na ulicu Cara Lazara - k.p.br. 8053 K.O. Pančevo. U okviru objekata i parcele, planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor u prizemlju objekta, parking mesta na parceli (van objekta) i uređenje zelenih i manipulativnih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod br. 953-111-16674/2025 od 05.06.2025. i prepisu lista nepokretnosti br. 2490 od 09.05.2025. za kat. parcelu **5504** K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	zemljište pod zgradom i drugim objektom
Površina:	504 m ²
Broj parcele:	5504
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Matični broj katastarske opštine:	80314
Vlasnik parcele:	BIJELIĆ NADA
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/6
Vlasnik parcele:	GAJIN SLAVIJA
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/6
Vlasnik parcele:	MATOVIĆ(RADENKO) BORIVOJE
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	2/6
Vlasnik parcele:	SUBIN (SAVA) STANKO
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	2/6
Urađena je konverzija zemljišta.	

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela br. 5504 K.O. Pančevo sa planiranim objektima, prikazom saobraćajnog priključka i priključcima na uličnu infrastrukturu mrežu.

Katastarska parcela broj 5504 K.O. Pančevo sa istočne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – Cara Lazara - k.p.br. 8053 K.O. Pančevo, na severu se graniči sa k.p.br. 5502, na zapadu sa k.p.br. 5505/1 i na jugu sa 5506/1 i 5507 KO Pančevo.

Građevinska linija objekta se poklapa sa regulacionom linijom, u neprekinutom nizu je. Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama 5502, 5507 i 5506/1. Dubina gabarita objekta od regulacione linije ka zadnjem dvorištu, udaljena je od ulice k.p.br. 8053 K.O. Pančevo od 23,12 do 23,13 m. Udaljenje linije gabarita objekta ka zadnjoj granici parcele prema k.p.br. 5505/1 KO Pančevo je od 11,10 do 13,83 m.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela br. 5504 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u **UŽEM SMISLU** definisana je tačkama 1 – 16. Na osnovu planske dokumentacije, predmetna katastarska parcela br. 5504 K.O. Pančevo, definisana je tačkama 1 - 16, 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.	7472577.16	4969188.28
2.	7472565.05	4969182.31
3.	7472565.59	4969181.47
4.	7472562.77	4969179.78
5.	7472559.98	4969178.11
6.	7472556.53	4969176.30
7.	7472555.02	4969175.41
8.	7472552.35	4969173.83
9.	7472548.90	4969171.80
10.	7472547.46	4969170.95
11.	7472541.13	4969183.29
12.	7472546.54	4969186.53
13.	7472553.02	4969190.40
14.	7472552.11	4969192.55
15.	7472571.50	4969201.09
16.	7472577.01	4969188.64

Ukupna površina katastarske parcele 5504 je **504,00 m²**.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta **U ŠIREM SMISLU** obuhvata i deo katastarske parcele br. 8053 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice - ulice Cara Lazara /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 17 i 18 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu:

	Y (m)	X (m)
17.	7472588.46	4969208.61
18.	7472594.19	4969196.68

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. 2490 na predmetnoj k.p.br. 5504

K.O. Pančevo su u postojećem stanju upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 119,00 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 = 62,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 11,00 m².
- **Objekat br. 4** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 6,00 m².

Svi objekti na k.p.br. 5504 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 planiranog objekta na parceli, 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 parcelu br. 5504 K.O. Pančevo koja se nalazi u gradskom bloku broj **138**, zona centar, namena **stanovanje** sa kompatibilnim namenama, na adresi Cara Lazara br. 36 u Pančevu.

Na kat. parceli br. 5504 K.O. Pančevo, planirana je izgradnja:
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P + 4 + Ps sa 20 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.

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.

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. br. 5504 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.

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00m - 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

Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, уколико има стандардне отворе.

5.3.2. 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 je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju (dužom stranom prema bočnim susedima). Nalazi se u ulici Cara Lazara br. 36. 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 странама поклапа са међним линијама ка суседним парцелама 5502, 5507 и 5506/1 KO Панчево, док је ка дворишту разудена. Дубина габарита објекта од регулационе линије ка задњем дворишту, удаљена је од улице к.п.бр. 8053 од 23,12 до 12,3 m. Удаљење линије габарита објекта ка задњој граници парцеле према к.п.бр. 5505/1 KO Панчево је од 11,10 до 13,83 m.

На бочним фасадама које су удаљене 0,00 m од суседних парцела, нису предвиђени отвори стамбених просторија. На фасади је предвиђено профилит стакло на местима отвора за инсталације и

ventilaciju. Terasе / лође које се налазе на удаљенју од границе парцеле мањем од прописаног, предвиђено је да имају пуну зид као нетранспарентну преграду према суседној парцели.

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

Na osnovu gore navedenog, zadovoljena је propisana удаљеност за постављање објекта и отвора на објекту, и у приземном и у спратном делу објекта.

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 Cara Lazara iznosi 31,63 m.

Ispusti na fasadama:

ULIČNA

Erkeri су предвиђени на уличној фасади, прелазе регулациону линију ка улици за 120 cm, на другом, трећем и четвртном спрату. Максимално дозвољено заузеће под еркерима на делу објекта према улици је **40%** површине уличне фасаде, на висини 5,52 m од тротоара.

Površina uличne fasade: $P = 258,22 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (154,80 m²)

Ukupno ostvareno: **37,87% (97,80 m²)**

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

DVORIŠNA

Erkeri су предвиђени на дворишној фасади. Максимално дозвољено заузеће под еркерима на делу објекта према задњем дворишту је **30%** површине дворишне фасаде изнад приземља.

Površina dvorišne fasade: $P = 262,46 \text{ m}^2$

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

Ukupno ostvareno: **24,02% (63,06 m²)**

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 фасаду 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 18,50 m, a visina venca 14,50m, sa orijentacionim brojem etaža $P + 3 + Ps$.

Ostvarena visina Objekta A. od kote terena do najviše tačke je **18,45 m**, a visina venca je **14,46 m**. Objekat je spratnosti $P + 4 + Ps$.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

Кота приземља улазног дела објекта је 0,20 m виша од коте приступног тротоара пеšaчког улаза у објекат, док је кота гараже у приземљу планираних објеката у равни са котом приступне саобраћајнице која је на koti - 0,20.

Padovi poda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim prilogima u Idejnom rešenju koji je deo Urbanističkog projekta.

• Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

Повучени спрат у односу на регулациону линију према улици Cara Lazara увучен је за 1,50 m. Простор између основног објекта и фасаде повученог спрата користи се као тераса.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Уколико се изводи зелени крова, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина
- За објекте јавне намене може бити 10% од укупне површине под зеленим кровом који 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 предметној локацији, у ули Cara Lazara постоје услови за прикључење на градску атмосферску канализацију, те је планирано прикључење на постојећу атмосферску канализацију. Прикључак на атмосферску канализацију је предвиђен овим пројектом, као и место прикључења у складу са издатим условима ЈКП Водовод и канализација Панчево.

Одвођење атмосферских вода са крова, обавља се кровним сабирним сливницама и даље се спољашњим цевоводом одводи до прикључка са уличном атмосферском канализацијом.

Кров је предвиђен као раван озелењен кров, са падом кровних равни оријентисаним ка дворишту и ка улици, који је у потпуности сакривен зиданом атиком према улици, према дворишту и бочним суседним парцелама.

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Врата и капије не могу се отварасти 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.

Планирано је оградивање парцеле **transparentnom жићаном оградом висине $h = 2,00$ m** као и живом оградом (видети графички прилог – crтеж br. 4), у складу са чланом 144 Закона о планирању и изградњи ("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.***

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте 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 поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице 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: 03-265/2025-1/1, datum: 10.06.2025., dvosmerni ulazno izlazni pristup sa širinom kolovoza od 5,00 m izvesti rekonstrukcijom postojećeg priključka i na mestu postojećeg saobraćajnog priključka upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Lazara na k.p.br. 8053 K.O. Pančevo. Proširenje saobraćajnog priključka vrši se uz uslov ukidanja jednog parking mesta.

Koordinate osovinskih tačaka

	Y(m)	X(m)
1	7472586.98	4969204.70
2	7472573.95	4969195.54

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. 002945695 2025 08725 004 005 220 085 od 29.07.2025. kojim se odobrava ukidanje jednog parking mesta radi izgradnje saobraćajnog priključka na javni put u ul. Cara Lazara u zoni kućnog broja. 36.

Зона центар:

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

- ☐ Максимално под објектима (Из) = 80%
- ☐ Минимално под зеленим површинама = 20%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI

	m ²	%
pod OBJEKTOM	339,00	67,26
Popločanje i raster ploče	90,32	17,92
Zelenilo na parceli	74,68	14,82
Površina parcele	504,00	100,00
Zelenilo na parceli	74,68	14,82
+ 10% od zelenog krova	28,21	5,59
+ 10% od raster ploča	5,08	1,01
površina pod zelenilom na parceli min. 20%	= 107,97	= 21,42

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар.

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

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je P + 4 + Ps (šest etaža).

Planirana visina venca je 14,46 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 14,50 m).

Planirana visina objekta (atike) je 18,45 m od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 18,50 m).

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Код изградње нових објекта 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 сву врсту објекта.

Обезбеђено је укупно **DVADESET (20) MESTA ZA PARKIRANJE** i to:

- 6 гаражних места dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta;

- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta;
- 8 parking mesta koje obezbeđuju dva dabl parklifa WOHR 340 dim. 4,90 x 5,30m
- 5 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekata sa natkriljenjem 50 cm – dva parking mesta su bez natkriljenja;

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

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 objekat je projektovan kao **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps** / sa 20 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 копске 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

Парцела, 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.

Укупна површина катастарске парцеле br. 5504 K.O. Pančevo iznosi **504,00 m²**, што ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m².

