

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
ГРАДСКА УПРАВА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНСКЕ И  
СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И САОБРАЋАЈ  
Број: 001873807 2025  
Панчево, 02.03.2026. године  
Трг краља Петра I бр. 2-4  
телефон 013/308-905

Градска управа града Панчева – Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај у Панчеву, решавајући по захтеву за потврђивање урбанистичког пројекта, који је поднет од стране инвеститора „Arh Collection“ доо, Панчево, дана 15.04.2025.године, на основу члана 63.став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“ број 72/2009 и 81/2009 – исправка, 64/2010–УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), одржане јавне презентације урбанистичког пројекта у трајању од 7(седам) дана, почев од 23.01.2026.год., Извештају Комисије за планове града Панчева са 522.седнице одржане 04.02.2026.год., на основу члана 30., 33. и 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 18/16), члана 15. и члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева („Сл. лист града Панчева“ бр. 13/17, 6/21) издаје се:

### ПОТВРДА

Потврђује се да УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ кат.парц. бр.5729 КО Панчево, за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+3+Пс (дуплекс), који се налази у Панчеву, ул. Максима Горког бр.18, израђен од стране бироа „Ентеријер Масив“ Панчево, за инвеститора „Arh Collection“ ДОО, Панчево, није у супротности са:

- Планом генералне регулације Целина 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14-измене и допуне, 19/18-измене и допуне, 25/18-исправка, 6/19-исправка и 23/22-измене и допуне)

Одговорни урбаниста је Александар Бркић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 148214, одговорни пројектант Идејног решења је Драган Ивановић, дипл.инж.арх лиценца број 300504603.

Пре потврђивања наведеног урбанистичког пројекта, Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај Градске управе Панчево, је организовао јавну презентацију урбанистичког пројекта, у складу са чланом 63. став 2. Закона, у згради Градске управе града Панчева, Трг Краља Петра I, број 2-4 у Панчеву, у просторијама Секретаријата, у трајању од 7 дана, почев од 23.01.2026. године.


Урбанистички пројекат је разматран на 522. седници, дана 04.02.2026.године, када се Комисија сагласила, да се урбанистички пројекат, након корекције према извештају са стручне контроле, може прихватити.

На основу Извештаја са мишљењем Комисије за планове града Панчева, са 522.седнице Комисије, одржане 04.02.2026.године и коригованог урбанистичког пројекта, овај Секретаријат, на основу члана 63.став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени Гласник РС“ број 72/2009 и 81/2009 – исправка, 64/2010–УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), и члана 88. став 1, Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 62/23), **издаје Потврду** да је УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ КАО УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ кат.парц. бр.5729 КО Панчево, за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+З+Пс (дуплекс), који се налази у Панчеву, ул. Максима Горког бр.18, израђен од стране бироа „Ентеријер Масив“ Панчево, за инвеститора „Arh Collection“ ДОО, Панчево, урађен у складу са важећом планском документацијом.



Секретар

Јасминка Павловић, дипл.правник

INVESTITOR:	„ARH COLLECTION“ doo, Pančevo, Dositeja Obradovića 13/12
OBJEKAT:	Višeporodični stambeni objekat, spratnosti Su+P+3+Ps (dupleks)
MESTO GRADNJE:	<b>Pančevo, Maksima Gorkog 18, kat.parc.top.br. 5729 K.O.Pančevo</b>
NAZIV ELABORATA:	<b>URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 5729 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPEKS), U PANČEVU, MAKSIMA GORKOG 18</b>
BROJ ELABORATA:	<b>UP - 01-03-2025</b>
MESTO I DATUM:	Pančevo, mart 2025. godine
NOSILAC IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA:	<b>ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo</b> Pančevo, Ulica Ritska br.62a
ODGOVORNI URBANISTA:	<b>Aleksandar Brkić</b> , dipl.inž.arh. broj licence 200 1482 14  <div data-bbox="542 1666 798 1751" data-label="Text">  </div> <div data-bbox="865 1487 1104 1715" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="622 1821 1035 1859" data-label="Text"> <p>Potvrđuje se urbanistički projekat</p> </div> <div data-bbox="647 1928 807 1962" data-label="Text"> <p>S e k r e t a r</p> </div> <div data-bbox="622 2004 1008 2042" data-label="Text"> <p>Jasminka Pavlović, dipl. pravnik</p> </div>