Površina predmetne građevinske parcele definisana je u listu nepokretnosti br. 2490. Širina građevinske parcele 5732 prema regulaciji / front ka ulici Cara Lazara / iznosi **14,00 m**, a planom je predviđena minimalna širina 9,00 m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predvideni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 5504 prema regulaciji / fronta ulici Cara Lazara / iznosi 14,00 m
Minimalna površina parcele	250 m ²	Površina katastarske parcele br. 5504 K.O. Pančevo iznosi 504,00 m ²
Spratnost	Zadati parametri P + 3 + Pk, Ps, M Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar	Planirani broj nadzemnih etaža je P + 4 + Ps.
Maksimalna visina objekta	Maksimalna visina objekta 18,50m	Planirana visina objekta (atike) je 18,45 m
Maksimalna visina venca	Maksimalna visina venca 14,50 m	Planirana visina venca je 14,46 m
Indeks izgrađenosti	/	Indeks izgrađenosti: 4,20
Indeks zauzetosti	<i>maks.80%</i>	67,26 % (339,00 m²)
Parking	broj parking i garažnih mesta: 1 PM / 1 stambena jedinica	6 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80m 1 garažna mesta dim. 3,70 x 4,80m u okviru prizemlja objekta 8 parking mesta koje obezbeđuju dva dabl parklifa WOHR 340 dim. 4,90 x 5,30 m u okviru prizemlja objekta 5 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekata (sa natkriljenjem od 0,50 m – dva parking mesta nemaju natkriljenje);
Ozelenjavanje	<i>min. 20% površine parcele</i>	ostvareno: Ukupno 21,42% (107,97 m²)
Manipulativne površine / popločanje		17,92 % (90,32 m²)
Rekapitulacija zauzetosti na parceli:		Zauzeće <u>339,00 m²</u> (67,26%)+ Zelenilo <u>74,68 m²</u> (14,82%)+ Popločanje i raster ploče <u>90,32 m²</u> (17,92%) = 504,00 m²(100%)

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 4 + Ps / sa 20 stambenih jedinica /

bruto površina prizemlja:	339,00 m ²
bruto površina I sprata:	346,00 m ²
bruto površina II sprata:	359,00 m ²
bruto površina III sprata:	359,00 m ²
bruto površina IV sprata:	359,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	359,00 m ²

Ukupno:	2.121,00 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 74,68 m² + 28,21 + 5,08 m² (10% od zelenog krova objekta i 10% od raster ploča), **što je ukupno 107,97 m², odnosno 21,42 %** od ukupne površine parcele (504,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min. 10% od ukupne ozelenjene površine; ostvareno 15,00 m² odnosno 13,89 % od ukupne zelene površine.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

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.-172067-25/2, datum: 28.04.2025. god. Planira se mesto priključenja na sledeći način: Budući objekat se priključuje na postojeći KPK na regulacionoj liniji objekta (postojeći nn vod iz TS Cara Lazara).

Na pristupačnom mestu u ulazu u objekat, za ugradnju jednog ormana mernog mesta MOMM-9 i jednog ormana mernog mesta MOMM-6, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) sledećih dimenzija: širine 2200mm, visine 2000mm i dubine 235 mm.

Prema uslovima "Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd" br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-172067-25/2, datum: 28.04.2025. god. odobreno je ukupno 24 (dvadest i četiri) brojila.

NAČIN GREJANJA:

Grejanje **na struju**

Na osnovu dopisa Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture broj: **001164270 2025 14810 005 000 011 004 od: 08.04.2025. godine** – INVESTITOR JE PREDVIDEO TOPLOTNE PUMPE, GREJANJE I HLAĐENJE OBJEKTA – VAZDUH – VAZDUH.

VODOVOD I KANALIZACIJA

NOVI PRIKLJUČAK na gradski vodovod (VPE 110) prečnika OD75.

NOVI PRIKLJUČAK na fekalnu kanalizaciju (FAC250) prečnika DN160.

NOVI PRIKLJUČAK na atmosfersku kanalizaciju prečnika DN160

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-5272/1 od 26.05.2025. godine.

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod u ul. Cara Lazara izgradnjom novog prilljučka od PE cevi prečnika DN 75. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomer – kombinovani vodomer Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 170x130 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije.

Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži, ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja i protiv požarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja dva uređaja za povišenje pritiska: jedan na sanitarnu vodu i jedan na protiv požarnoj mreži. Rad uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja rešeno je priključenjem na vertikale prečnika DN110, koje su postavljene vidno vodeći računa da bitno ne remete enterijer prostorija kroz koje prolaze. Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz vertikalna svakog od objekata predviđeno je horizontalnim razvodom (PVC cevi OD160 SN4) koji se nalazi ispod međuspratne konstrukcije prizemlja i prvog sprata, koji se potom jednom vertikalom spušta u horizontalni razvod ispod objekta. Horizontalni razvod ispod objekta (PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8) se odvodi do revizionog šahta.

Protivpožarna (hidrantska) mreža

U Objektu 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 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/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).

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikalna prečnika DN110, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta. Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdjenih olučnjaka prečnika DN110. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom kroz dvorište odvodi do revizionog šahta. Svi delovi horizontalnog razvoda atmosferske kanalizacije predviđeni su od PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8.

VRSTA UREĐAJA	N	K	N*K	P	q ⁿ	Q
WC	39,00	6,00	234,00	4,00	2,00	3,12
UMIVAONIK	39,00	0,50	19,50	14,00	0,17	0,93
TUŠ KABINA	20,00	0,70	14,00	16,20	0,22	0,71
KADA	9,00	2,00	18,00	14,00	0,67	0,84
VEŠ MAŠINA	21,00	2,71	56,91	8,10	0,89	1,51
MAŠINA ZA SUDOVE	20,00	2,62	52,40	8,10	0,86	1,39
SUDOPER	20,00	2,00	40,00	9,90	0,67	1,33
UKUPNO						9,84

ZAKLJUČAK:

Ukupna količina vode je 9,84 l/s

Ovoj količini vode odgovara cevovod OD160 mm, koji u padu od 0,7 % pri punjenju od 50 % propušta: Q=10,10 l/s pri brzini od 1,11 m/s

Uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo zahtevan je minimalni prečnik Ø 150 sa minimalnim nagibom cevovoda od 1,33 %.

Poštujući Uslove JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo usvaja se :
priključak OD160mm, koji u padu od 2%, pri punjenju od 50 %
propušta: Q=17.84 l/s pri brzini od 1.97 m/s

TELEKOMUNIKACIJE

Na predmetnim parcelama nema izgrađenih objekata EKM koji su u nadležnosti preduzeća „Telekom Srbija“ a.d. Za priključenje na TK mrežu potrebno je izgraditi sledeću tk kanalizaciju:

- Izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1 PE cev Ø40mm od regulacione linije sa ulicom Cara Lazara do ulaza u objekat.

U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, br. D209/108608/2-2025 od 11.03.2025.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Prema uslovima JP “Urbanizam” Pančevo broj: 03-265/2025-1/1, datum: 10.06.2025., dvosmerni ulazno izlazni pristup sa širinom kolovoza od 5,00 m izvesti rekonstrukcijom postojećeg priključka i na mestu postojećeg saobraćajnog priključka upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Cara Lazara na k.p.br. 8053 K.O. Pančevo. Proširenje saobraćajnog priključka vrši se uz uslov ukidanja jednog parking mesta.

Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 65,83 m².

Koordinate osovinskih tačaka

	Y(m)	X(m)
1	7472586.98	4969204.70
2	7472573.95	4969195.54

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 ZAŠTITE OD POŽARA

Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za vanredne situacije, Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu 07.22.1 broj: 217-1940/25 od 17.03.2025.

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.

SKLADIŠTE KOMUNALNOG OTPADA

JKP HIGIJENA PANČEVO br. 02-31-2/2025-0106 od 11.03.2025.

Za predmetne objekte iz važećih zakonskih akata, proističe obaveza Investitora da nabavi 4 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.

USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SA INVALIDITETOM

Obezbeđeno je jedno mesto parking mesto za osobe sa invaliditetom dim 3,70 x 4,80m (za stambene zgrade sa deset i više stanova, najmanje 5% mesta od ukupnog broja mesta za parkiranje, a najmanje jedno mesto za parkiranje vozila osoba sa invaliditetom) po pravilniku o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama ("sl. glasnik rs", br. 22/2015).

Savladavanje etažnih visinskih razlika u stambenom objektu za lica sa invaliditetom vrši se liftom. Pristup liftu je preko garaze i rampe od 5% čiji je nagib rampe u skladu sa pravilnikom, savladavanje visinske razlike između garaže i prostorije za nadpritisak vrši preko oborenog stepenika – rampe.

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. 266/2 od 18.03.2025.

са становишта заштите културних добара као и добара која уживају претходну заштиту, за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+4+Пс са 20 стамбених јединица у улици Цара Лазара бр. 36, на кат. парцели бр. 5504 КО Панчево, инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** / sa 20 stambenih jedinica / nalazi se u Pančevu, ul. Cara Lazara br. 36, k.p.br. 5504 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p.br. 5504 K.O. Pančevo je **504,00 m²**.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 2490 na predmetnoj k.p.br. 5504 K.O. Pančevo su u postojećem stanju upisani sledeći objekti:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 119,00 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 = 62,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 11,00 m².
- **Objekat br. 4** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / egizstira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima Površina = 6,00 m².

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT **/ sa 20 stambenih jedinica /**

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 4 + Ps / sa 20 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 5504 K.O. Pančevo, u ulici Cara Lazara br. 36. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje dvadeset (20) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju (dužom stranom prema bočnim susedima) i parcelu k.p.br. 8053 K.O. Pančevo – ul. Cara Lazara. 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. 5507 i k.p.br. 5502 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m), dok je ka dvorištu razučena. Dubina gabarita objekta od regulacione linije ka zadnjem dvorištu, udaljena je od ulice k.p.br. 8053 od 23,12 do 23,22 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.*

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambeno objektu ostvaren je iz ul. Cara Lazara (k.p.br. 8053 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine **5,00m** i površine **65,83m²**. Stacionirani saobraćaj je rešen na predmetnoj parceli k.p.br. 5504 K.O. Pančevo. Širina pristupne trake za isparkiranje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DVADEST (20) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 6 garažna mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja;
- 1 garažna mesta dim. 3,70 x 4,80 m u okviru prizemlja;
- 8 parking mesta koje obezbeđuju dva dabl parklifta (wohr 340) dim. 4.90 x 5,30 m
- 5 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekata sa natriljenjem 50cm – dva parking mesta nemaju natkriljenje;

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

neto površina prizemlja:	296,67 m ²
neto površina I sprata:	273,78 m ²
neto površina II sprata:	286,91 m ²
neto površina III sprata:	286,91 m ²
neto površina IV sprata:	286,91 m ²
neto površina povučenog sprata:	284,38 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA:	1715,56 m²
------------------------------	------------------------------

bruto površina prizemlja:	339,00 m ²
bruto površina I sprata:	346,00 m ²
bruto površina II sprata:	359,00 m ²
bruto površina III sprata:	359,00 m ²
bruto površina IV sprata:	359,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	359,00 m ²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	2.121,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

U prizemlju objekta se nalaze zajedničke prostorije i garaža. 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. Na I prvom spratu predviđeno su po 5 stambenih jedinica, na II, III, IV spratu predviđene su po 4 stambene jedinice i povučenom spratu predviđene su po 3 stambene jedinice sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno Objekat sadrži **dvadeset** (20) funkcionalnih 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 od kote terena do najviše tačke je **18,45 m**, a visina venca je **14,46 m**.