## **SADRŽAJ**

### **SVESKA A:**

#### **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

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

#### **2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE - DOKUMENTACIJA**

1. Zahtev za izradu urbanističkog projekta – Projektni zadatak
2. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 5729 K.O.Pančevo, od 16.10.2024. god, overen od strane diplomiranog inženjera geodezije, Nenad Perić „Geovizija“, Pančevo
3. Protokol regulacije- za kat.parc.top.br. 5729 K.O.Pančevo, od 21.01.2025. god, overen od strane diplomiranog inženjera geodezije, Nenad Perić „Geovizija“, Pančevo
4. Kopija katastarskog plana vodova, broj: 956-303-34250/2024 od 31.12.2024.godine, RGZ, SKN-Odeljenje za katastar vodova Pančevo
5. Kopija plana 953-111-52579/2024 od 03.01.2025.god, Republički geodetski zavod - Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
6. Prepis lista nepokretnosti broj: 917 K.O.Pančevo od 10.03.2025 god., RS, RGZ, Geodetsko-katastarski informacioni sistem
7. Situacioni plan sa visinom objekta na parc.top.br. 4394 KO Pančevo, od 28.02.2025.god, „Geovizija“, preduzeće za izvođenje geodetskih radova
8. Uslovi imaoca javnih ovlašćenja:
  - Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj: 02-23-2/2025-0106 od 12.02.2025. godine, JKP „Higijena“ Pančevo
  - Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 85/2 od 18.02.2025.godine
  - Uslovi za projektovanje i priključenje broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-27385-25/2 od 27.01.2025. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
  - Tehnički uslovi broj: D – 1460/1 od 26.03.2025.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
  - Obaveštenje MUP-a, Sektor za vanredne situacije, broj : 217-877/25 od 07.02.2025.godine
  - Tehnički uslovi za izradu UP-a broj: TR/S-1921 od 21.02.2025. godine, JKP „Grejanje“, Pančevo
  - Rešenje o uslovima za projektovanje i izgradnju saobraćajnog priključka na javni put broj: 03-41/2025 od 17.03.2025.godine, JP „Urbanizam“ Pančevo
  - Mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 85/3 od aprila 2025.godine

#### **3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV
2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA
3. USLOVI IZGRADNJE ( Planirana namena i dispozicija objekta; Regulaciono i nivelaciono rešenje; Pristup lokaciji i rešenje parkiranja; Drugi specifični uslovi)
4. NUMERIČKI POKAZATELJI (površine, Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti, spratnost, visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i drugi specifični uslovi)

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU
7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI
8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA
10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA)

#### **4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

##### **4.1. REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE LOKACIJE**

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

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

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

#### **5. IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA ( po posebnom sadržaju)**

Idejno rešenje (IDR) za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+P+3+Ps (dupleks), na kat.parc.top br. 5729 K.O.Pančevo, ul. Maksima Gorkog 18 u Pančevu, izrađeno od strane „ARH COLLECTION“ doo, Pančevo, Dositeja Obradovića 13, Pančevo, pod brojem: A-001/2025, od januara 2025.god.

## **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000238522621

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

Дана, 15.09.2025. године  
Београд

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

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

#### РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

☐ **Промена података о издвојеним местима:**

☐ **Уписује се:**

**1.**

Адреса: РИТСКА 62А, ПАНЧЕВО, Србија

Број поште: 26000 ПАНЧЕВО

Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

#### Образложење

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

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

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

Rešenje- Licenca „G kategorija“



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

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

#### РЕШЕЊЕ

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

#### Образложење

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  
Александра Софронијевић

Достављено:

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

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i u skladu sa članom 85. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019 i 47/2025), donosim sledeće:

## REŠENJE

o određivanju odgovornog urbaniste za izradu urbanističko-tehničke dokumentacije

**PROJEKAT:** URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 5729 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPLEKS) , U PANČEVU, MAKSIMA GORKOG 18

**INVESTITOR:** „ARH COLLECTION“ doo, Pančevo, Dositeja Obradovića 13/12

Za izradu Urbanističkog projekta imenuje se:

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

ALEKSANDAR BRKIĆ PR  
ENTERIJER MASSIV Pančevo:



Mesto i datum: Pančevo, mart 2025.god.

Na osnovu odredaba Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-dr.zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), kao i na osnovu člana 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Službeni glasnik RS, broj 32/19 i 47/25), daje se :

### **IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE**

U skladu sa PRAVILNIKOM O SADRŽINI, NAČINU I POSTUPKU IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG I URBANISTIČKOG PLANIRANJA , izjavljujem da je urbanistički projekat urađen u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom - Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune), u daljem tekstu "Plan", i na overenom katastarsko- topografskom planu u digitalnom formatu, izrađenom od strane „Geovizija“, Pančevo, na katastarskoj parceli top.br.5729 K.O.Pančevo, u Pančevu.

**PROJEKAT:** URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 5729 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPLEKS) , U PANČEVU, MAKSIMA GORKOG 18

**INVESTITOR:** „ARH COLLECTION“ DOO, Pančevo, Dositeja Obradovića 13/12

Za urbanistički projekat:

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

ODGOVORNI URBANISTA



Aleksandar Brkić, dipl.inž.arh.

Mesto i datum: Pančevo, mart 2025.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Александар М. Бркић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1482 14**



У Београду,  
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главоњић  
дипл. инж. ср.

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



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

## ПОТВРДУ

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

**200 1482 14**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу  
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 08.09.2026. године, као  
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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

**Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије**



Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

## **2. PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE - DOKUMENTACIJA**

## 1. ZAHTEV INVESTITORA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA – Projektni zadatak

**PROJEKAT:** URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 5729 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPLEKS) , U PANČEVU, MAKSIMA GORKOG 18

**INVESTITOR:** „ARH COLLECTION“ DOO, Pančevo, Dositeja Obradovića 13/12

Urbanističkim projektom obuhvatiti urbanističko- arhitektonsku razradu lokacije, katastarske parcele top. broj 5729 K.O.Pančevo, za planiranu izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti Su+P+3+Ps (dupleks), u Pančevu, u ulici Maksima Gorkog 18.

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

Navedena lokacija je obuhvaćena planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (“Sl.list grada Pančevo” br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune). Predmetna katastarska parcela se nalazi u zoni centra, u gradskom bloku broj 130 u zoni stanovanje sa kompatibilnim namenama – građevinsko zemljište ostale namene. Projekat raditi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke.

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

U okviru parcele obezbediti dovoljan broj parking mesta, a spram projektovanih stanova.

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

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

Uz zahtev prilažem:

1. Overen katastarsko topografski plan - za kat.parc.top.br. 5729 K.O.Pančevo, od 16.10.2024. god, overen od strane diplomiranog inženjera geodezije, Nenad Perić „Geovizija“, Pančevo
2. Protokol regulacije- za kat.parc.top.br. 5729 K.O.Pančevo, od 21.01.2025. god, overen od strane diplomiranog inženjera geodezije, Nenad Perić „Geovizija“, Pančevo
3. Kopija katastarskog plana vodova, broj: 956-303-34250/2024 od 31.12.2024.godine, RGZ, SKN-Odeljenje za katastar vodova Pančevo
4. Kopija plana 953-111-52579/2024 od 03.01.2025.god, Republički geodetski zavod - Služba za Katastar nepokretnosti Pančevo
5. Prepis lista nepokretnosti broj: 917 K.O.Pančevo od 10.03.2025 god., RS, RGZ, Geodetsko-katastarski informacioni sistem
6. Situacioni plan sa visinom objekta na parc.top.br. 4394 KO Pančevo, od 28.02.2025.god, „Geovizija“ , preduzeće za izvođenje geodetskih radova
7. Uslovi imaoca javnih ovlašćenja:

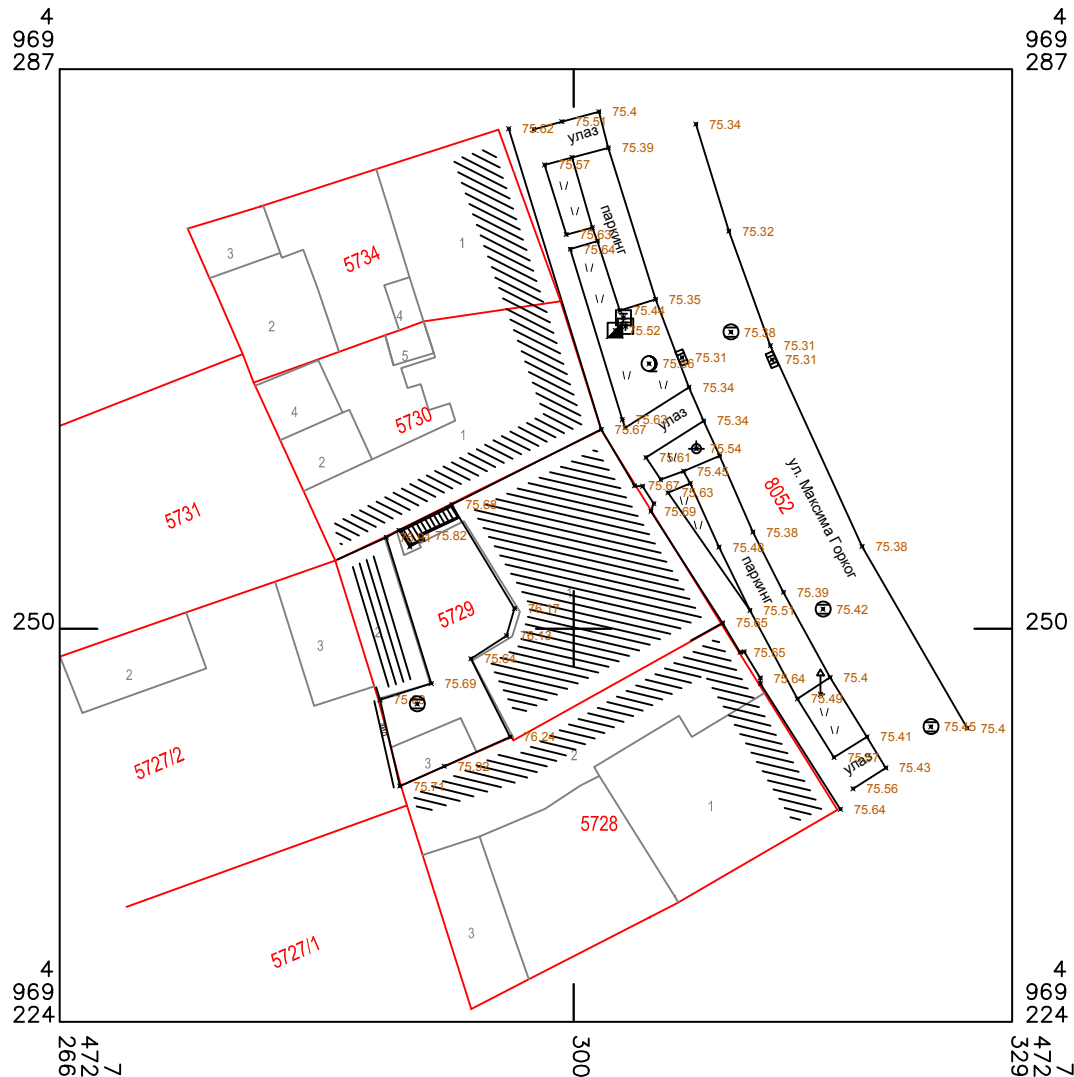
- Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje broj: 02-23-2/2025-0106 od 12.02.2025. godine, JKP „Higijena“ Pančevo
- Uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 85/2 od 18.02.2025.godine
- Uslovi za projektovanje i priključenje broj: 8C.1.1.0.-D.07.15-27385-25/2 od 27.01.2025. godine – „EPS Distribucija“ doo Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Pančevo
- Tehnički uslovi broj: D – 1460/1 od 26.03.2025.godine, JKP „Vodovod i kanalizacija“, Pančevo
- Obaveštenje MUP-a, Sektor za vanredne situacije, broj : 217-877/25 od 07.02.2025.godine
- Tehnički uslovi za izradu UP-a broj: TR/S-1921 od 21.02.2025. godine, JKP „Grejanje“, Pančevo
- Rešenje o uslovima za projektovanje i izgradnju saobraćajnog priključka na javni put broj: 03-41/2025 od 17.03.2025.godine, JP „Urbanizam“ Pančevo
- Mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 85/3 od aprila 2025.godine

Pančevo, januar 2025.  
(mesto i datum)

Podnosilac zahteva:



## Катастарско-топографски план парц. топ. бр. 5729



Размера: 1:500

Nenad  
Perić

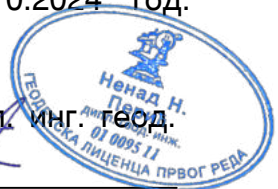
Digitally signed by Nenad Perić  
DN: c=RS,  
2.5.4.97=MB:RS-08762147,  
2.5.4.97=VATRS-100591677,  
o=DOO GEOVIZIJA PANCEVO,  
serialNumber=CA:RS-17852,  
serialNumber=PNORS-130196986  
0043, sn=Perić,  
givenName=Nenad, cn=Nenad  
Perić  
Date: 2024.10.31 11:34:07 +01'00'

Снимљено дана: 16.10.2024 год.

Директор:

Ненад Перич, дипл. инж. геод.

- фактичко стање
- катастарско стање-објекти
- катастарско стање-парцеле



**GEOVIZIJA**

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА

КО ПАНЧЕВО

SKICA

obeležavanja regulacije

parc. top. br. 5729

Razmera: 1:250

4  
969 3  
273

4  
969  
273



координате детаљних тачака  
Y X

1	7472301.82	4969263.13
2	7472309.76	4969250.30
3	7472295.99	4969242.61
4	7472295.95	4969242.87
5	7472293.57	4969241.82
6	7472288.57	4969239.62
7	7472287.90	4969242.15
8	7472287.06	4969245.36
9	7472286.80	4969246.18
10	7472284.22	4969254.50
11	7472287.48	4969256.05
12	7472288.29	4969256.45
13	7472292.12	4969258.36
14	7472293.24	4969258.92

Gabrijel  
Jurasović

Digitally signed  
by Gabrijel  
Jurasović  
Date: 2025.01.21  
15:32:43 +01'00'



Снимљено дана: 21.01.2025 год.

Директор

Ненад Перић, дипл. инж. геод.







РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-52579/2024

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 1/3/2025 8:22:11 AM

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

5729

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

03.01.2025 године у 07:35

Овлашћено лице:

М.П. Ivana Urošević  
03/01/2025 08:21:24



## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	6c1372a4-8b86-456f-bba0-ec898c8ddc40
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.03.2025. 14:30
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	5729
Површина m <sup>2</sup> :	334
Број извода (*):	917

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	202

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18
Матични број лица:	2610966865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	1
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Кућни број:	18
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	202
Корисна површина m <sup>2</sup> :	346
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	



Број етажа у поткровљу: 1

Имаоци права на објекту

Назив: ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА  
Адреса: ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18  
Матични број лица: 2610966865040  
Врста права: СВОЈИНА  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет објекта)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта: 1  
Назив улице: МАКСИМА ГОРКОГ  
Број улаза: 18  
Евид. број: 1  
Начин коришћења: СТАН  
Број посебног дела: 1  
Подброј посебног дела:  
Спратност: Приземље  
Собност: Трособан стан  
Грађевинска пов. m<sup>2</sup>: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА  
Корисна пов. m<sup>2</sup>: 133  
Начин утврђивања кор.пов.: НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

Имаоци права на посебном делу

Назив: ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА  
Адреса: ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18  
Матични број лица: 2610966865040  
Врста права: СВОЈИНА  
Облик својине: ПРИВАТНА  
Удео: 1/1

Терети на посебном делу - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

Напомена (терет посебног дела)

\*\*\* 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.





katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 10.03.2025. 08:42:51

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	f054a84e-cbd4-463a-8860-ea214a0946f9
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.03.2025. 14:30
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	5729
Површина m <sup>2</sup> :	334
Број извода (*):	917

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	202

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18
Матични број лица:	2610966865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	1
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Кућни број:	18
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	202
Корисна површина m <sup>2</sup> :	346
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	



број етажа у поткровљу:	1
<b>Имаоци права на објекту</b>	
Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18
Матични број лица:	2610966865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

#### Терети на објекту - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

#### Напомена (терет објекта)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

### 3. Подаци о посебном делу објекта - В2 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број улаза:	18
Евид. број:	2
Начин коришћења:	СТАН
Број посебног дела:	2
Подброј посебног дела:	
Спратност:	Поткровље
Собност:	Трособан стан
Грађевинска пов. m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Корисна пов. m <sup>2</sup> :	182
Начин утврђивања кор.пов.:	НА ОСНОВУ МЕРЕЊА