Objekat je spratnosti P + 4 + Ps.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

OBJEKAT				
KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	- 0.20 m	76.07		
Kota prizemlja	± 0.00 m	76.27		
Kota venca	+ 14.26 m	90.53		
Kota slemena / objekta	+ 18.25 m	94.52	Visina venca	14,46 m
			Visina slemena / objekta	18,45 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 = 258,22 m²

Pod erkerima dozvoljeno: max. 40,00% (154,80 m²)

Ukupno ostvareno: **37,87%** (87,80 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: $P = 262,46 \text{ m}^2$
Pod erkerima dozvoljeno: max. 30,00% (78,73 m²)
Ukupno ostvareno: **24,02%** (63,06m²); ostvareno 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. Cara Lazara 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 priložima 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 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 (kontaktne fasade), 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:

U svemu prema uslovima Elektro distribucije Srbije
NOVI trofazni priključak.

- **20** brojila za 20 STAMBENIH JEDINICA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
 - **1** brojila za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL
zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
 - **1** brojila za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
 - **1** brojilo za PPZ HIDROCIL - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
 - **1** brojilo za parking platforme, zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- Ukupno: **24** (dvadeset četiri) **brojila** snage 17,25kW, 25A

U svemu prema uslovima „Elektro distribucije Srbije d.o.o. Beograd“ br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-172067-25/2, datum: 28.04.2025.

VODOVOD I KANALIZACIJA:

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu u ul. Cara Lazara.
Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju u ul. Cara Lazara.
Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju.

U svemu prema uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, br. D-5272/1, datum: 26.05.2025.

VODOVODNA MREŽA

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod u ul. Cara Lazara izgradnjom novog prilljučka od PE cevi prečnika DN 75. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomer – kombinovani vodomer Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 170x130 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice. Pored glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomeri su prečnika ¾“ i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. Glavni vodomer, kao i pojedinačni vodomeri u svakom trenutku moraju biti pristupačni za očitavanje. Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži, ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja i protiv požarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja dva uređaja za povišenje pritiska: jedan na sanitarnu vodu i jedan na protiv požarnoj mreži.

Rad uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja rešeno je priključenjem na vertikale prečnika DN110, koje su postavljene vidno vodeći računa da bitno ne remete enterijer prostorija kroz koje prolaze. Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz vertikala svakog od objekata predviđeno je horizontalnim razvodom (PVC cevi OD160 SN4) koji se nalazi ispod međuspratne konstrukcije prizemlja i prvog sprata, koji se potom jednom vertikalom spušta u horizontalni razvod ispod objekta. Horizontalni razvod ispod objekta (PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8) se odvodi do revizionog šahta. Horizontalni razvod na delu ispod površine terena polaže u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine $d = 10\text{cm}$ i zatrpava peskom oko i iznad cevi do visine od $d = 10\text{cm}$. Ostatak rova do donje kote podkonstrukcije saobraćajnih površina zatrpava peskom. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu. Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice. Unutrašnje instalacije projektovane su od PP cevi, niskošumnih za kućnu kanalizaciju, koje se montiraju

ATMOSFERSKA KANALIZACIONA MREŽA

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikala prečnika DN110, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta. Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdenih olučnjaka prečnika DN110. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom kroz dvorište odvodi do revizionog šahta. Svi delovi horizontalnog razvoda atmosferske kanalizacije predviđeni su od PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8. Svi horizontalni razvodi ispod površine terena se polažu u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine $d = 10\text{cm}$ i zatrpavaju peskom oko i iznad cevi do visine od $d = 10\text{cm}$. Ostatak rova do donje kote podloge ispod garaže se zatrpava peskom, dok se ostatak rova na delu gde horizontalni razvod prolazi kroz zelenu površinu zatrpava zemljom iz iskopa. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.

Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,5 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice. Odvođenje otpadnih voda sa poda garaža i atmosferskih voda sa zelenih površina i manipulativnih i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu predviđeno je kanalom od polimer betona sa pripadajućom pokrivnom rešetkom, tipa Multiline, dimenzija u skladu sa hidrauličkim opterećenjem u svemu prema SRPS EN 1433, Nosivost rešetke biće usklađena sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Hidrauličkim proračunom atmosferske kanalizacije u obzir je uzeta i površina dvorišta. Priključenje unutrašnjeg razvoda atmosferske kanalizacije na instalacije gradske atmosferske kanalizacije izvršiće se preko kanalizacionog priključka prečnika OD 160. Nakon prikupljanja otpadnih voda sa podnih površina garaže i atmosferskih voda sa zelenih površina i manipulativnih i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu, one se odvođe do separatora lakih tečnosti sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje.

Nakon odvajanja nečistoća otpadna voda se od separatora odvodi do revizionog šahta atmosferskefekalne kanalizacije. Spajanje cevi i fazonskih komada se vrši u naglavku sa gumenim zaptivnim gumenim prstenom.

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.

BR. VERT.	DEONICA CEVI		J.O.	Q	L	DN (OD)	GUBITAK NA PRITISAK		brzina
	OD	DO	J.O.	lit/s	m	mm	m'	Σm'	m/s
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SV 1	UPP	VOD	88,75	2,355	15,55	63	0,029	0,447	1,136
	1 sp	UPP	88,75	2,355	6,99	63	0,029	0,201	1,136
	2 sp	1 sp	68,75	2,073	4,61	63	0,023	0,105	1,000
	3 sp	2 sp	50,75	1,781	2,86	50	0,054	0,153	1,363
	4 sp	3 sp	32,75	1,431	2,86	50	0,036	0,102	1,095
	Ps	4 sp	14,75	0,960	2,86	40	0,052	0,149	1,150
								1,158	

Napomena : DN(OD) je spoljašnji prečnik cevi

Stanje pritiska na pložajno najnepovoljnijem sanitarnom čvoru:

1. GUBITAK PRITISKA U VODOVODNOJ MREŽI:	1,158 m
2. GUBITAK PRITISKA NA KONTROLNOM VODOMERU	1,500 m
3. GUBITAK PRITISKA NA GLAVNOM VODOMERU:	4,000 m
3. POTREBAN PRITISAK NA IZLIVU:	5,000 m
4. H_U -UKUPNO GUBICI:	11,658 m

5. H_g -GEODETSKA RAZLIKA:	18,730 m
6. H_m -PRITISAK U GRADSKOJ MREŽI:	25,000 m

ODREĐIVANJE RASPOLOŽIVOG NADPRITISKA:

$H_{raspoloživo} = H_m - H_g - H_U =$	-5,388 m
---------------------------------------	-----------------

Iz proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži u uslovima normalnog vodosnabdevanja ne zadovoljava potrebe za vodom neophodnom za sanitarne uređaje u objektu, te se preporučuje ugradnja uređaja za povišenje pritiska.

Uređaj mora imati nominalni protok oko 2,50 lit/sec sa potrebnim povišenjem pritiska oko 6,0 m (radna + rezervna pumpa).

3.6.1. PRORAČUN GUBITKA PRITISKA U HIDRANTSKOJ MREŽI

BR. VERT.	DEONICA CEVI		J.O.	Q	L	Ø OD	GUBITAK NA PRITISAK		brzina
	OD	DO	J.O.	lit/s	m	mm	m'	Σm'	m/s
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
HV1	UPP	VOD	400,00	5,000	17,75	75	0,047	0,834	1,690
	H5	UPP	400,00	5,000	19,27	65	0,070	1,349	1,508
	H6	H5	100,00	2,500	2,86	50	0,110	0,315	1,274
								2,498	

Stanje pritiska na pložajno najnepovoljnijem hidrantu:

1. GUBITAK PRITISKA U HIDRANTSKOJ MREŽI:	2,50 m
2. GUBITAK PRITISKA NA VODOMERU:	5,00 m
3. GUBITAK PRITISKA NA CREVU I MLAZNICI:	2,00 m
4. H_{Σ} -UKUPNO GUBICI:	9,50 m

5. H_g -GEODETSKA RAZLIKA:	16,63 m
6. H_n -MINIMALNI PRITISAK NA HIDRANTU:	25,00 m
7. H_m -PRITISAK U GRADSKOJ MREŽI:	25,00 m

ODREĐIVANJE POTREBNOG NAPORA UREĐAJA ZA POVIŠENJE PRITISKA

$$H_{\text{raspoloživo(mVs)}} = H_m - H_g - H_n - H_{\Sigma} = \mathbf{-26,13 \text{ m}}$$

Iz proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži u uslovima normalnog vodosnabdevanja neće zadovoljiti potrebe za vodom neophodnom za protivpožarnu zaštitu objekta, te se preporučuje ugradnja uređaja za povišenje pritiska.

Potrebno je usvojiti postrojenje za povišenje pritiska koje čine : dve višestepene, horizontalne, centrifugalne pumpe (radna + rezervna), usisnim i potisnim prohromskim kolektorima, kuglom i nepovratnim ventilima, dva transmitera pritiska, presostati - ZRS, hidroforska posuda i ostali sitan materijal, sve na zajedničkom postolju, ožičeno i spremno za puštanje u rad.

Uređaj mora imati nominalni protok oko 5,00 lit/sec sa potrebnim povišenjem pritiska oko 27,0 m (radna + rezervna pumpa).

usvaja se Lowara postrojenje za povišenje pritiska tip: GMD20/22HM03S30T/A304 ili odgovarajuće

3.6.2.HIDRAULIČKI PRORAČUN KANALIZACIJE PO SAMGIN-u

VRSTA UREĐAJA	N	K	N*K	P	q ⁿ	Q
WC	39,00	6,00	234,00	4,00	2,00	3,12
UMIVAONIK	39,00	0,50	19,50	14,00	0,17	0,93
TUŠ KABINA	20,00	0,70	14,00	16,20	0,22	0,71
KADA	9,00	2,00	18,00	14,00	0,67	0,84
VEŠ MAŠINA	21,00	2,71	56,91	8,10	0,89	1,51
MAŠINA ZA SUDOVE	20,00	2,62	52,40	8,10	0,86	1,39
SUDOPER	20,00	2,00	40,00	9,90	0,67	1,33
UKUPNO						9,84

ZAKLJUČAK:

Ukupna količina vode je 9,84 l/s

Ovoj količini vode odgovara cevovod OD160 mm, koji u padu od 0,7 % pri punjenju od 50 % propušta: Q=10,10 l/s pri brzini od 1,11 m/s

Uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo zahtevan je minimalni prečnik Ø 150 sa minimalnim nagibom cevovoda od 1,33 %.