#### Имаоци права на посебном делу

Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18
Матични број лица:	2610966865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

#### Терети на посебном делу - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

#### Напомена (терет посебног дела)

\*\*\* 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	a2f36ecf-3275-4445-a605-f59a75c08f32
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.03.2025. 14:30
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	5729
Површина m <sup>2</sup> :	334
Број извода (*):	917

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	202

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18
Матични број лица:	2610966865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

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

Број објекта:	1
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Кућни број:	18
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	202
Корисна површина m <sup>2</sup> :	346
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	



Број етажа у поткровљу:

1

Имаоци права на објекту

Назив:

ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА

Адреса:

ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18

Матични број лица:

2610966865040

Врста права:

СВОЈИНА

Облик својине:

ПРИВАТНА

Удео:

1/1

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	c8becf53-a120-4922-8387-33b302413f5b
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.03.2025. 14:30
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	5729
Површина m²:	334
Број извода (*):	917
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	35
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18
Матични број лица:	2610966865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	2
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	35
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	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:	ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18
Матични број лица:	2610966865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ХИПОТЕКА
Датум уписа:	30.04.2024.
Трајање терета:	
Опис терета:	РЕШЕЊЕМ 952-02-13-111-11372/2024 НА ОСНОВУ РЕШЕЊА ГРАДА ПАНЧЕВА - ГРАДСКА УПРАВА СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПОРЕСКУ АДМИНИСТРАЦИЈУ БРОЈ IX-30-438-1076-2/2024 ОД 25.04.2024. ГОДИНЕ, УПISУЈЕ СЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО-ХИПОТЕКА НА НЕПОКРЕТНОСТИ ПОРЕСКОГ ОБВЕЗНИКА ФИЛИПОВИЋ ЗАГОРКЕ С ПРЕБИВАЛИШТЕМ У БЕОГРАДУ -ЧУКАРИЦА-СРЕМЧИЦА УЛИЦА ЗЛАТНИХ РУКОВЕТИ БРОЈ 9 ЈМБГ 0410951865102 НА 1/3 ДЕЛА, РАДИ ОБЕЗБЕЂЕЊА НАПЛАТЕ ДОСПЕЛИХ ЛОКАЛНИХ ЈАВНИХ ПРИХОДА , У УКУПНОМ ИЗНОСУ ОД 473.328.69 ДИНАРА У КОРИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА.

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	cbe1b2be-55d6-4fdb-b212-fcb630401214
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	07.03.2025. 14:30
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАКСИМА ГОРКОГ
Број парцеле:	5729
Површина m²:	334
Број извода (*):	917
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	13
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18
Матични број лица:	2610966865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	3
Назив улице:	МАКСИМА ГОРКОГ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	13
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	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:	ЈОВАНОВИЋ (ПЕТАР) АЛЕКСАНДРА
Адреса:	ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ 18
Матични број лица:	2610966865040
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

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.



# GEOVIZIJA

PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

KO \_\_\_\_\_ PANČEVO

Gabrijel  
Jurasović

Digitally signed  
by Gabrijel  
Jurasović  
Date: 2025.02.28  
08:47:43 +01'00'

Situacioni plan sa prikazanim visinama na postojećim objektima

Lokacija : Ul. Maksima Gorkog br. 7, Pančevo

Elektrotehnička škola "NIKOLA TESLA" Pančevo

parc.top.broj 4394

Razmera: 1:100

95.35

18.80

88.18

11.63

76.55

0.00

pogled iz ulice Maksima Gorkog

Shimljeno dana: ..... 2025 god.

Direktor

Nenad Perić dipl. ing. geod.



Наш број: 02-23-2/2025-0106  
12.02.2025.год  
Панчево

ARH COLLECTION DOO  
ДОСИТЕЈА ОБРАДОВИЋА 13/12  
ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објекту:

Локација објекта: ул.Максима Горког 18, Панчево

Катастарска парцела топографски број: 5729 КО Панчево

Укупна површина парцела:  $P_{\text{укупно}} = 333,59\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта:  $P = 1529,31\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Arh Collection d.o.o., Доситеја Обрадовића 13/12, Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и издавања локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пс, са 9 стамбених јединица, гаражом у приземљу са 11 ГМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