Poštujući Uslove JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo usvaja se :
priključak OD160mm, koji u padu od 2%, pri punjenju od 50 %
propušta: Q=17.84 l/s pri brzini od 1.97 m/s

3.6.4. HIDRAULIČKI PRORAČUN ATMOSFERSKE KANALIZACIJE

PROCENJENE MERODAVNE KOLIČINE ATMOSFERSKIH VODA

Za određivanje maksimalnog protoka, koji je merodavan za dimenzionisanje cevovoda za priključak na gradsku atmosfersku kanalizaciju primenjena je racionalna metoda predstavljena racionalnom formulom:

$$Q_{\max} = i(tc, PR) \cdot A \cdot c \text{ (l/s)}$$

где cy :

Q_{\max} – maksimalni protok koji dotiče u cevovod priključka (l/s)

$i(tc, PR)$ – intenzitet padavina koji je u funkciji vremena trajanja kiše i povratnog perioda (l/s/ha)

A – površina slivne površine (ha)

c – koeficijent oticaja slivne površine

Posmatrajući parcele sa kojih se odводе atmosferske vode ona se može podeliti u četiri slivne površine : krovne površine, zelena površina, manipulativne površine u garaži – betonske površine i manipulativne

površine izvan predviđene garaže – raster ploče

Krovne površine :

$i(tc, PR)$ – usvaja se intenzitet padavina koji se primenjuje za grad Pančevo od 140 l/s/ha

A_{kr} – ukupna površina krovova prema podacima iz projektne dokumentacije 310,00 m²

c_{kr} – koeficijent oticaja za krov pokriven crepom 0,90

$$Q_{\max, kr} = 3,91 \text{ l/s}$$

Zelena površina :

$i(tc, PR)$ – usvaja se intenzitet padavina koji se primenjuje za grad Pančevo od 140 l/s/ha

A_{par} – ukupno zelena površina prema podacima iz projektne dokumentacije 85,00 m²

c_{par} – koeficijent oticaja za zelenu površinu 0,25

$$Q_{\max, zp} = 0,30 \text{ l/s}$$

Površina manipulativnih površina izvan predviđene garaže – raster ploče:

$i(tc, PR)$ – usvaja se intenzitet padavina koji se primenjuje za grad Pančevo od 140 l/s/ha
 A_{zp} – ukupno manipulativnih površina izvan predviđene garaže – izbetoniranih, prema podacima iz projektne dokumentacije 80,00 m²
 c_{zp} – koeficijent oticaja za mozaik od kamenih ploča 0,5
 $Q_{max,rp} = 0,56$ l/s
Maksimalni dotok sa površine iz garaže motornih vozila – iz proračuna separatora lakih tečnosti:
 $Q_{max,gar} = 3,00$ l/s
Na osnovu izračunatih vrednosti dobija se vrednost maksimalnog protoka koji dotiče u cevovod priključka:
 $Q_{max} = 7,77$ l/s

Ovoj količini vode odgovara priključak OD160 mm, koji u padu od 0,2% pri punjenju od 70 % propušta:
 $Q = 8,50$ l/s pri brzini od 0,63 m/s.
Uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija” Pančevo dozvoljen je minimalni prečnik priključka Ø 150 sa minimalnim nagibom cevovoda od 1,33 %.
Poštujući Uslove JKP „Vodovod i kanalizacija” Pančevo usvaja se :
☐ Prečnik cevovoda priključka na atmosfersku kanalizaciju OD160mm,
☐ nagib dna usvojenog cevovoda 2%,
Za usvojeni prečnik cevovoda OD 160, нагиб dna канала $i = 2\%$ i stepen punjenja od 70% dobija se
 $Q_{50} = 29,76$ lit/sec protok otpadne vode u cevovodu
 $V_{pp} = 2,19$ m/sec brzina otpadne vode u cevovodu
Za usvojeni prečnik cevovoda OD 160 nagib dna канала $i = 2,0\%$ i stepen punjenja od 100% dobija se
 $Q_{pp} = 35,68$ lit/sec protok otpadne vode kroz pun profil cevovoda
 $V_{pp} = 1,97$ m/sec brzina otpadne vode u punom profilu cevovoda
Može se zaključiti da, u slučajevima kada je to neophodno (veći dotok atmosferskih voda, priključenje neplaniranih korisnika...), usvojeni prečnik pri usvojenom nagibu dna cevovoda, cevovod ima rezervu u propusnoj moći od $Q_{rez} = 27,91$ lit/sec.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:

Pešački i kolski prilaz ostvaren je iz *ul. Cara Lazara*. Novoprojektovani saobraćajni priključak je širine **5,00 m**, površine **65,83 m²**

Koordinate osovinskih tačaka

	Y(m)	X(m)
1	7472586.98	4969204.70
2	7472573.95	4969195.54

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. 03-265/2025-1/1, datum: 10.06.2025.

PARKIRANJE NA PARCELI:

Obezbeđeno je ukupno **DVADESET (20) MESTA ZA PARKIRANJE** i to:

- 6 garažnih mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta;
- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta;
- 8 parking mesta koje obezbeđuju dva dabl parklifa WOHR 340 dim. 4,90 x 5,30m
- 5 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekata sa natriljenjem 50cm – dva parking mesta nemaju natriljenje;

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica

NAČIN GREJANJA:

Grejanje **na struju**

Na osnovu dopisa Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture broj: **001164270 2025 14810 005 000 011 004 od: 08.04.2025. godine** – INVESTITOR JE PREDVIDEO TOPLOTNE PUMPE, GREJANJE I HLAĐENJE OBJEKTA – VAZDUH – VAZDUH.

TELEKOMUNIKACIJE:

Predviđeno je za svaku stambenu jedinicu po jedna nova telefonska / tv / internet linija – **ukupno: dvadeset (20) novih priključaka**

U svemu prema uslovima „Telekom Srbija“, br. D209/108608/2-2025, datum: 11.03.2025.

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA:

Predviđena su **četiri (4)** kontejnera zapremine 1.100 l – po jedan na svakih 6 stambenih jedinica. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 4 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. **02-31-2/2025-0106** od 11.03.2025. godine.

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



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20000

PARCELA
OBUHVAĆENA
URBANISTIČKIM
PROJEKTOM
br. 5504
K.O. Pančevo

Projektant:

ARCHI TEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
46 Vidika Drenova br. 3A, 11000 Beograd, Srbija. Tel: 064/ 133 68 26. E-mail: architec@architec.rs

Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić
dipl.inž.arh.
br. licence 200 1482 14

Broj projekta:

UP - 13 - 03 / 2025

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

MIRRA CAPITAL D.O.O.
Beograd,
ul. Madridska br. 8

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT -
P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica
Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p.br. 5504 K.O. Pančevo

Znak:

UP

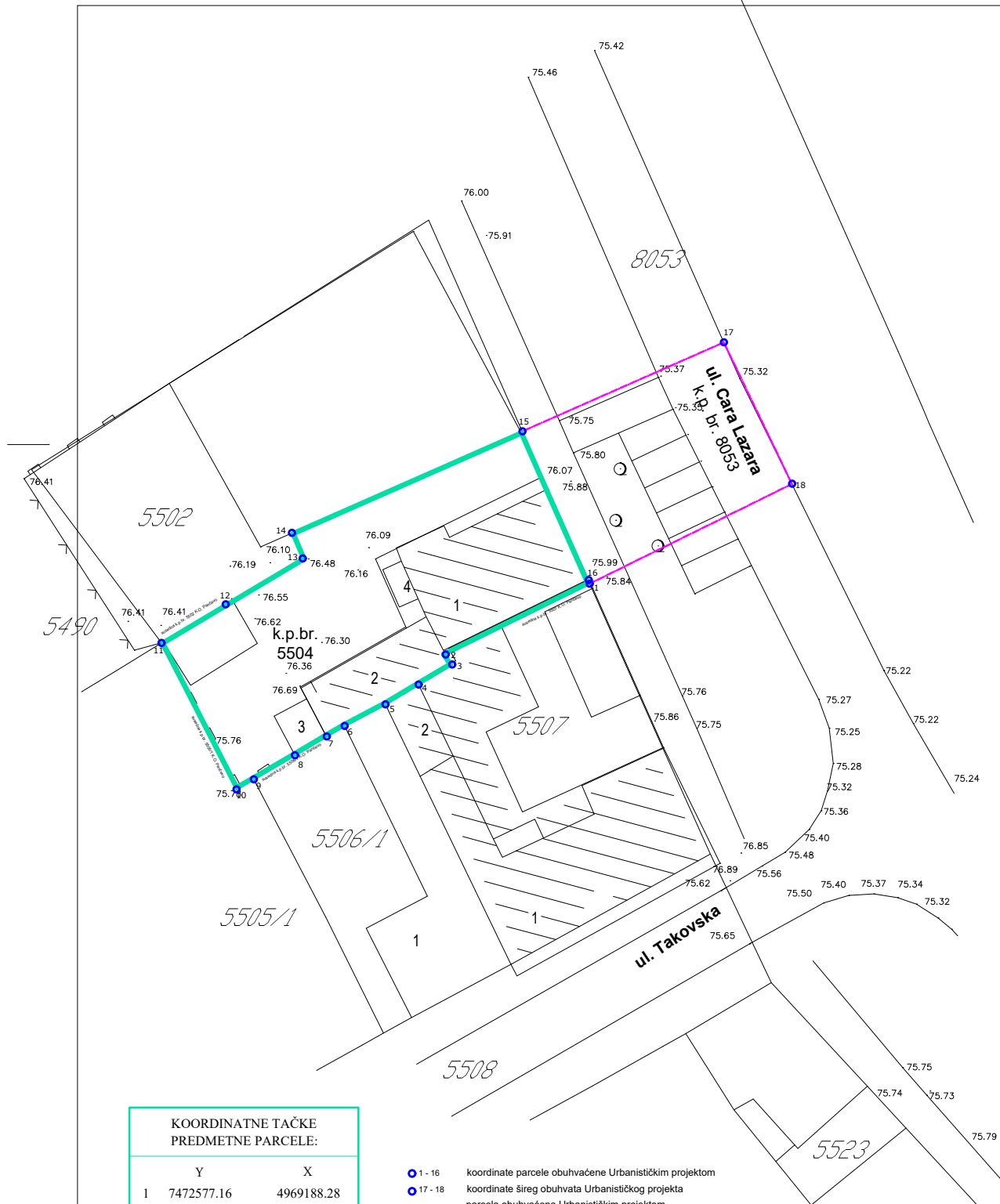
Datum:

V 2025.

Broj crteža:

1.

MP



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:

	Y	X
1	7472577.16	4969188.28
2	7472565.05	4969182.31
3	7472565.59	4969181.47
4	7472562.77	4969179.78
5	7472559.98	4969178.11
6	7472556.53	4969176.30
7	7472555.02	4969175.41
8	7472552.35	4969173.83
9	7472548.90	4969171.80
10	7472547.46	4969170.95
11	7472541.13	4969183.29
12	7472546.54	4969186.53
13	7472553.02	4969190.40
14	7472552.11	4969192.55
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64

KOORDINATNE OBUHVATA:

	Y	X
9	7472577.16	4969188.28
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64
17	7472588.46	4969208.61
18	7472594.19	4969196.68

- 1 - 16 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 17 - 18 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta

GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA k.p.br. 5504 K.O. PANČEVO

R = 1 : 500

Projektant:

ARCHI TEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Vukla Perceca br. 38, 30000 Beograd, Srbija. Tel: 066/ 135 68 34. E-mail: archi.tec@archi-tec.com

Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić
dipl.ing.arh.
br. licence 200 1482 14

UP - 13 - 03 / 2025

MP

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

MIRRA CAPITAL D.O.O.
Beograd,
ul. Madridska br. 8

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT -
P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica
Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p.br. 5504 K.O. Pančevo

Znak:

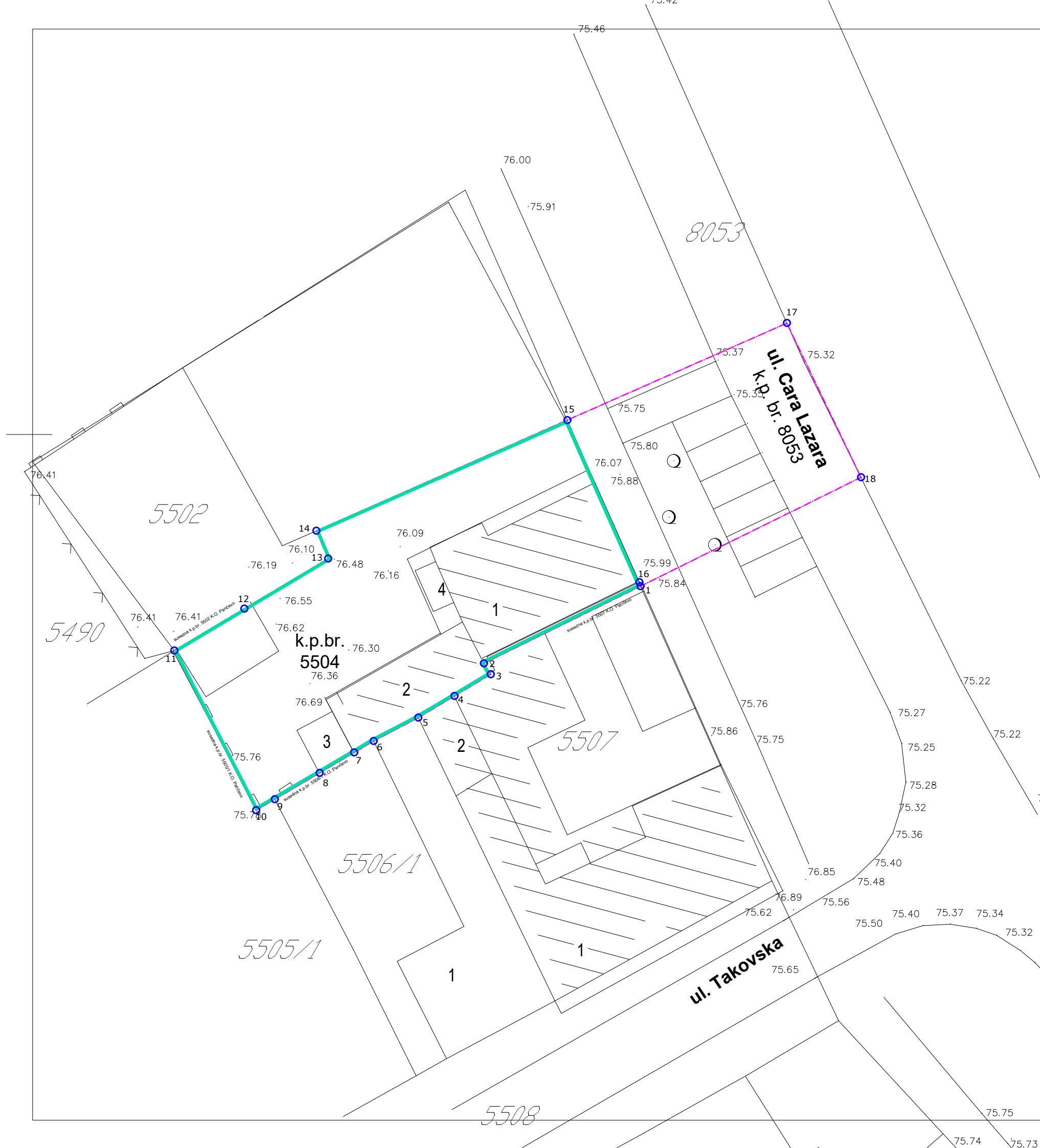
UP

Datum:

V 2025.

Broj crteža:

2



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	Y	X
1	7472577.16	4969188.28
2	7472565.05	4969182.31
3	7472565.59	4969181.47
4	7472562.77	4969179.78
5	7472559.98	4969178.11
6	7472556.53	4969176.30
7	7472555.02	4969175.41
8	7472552.35	4969173.83
9	7472548.90	4969171.80
10	7472547.46	4969170.95
11	7472541.13	4969183.29
12	7472546.54	4969186.53
13	7472553.02	4969190.40
14	7472552.11	4969192.55
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64

KOORDINATNE OBUHVATA:		
	Y	X
9	7472577.16	4969188.28
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64
17	7472588.46	4969208.61
18	7472594.19	4969196.68

- 1 - 16 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 17 - 18 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parceta obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta

GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA ZA k.p.br. 5504 K.O. PANČEVO

R = 1 : 300

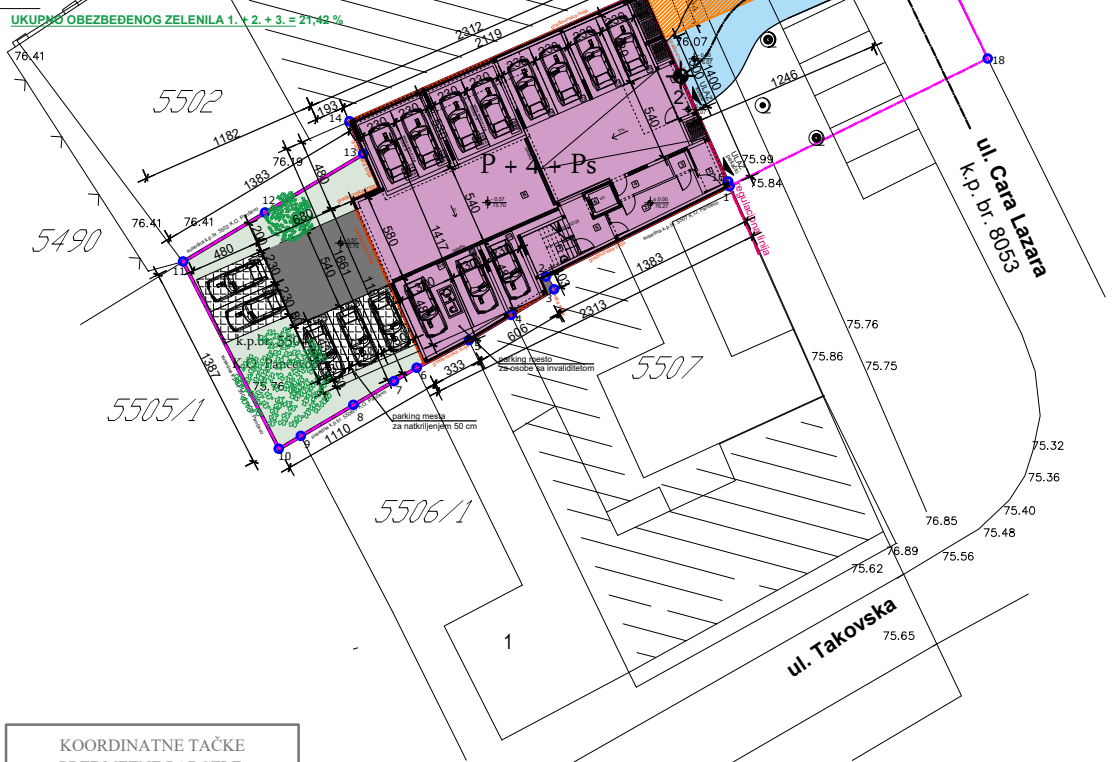
Projektant: ARCHITEC <small>ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING</small> <small>ul. Vukla Brankova br. 3A, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 066/ 435 08 26. E-mail: archi@architec.rs</small>	URBANISTIČKI PROJEKAT
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	Investitor: MIRRA CAPITAL D.O.O. Beograd, ul. Madridska br. 8
UP - 13 - 03 / 2025	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36 k.p.br. 5504 K.O. Pančevo
MP	Znak: UP
	Datum: V 2025.
	Broj crteža: 2a

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m ²	%
Pod OBJEKTOM	339,00	67,26
Popločanje i raster ploče	90,32	17,92
zelenilo na parceli	74,68	14,82
P parcelo	504,00	100,00

zelenilo na parceli	74,68	14,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	28,21	5,59
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	5,08	1,01
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILU (min. 20%)	= 107,97	= 21,42

- OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 21,42%
- 10% površine zelenog krova objekta P = 282,16 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 28,21 m² = 5,59%
 - 10% površine raster ploče P = 50,86 m² se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 5,08 m² = 1,01%
 - zelenilo na parceli P = 74,68 m² = 14,82%

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 21,42%



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:

	Y	X
1	7472577.16	4969188.28
2	7472565.05	4969182.31
3	7472565.59	4969181.47
4	7472562.77	4969179.78
5	7472559.98	4969178.11
6	7472556.53	4969176.30
7	7472555.02	4969175.41
8	7472552.35	4969173.83
9	7472548.90	4969171.80
10	7472547.46	4969170.95
11	7472541.13	4969183.29
12	7472546.54	4969186.53
13	7472553.02	4969190.40
14	7472552.11	4969192.55
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64

KOORDINATNE OBUHVATA:

	Y	X
9	7472577.16	4969188.28
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64
17	7472588.46	4969208.61
18	7472594.19	4969196.68

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 20 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 20 FUNKCIONALNIH JEDINICA, I TO:

OBJEKTAT sa 20 stambenih jedinica:

- 6 GARAŽNIH MESTA
U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 2,30 x 4,80 m
- 1 GARAŽNO MESTO
U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 3,70 x 4,80 m
- 8 PARKING MESTA
KOJE OBEZBEĐUJU DVA DABL PARKILISTA
(WOHR 340) DIM. 4,90 X 5,30 m

PARKING MESTA NA PARCELI :

- 5 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m

LEGENDA

- 1 - 16 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 17 - 18 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcelo obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 65,83 m²
- Raster ploče P = 50,86 m²
- Popločanje P = 39,46 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 74,68 m²
- visoka vegetacija - ukupno 15,00 m²
(min. 10% od zelene površine 74,68 m²)
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT

	Y (m)	X (m)
1	7472586.98	4969204.7
2	7472573.95	4969195.54

Površina planiranog kolskog priključka:
P = 65,83 m²

Širina planiranog kolskog priključka:
P = 5,00 m

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

R = 1 : 500

Projektant:

ARCHITEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Vukla Perceva br. 38, 30000 Beograd, Srbija. Tel: 066 / 135 68 34. E-mail: archi@archi.rs

Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić
dipl.ing.arh.
br. licence 200 1482 14

UP - 13 - 03 / 2025

MP

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

MIRRA CAPITAL D.O.O.
Beograd,
ul. Madridska br. 8

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT -
P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica
Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p.br. 5504 K.O. Pančevo

Znak:

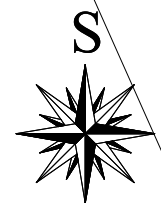
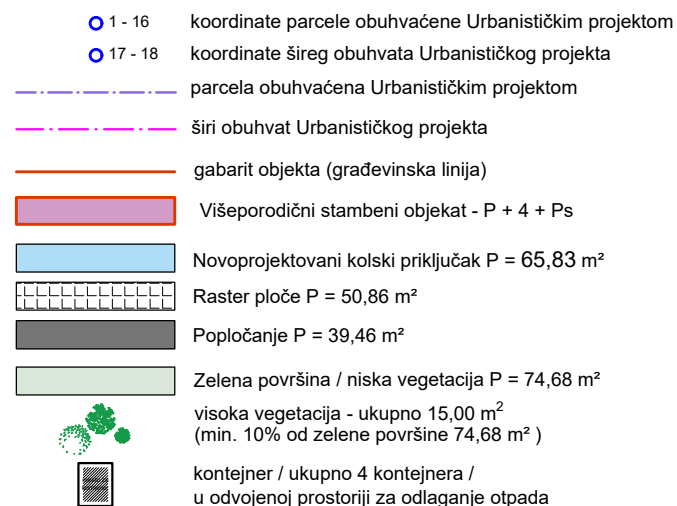
UP

Datum:

V 2025.

Broj crteža:

3



<p align="center">OBEZBEDENO JE UKUPNO 20 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 20 FUNKCIONALNIH JEDINICA, I TO:</p>	
<p>OBJEKT sa 20 stambenih jedinica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 6 GARAZNIH MESTA O KVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 2,30 x 4,80 m ● 1 GARAZNO MESTO O KVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 3,70 x 4,80 m ● 8 PARKING MESTA KOJE OBEZBEĐUJU DVA DABL PARKLIFTA (WOHR 340) DIM. 4,90 x 5,30 m 	
<p>PARKING MESTA NA PARCELI :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 5 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m 	

KOORDINATNE OBUHVATA:	
Y	X
9 7472577.16	4969188.28
15 7472571.50	4969201.09
16 7472577.01	4969188.64
17 7472588.46	4969208.61
18 7472594.19	4969196.68

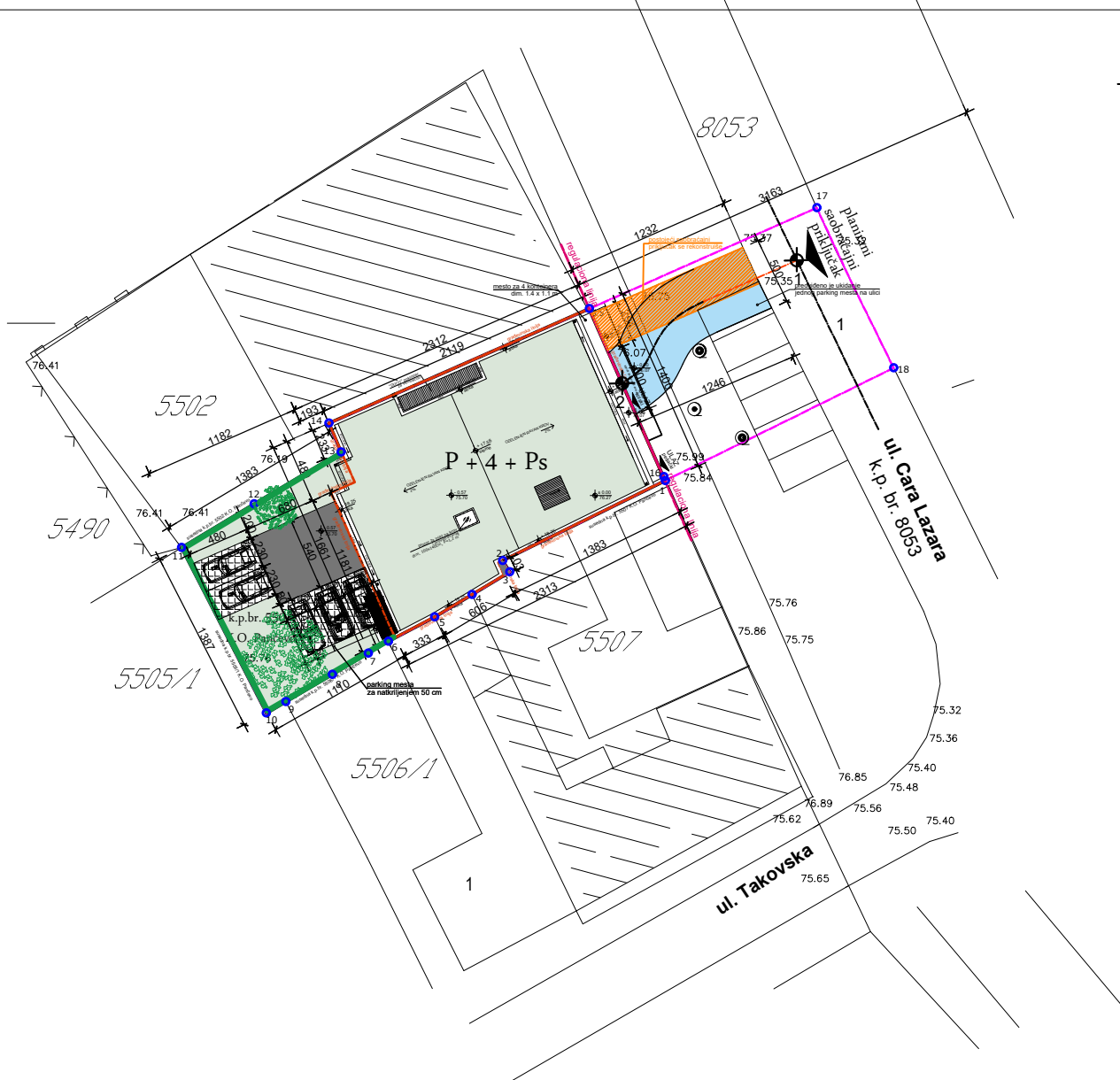
OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 21,42%

1. 10% površine zelenog krova Objekta $P = 282,10 \text{ m}^2$ iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi $28,21 \text{ m}^2 = 5,59\%$
2. 10% površine raster ploča $P = 50,86 \text{ m}^2$ se obračunava kao dodatno **zelenilo** što iznosi $5,08 \text{ m}^2 = 1,01\%$
3. zelenilo na parceli/tlu $P = 74,68 \text{ m}^2 = 14,82\%$

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 21,42 %

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM,
SAOBRAĆAJNIH
I ZELENIH POVRŠINA R = 1 : 300

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
<div>ARCHITEKAT ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING 41 Vukla, Pionirska 34, 11000 Beograd, Srbija. Tel: 064/ 433-68-26. E-mail: archi@archi-urbis.com</div>		<div>Investitor: MIRRA CAPITAL D.O.O. Beograd, ul. Madridska br. 8</div>		
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		<div>Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36 k.p.br. 5504 K.O. Pančevo</div>		
Broj projekta: UP - 13 - 03 / 2025	MP	Znak: UP	Datum: V 2025.	Broj crteža: 3a



LEGENDA

- 1 - 16 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 17 - 18 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 65,83 m²
- Raster ploče P = 50,86 m²
- Popločanje P = 39,46 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 74,68 m²
- visoka vegetacija - ukupno 15,00 m² (min. 10% od zelene površine 74,68 m²)
- transparentna žičana ograda h = 2,00 m
- živa ograda

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:

	Y	X
1	7472577.16	4969188.28
2	7472565.05	4969182.31
3	7472565.59	4969181.47
4	7472562.77	4969179.78
5	7472559.98	4969178.11
6	7472556.53	4969176.30
7	7472555.02	4969175.41
8	7472552.35	4969173.83
9	7472548.90	4969171.80
10	7472547.46	4969170.95
11	7472541.13	4969183.29
12	7472546.54	4969186.53
13	7472553.02	4969190.40
14	7472552.11	4969192.55
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64

KOORDINATNE OBUHVATA:

	Y	X
9	7472577.16	4969188.28
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64
17	7472588.46	4969208.61
18	7472594.19	4969196.68

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO - PEJZAŽNO REŠENJE

R = 1 : 500

Projektant:

ARCHITEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Vidika Pionira br. 58, 30000 Beograd, Srbija. Tel: 064/135 08-36. E-mail: archi@architec.rs

Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić
dipl.ing.arh.
br. licence 200 1482 14

UP - 13 - 03 / 2025

MP

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

MIRRA CAPITAL D.O.O.
Beograd,
ul. Madridska br. 8

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT -
P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica
Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p.br. 5504 K.O. Pančevo

Znak:

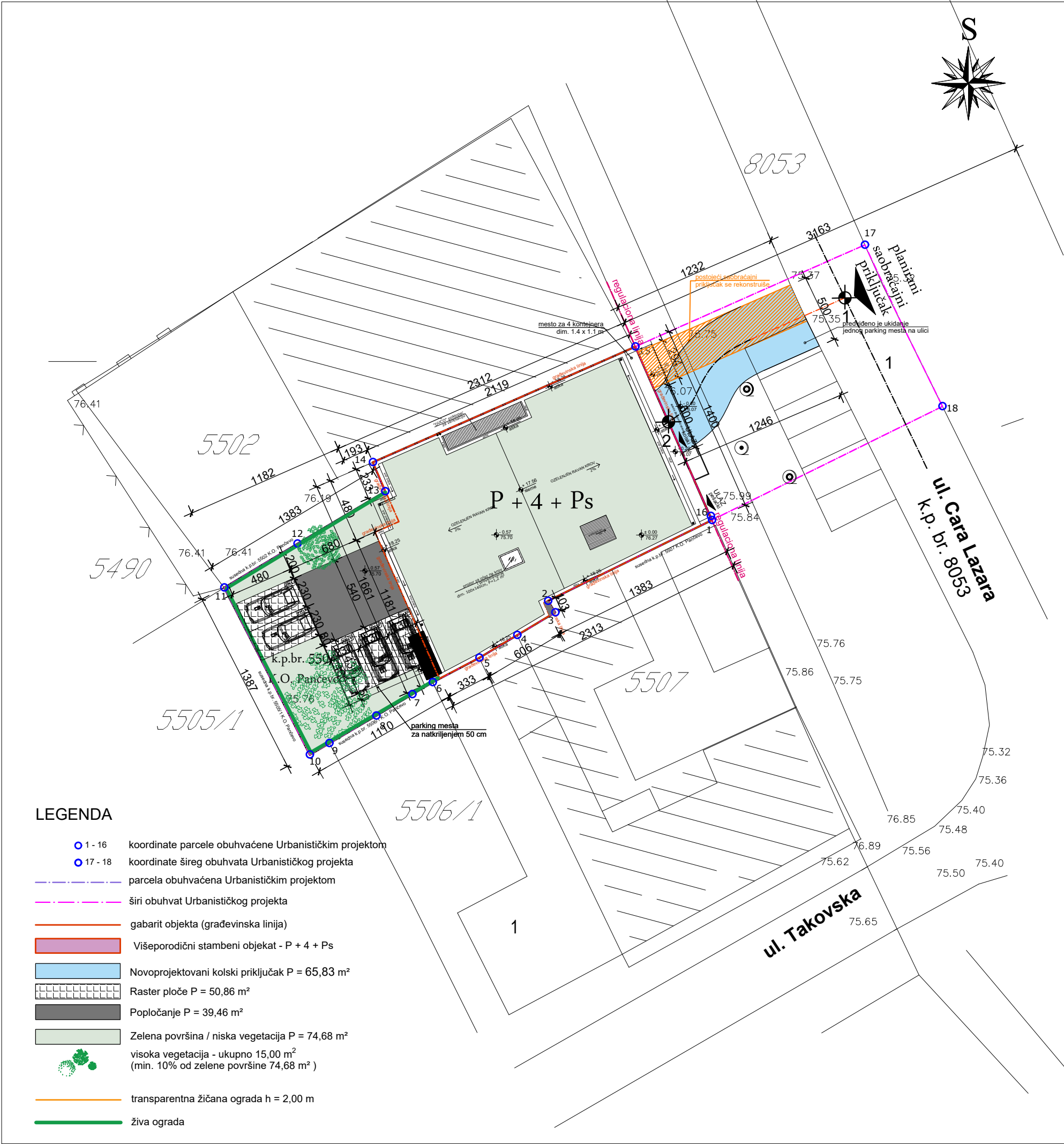
UP

Datum:

V 2025.

Broj crteža:

4



LEGENDA

- 1 - 16 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 17 - 18 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 65,83 m²
- Raster ploče P = 50,86 m²
- Popločanje P = 39,46 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 74,68 m²
- visoka vegetacija - ukupno 15,00 m² (min. 10% od zelene površine 74,68 m²)
- transparentna žičana ograda h = 2,00 m
- živa ograda

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 OBJEKTOM	339,00	67,26
Popločanje i raster ploče	90,32	17,92
zelenilo na parceli	74,68	14,82
P parcele	504,00	100,00

zelenilo na parceli	74,68	14,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	28,21	5,59
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	5,08	1,01
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILLO (min. 20%)	= 107,97	= 21,42

OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 21,42%

- 10% površine zelenog krova Objekta P = 282,10 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 28,21 m² = 5,59%
- 10% površine raster ploča P = 50,86 m² se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 5,08 m² = 1,01%
- zelenilo na parceli/tlu P = 74,68 m² = 14,82%

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 21,42 %

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

Projekant: ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukla Pločica br. 34, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 064/ 135 08 34. E-mail: archi@architec.rs		URBANISTIČKI PROJEKAT		
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14		Investitor: MIRRA CAPITAL D.O.O. Beograd, ul. Madridska br. 8		
Broj projekta: UP - 13 - 03 / 2025		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36 k.p.br. 5504 K.O. Pančevo		
		Znak: UP	Datum: V 2025.	Broj crteža: 4a

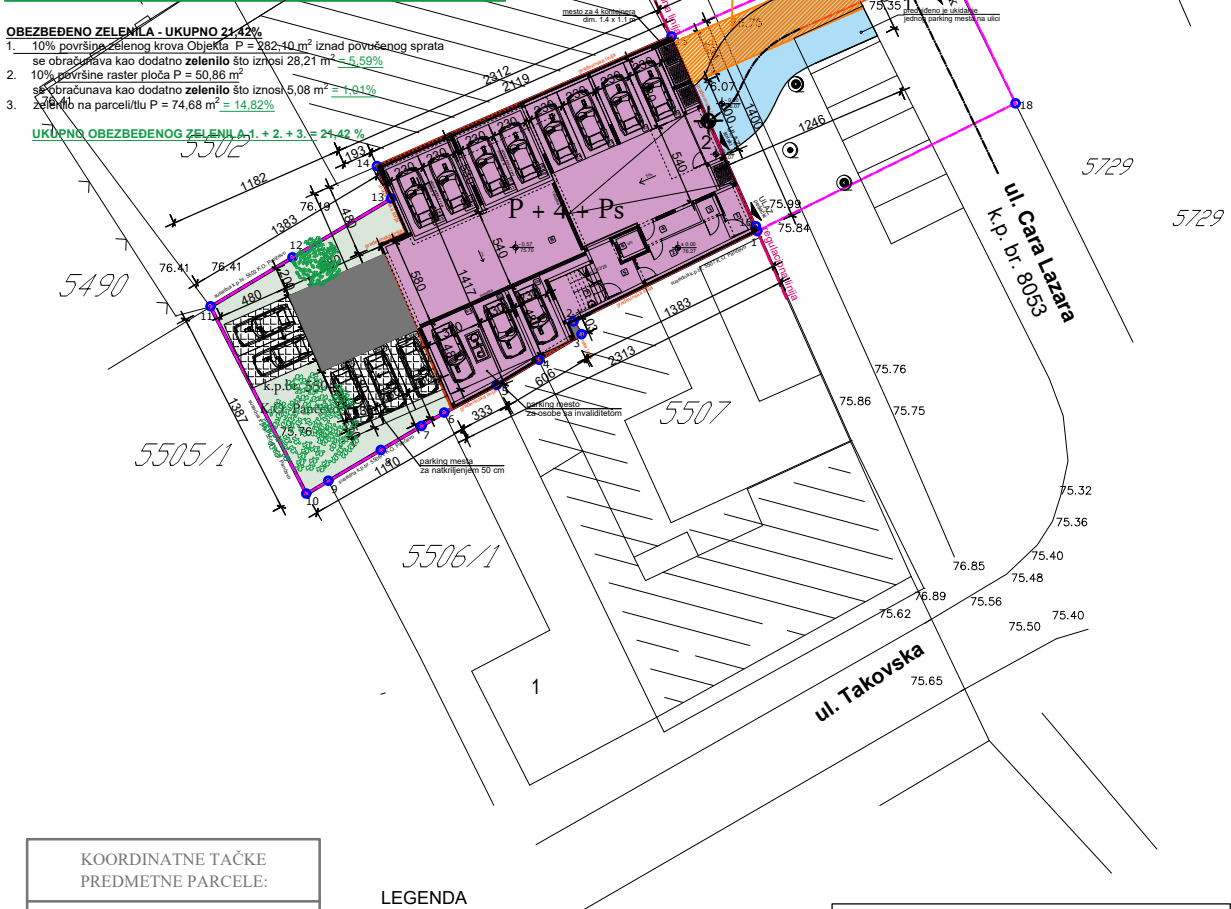
BILANS PLOŠTARNA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM	339,00	67,26
Popločanje i raster ploče	90,32	17,92
zelenilo na parceli	74,68	14,82
P parcele	504,00	100,00

zelenilo na parceli	74,68	14,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	28,21	5,59
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	5,08	1,01
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILU (min. 20%)	= 107,97	= 21,42

OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 21,42%

- 10% površina zelenog krova Objekta P = 282,10 m² iznad površenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 28,21 m² = 5,59%
- 10% površine raster ploča P = 50,86 m² se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 5,08 m² = 1,01%
- zelenilo na parceli P = 74,68 m² = 14,82%

UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 21,42 %



KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:

	Y	X
1	7472577.16	4969188.28
2	7472565.05	4969182.31
3	7472565.59	4969181.47
4	7472562.77	4969179.78
5	7472559.98	4969178.11
6	7472556.53	4969176.30
7	7472555.02	4969175.41
8	7472552.35	4969173.83
9	7472548.90	4969171.80
10	7472547.46	4969170.95
11	7472541.13	4969183.29
12	7472546.54	4969186.53
13	7472553.02	4969190.40
14	7472552.11	4969192.55
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64

KOORDINATNE OBUHVATA:

	Y	X
9	7472577.16	4969188.28
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64
17	7472588.46	4969208.61
18	7472594.19	4969196.68

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 20 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 20 FUNKCIONALNIH JEDINICA, I TO:

OBJEKTAT sa 20 stambenih jedinica:

- 6 GARAŽNIH MESTA U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 2,30 x 4,80 m
- 1 GARAŽNO MESTO U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 3,70 x 4,80 m
- 8 PARKING MESTA KOJE OBEZBEĐUJU DVA DABL PARKLIFTA (WOHR 340) DIM. 4,30 x 5,30 m

PARKING MESTA NA PARCELI:

- 5 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m

LEGENDA

- 1 - 16 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 17 - 18 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 65,83 m²
- Raster ploče P = 50,86 m²
- Popločanje P = 39,46 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 74,68 m²
- visoka vegetacija - ukupno 15,00 m² (min. 10% od zelene površine 74,68 m²)
- kontejner / ukupno 4 kontejnera / u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT

	Y (m)	X (m)
1	7472586.98	4969204.7
2	7472573.95	4969195.54

Površina planiranog kolskog priključka:
P = 65,83 m²

Širina planiranog kolskog priključka:
P = 5,00 m

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

R = 1 : 500

Projektant:

ARCHI TEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
46 Vukobratova b. 3A, 11000 Beograd, Srbija. Tel: 011/ 413-06-26. E-mail: archi-tec@archi-tec.com

Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić
dipl.ing.arh.
br. licence 200 1482 14

UP - 13 - 03 / 2025

MP

URBANISTIČKI PROJEKTAT

Investitor:

MIRRA CAPITAL D.O.O.
Beograd,
ul. Madridska br. 8

Objekat:

VIŠEPROIODIČNI STAMBENI OBJEKTAT -
P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica
Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p.br. 5504 K.O. Pančevo

Znak:

UP

Datum:

V 2025.

Broj crteža:

5

LEGENDA

- 1 - 16 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
○ 17 - 18 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- - - - - parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- - - - - širi obuhvat Urbanističkog projekta
- - - - - gabarit objekta (građevinska linija)
- - - - - Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps
- - - - - Novoprojektovani kolski priključak P = 65,83 m²
- - - - - Raster ploče P = 50,86 m²
- - - - - Popločanje P = 39,46 m²
- - - - - Zelena površina / niska vegetacija P = 74,68 m²
visoka vegetacija - ukupno 15,00 m²
(min. 10% od zelene površine 74,68 m²)
kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT		
	Y (m)	X (m)
1	7472586.98	4969204.7
2	7472573.95	4969195.54
Površina planiranog kolskog priključka: P = 65,83 m²		
Širina planiranog kolskog priključka: P = 5,00 m		

OBEZBEĐENO JE UKUPNO 20 MESTA ZA PARKIRANJE ZA 20 FUNKCIONALNIH JEDINICA, I TO:	
OBJEKAT sa 20 stambenih jedinica:	
• 6 GARAŽNIH MESTA U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 2,30 x 4,80 m	
• 1 GARAŽNO MESTO U OKVIRU PRIZEMLJA OBJEKTA DIM. 3,70 x 4,80 m	
• 8 PARKING MESTA KOJE OBEZBEĐUJU DVA DABL PARKLIFTA (WOHR 340) DIM. 4,90 x 5,30 m	
PARKING MESTA NA PARCELI:	
• 5 PARKING MESTA DIM. 2,30 x 4,80 m	

KOORDINATNE TAČKE PREDMETNE PARCELE:		
	Y	X
1	7472577.16	4969188.28
2	7472565.05	4969182.31
3	7472565.59	4969181.47
4	7472562.77	4969179.78
5	7472559.98	4969178.11
6	7472556.53	4969176.30
7	7472555.02	4969175.41
8	7472552.35	4969173.83
9	7472548.90	4969171.80
10	7472547.46	4969170.95
11	7472541.13	4969183.29
12	7472546.54	4969186.53
13	7472553.02	4969190.40
14	7472552.11	4969192.55
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64

KOORDINATNE OBUHVATA:		
	Y	X
9	7472577.16	4969188.28
15	7472571.50	4969201.09
16	7472577.01	4969188.64
17	7472588.46	4969208.61
18	7472594.19	4969196.68

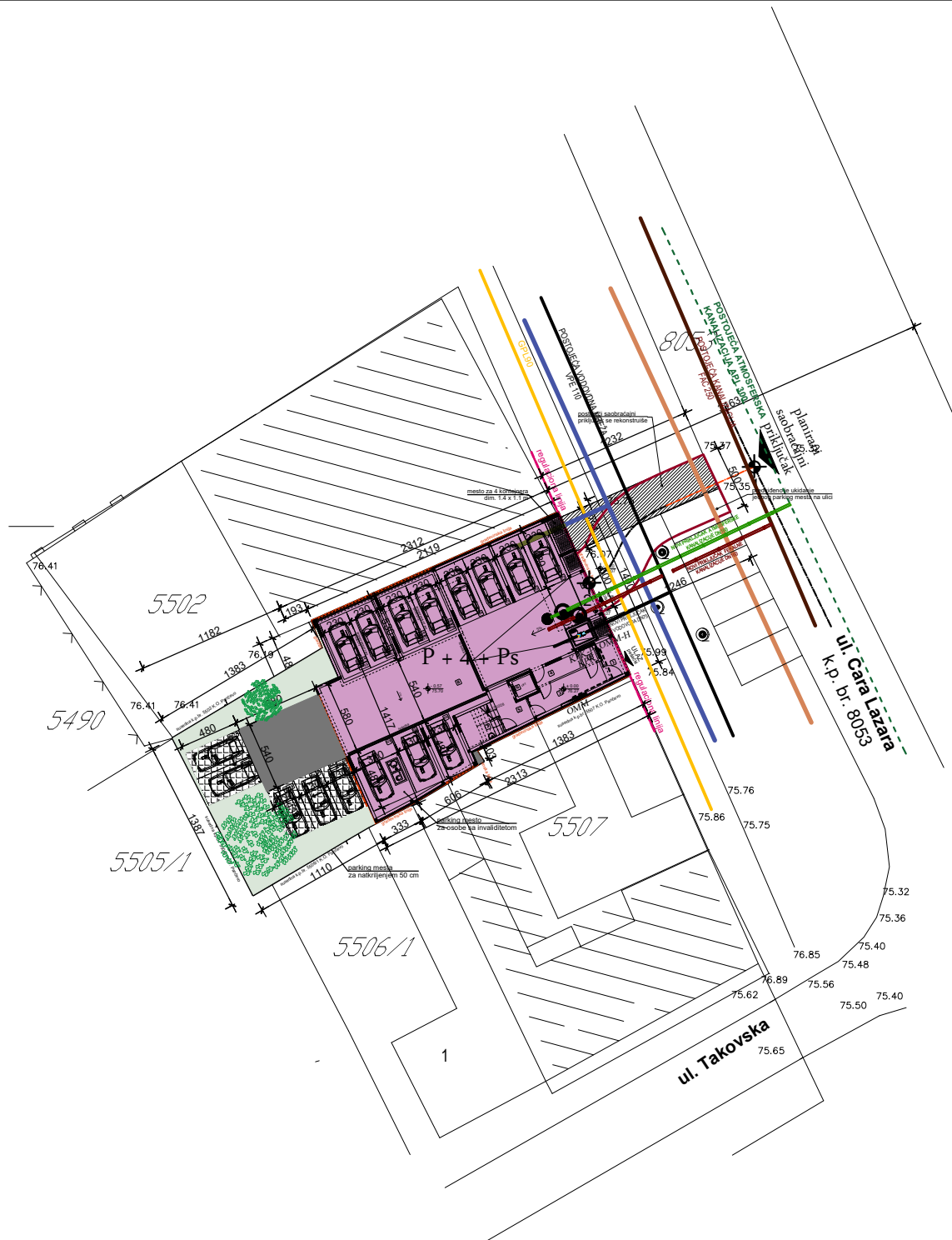
BILANS POVRŠINA NA PARCELI	m²	%
Pod OBJEKTOM	339,00	67,26
Popločanje i raster ploče	90,32	17,92
zelenilo na parceli	74,68	14,82
P parcela	504,00	100,00

zelenilo na parceli	74,68	14,82
+ 10% dodatno zelenilo od zelenog krova	28,21	5,59
+ 10% dodatno zelenilo od raster ploča	5,08	1,01
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILU (min. 20%)	= 107,97	= 21,42

- OBEZBEĐENO ZELENILA - UKUPNO 21,42%
- 10% površine zelenog krova Objekta P = 282,10 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 28,21 m² = 5,59%
 - 10% površine raster ploča P = 50,86 m² se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 5,08 m² = 1,01%
 - zelenilo na parceli/tlu P = 74,68 m² = 14,82%
- UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 21,42 %

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

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
Aleksandar M. Brkić dipl.ing.arh. br. licence 200 1482 14	Investitor: MIRRA CAPITAL D.O.O. Beograd, ul. Madridska br. 8		
	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36 k.p.br. 5504 K.O. Pančevo		
Broj projekta: UP - 13 - 03 / 2025	MP	Znak: UP	Datum: V 2025. Broj crteža: 5a



PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

R = 1 : 500

LEGENDA

- 1 - 16 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 17 - 18 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani koljski priključak P = 65,83 m²
- Raster ploče P = 50,86 m²
- Popločanje P = 39,46 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 74,68 m²
- visoka vegetacija - ukupno 15,00 m²
(min. 10% od zelene površine 74,68 m²)
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada
- postojeća tk kanalizacija
- podzemni optički kablovi
- uslovljena PE cev
- elektroinstalacije
- postojeća vodovodna mreža VPE 110
- postojeća fekalna kanalizacija FAC 250
- postojeća atmosferska kanalizacija APL 300
- gasovodna mreža GPL 90

Projektant:

ARCHI TEC
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING
ul. Vukla Pančeva br. 36, 11000 Beograd, Srbija. Tel: 066/111-08-20. E-mail: info@architec.rs

Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić
dipl.ing.arh.
br. licence 200 1482 14

UP - 13 - 03 / 2025

MP

URBANISTIČKI PROJEKAT

Investitor:

MIRRA CAPITAL D.O.O.
Beograd,
ul. Madridska br. 8

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT -
P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica
Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36
k.p.br. 5504 K.O. Pančevo

Znak:
UP

Datum:
V 2025.

Broj crteža:
6



LEGENDA

- 1 - 16 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 17 - 18 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeni objekat - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak P = 65,83 m²
- Raster ploče P = 50,86 m²
- Popločanje P = 39,46 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 74,68 m²
- visoka vegetacija - ukupno 15,00 m²
(min. 10% od zelene površine 74,68 m²)
- kontejner / ukupno 4 kontejnera /
u odvojenoj prostoriji za odlaganje otpada
- postojeća tk kanalizacija
- podzemni optički kablovi
- uslovljena PE cev
- elektroinstalacije
- postojeća vodovodna mreža VPE 110
- postojeća fekalna kanalizacija FAC 250
- postojeća atmosferska kanalizacija APL 300
- gasovodna mreža GPL 90

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

R = 1 : 300

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukobratova br. 3A, 10000 Beograd, Srbija. Tel: 066/ 415 06 31. Email: archi.tec@tiscali.rs		Investitor:		
Odgovorni urbanista:		MIRRA CAPITAL D.O.O.		
Aleksandar M. Brkić		Beograd,		
dipl.ing.arh.		ul. Madridska br. 8		
br. licence 200 1482 14		Objekat:		
Broj projekta:		VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT -		
UP - 13 - 03 / 2025		P + 4 + Ps sa 20 stambenih jedinica		
		Pančevo, ul. Cara Lazara br. 36		
		k.p.br. 5504 K.O. Pančevo		
		Znak:	Datum:	Broj crteža:
		UP	V 2025.	6a