## 1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

### 1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

#### 1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

Инвеститор је у обавези да при изради пројектне документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле. Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле (за зграде до 6 и преко 6 станова / пословних јединица) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4 m×1,1 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

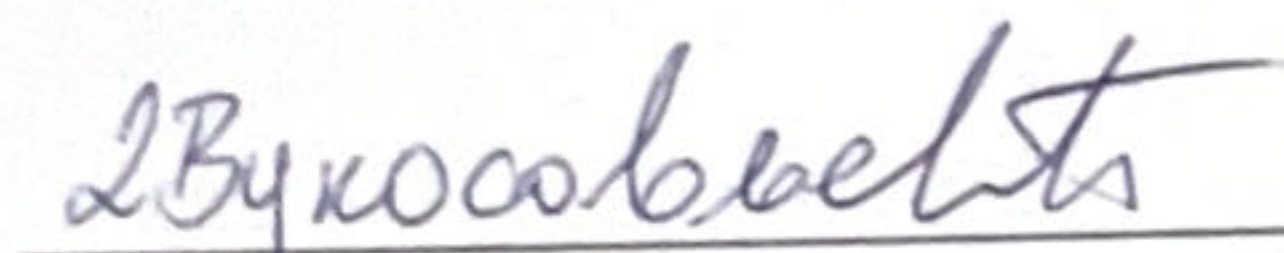
површина износи  $P=1\,000 - 3\,000\text{m}^2$  потребно је обезбедити један контејнер капацитета  $V=1100\text{ lit}$ , односно на сваких додатних  $3\,000\text{m}^2$  обезбедити по један контејнер капацитета  $V=1100\text{ lit}$ .

2.5. ПРИЈАВА ПОЧЕТКА РАДОВА Скупштинска Одлука предузећа о техничким условима за одржавање чистоће и управљању отпадом обавезује следеће: о чистоћи на градилиштима дужан је да се стара инвеститор. Пре почетка извођења радова, инвеститор је обавезан да пријави Јавно комуналном предузећу почетак радова, градилиште оградити, а по окончању радова, уклонити ограду и очистити терен, у року од 8 дана. Инвеститор је дужан да уз пријаву из претходног става, достави Јавно комуналном предузећу доказ о уплати накнаде за сакупљање, одвожење и одлагање комуналног отпада, по важећем акту предузећа којим су одређене цене.

За предметни објект из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, 2 (два) контејнера запремине  $V=1,1\text{m}^3$  за привремено складиштење комуналног чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

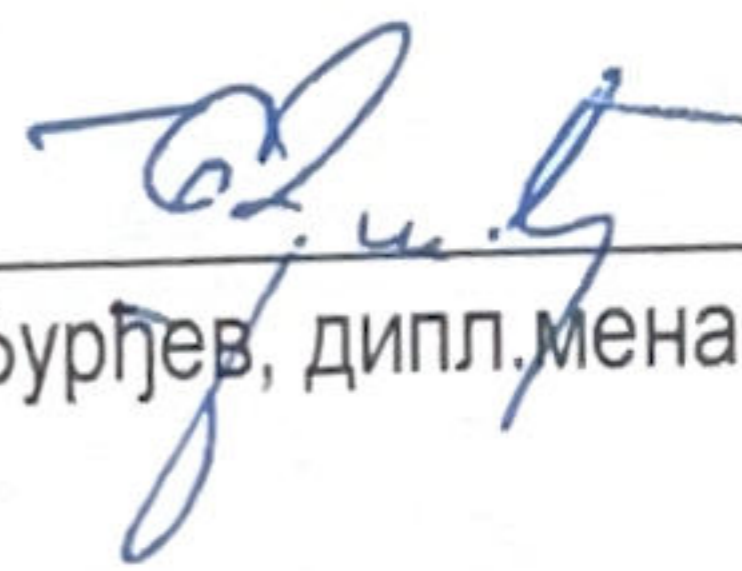
За ЈКП „Хигијена“ Панчево



Драган Вукосављевић, инж.маш



в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево



Бобан Ђурђевић, дипл. менаџер

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!



**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: 85/2

Дана: 18.02.2025.

П а н ч е в о

ДМ/ЈЈ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2121) члана 107. став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон), на захтев бр. 85 од 27.01.2025. године странке - инвеститора "ARH COLLECTION" доо из Панчева, Доситеја Обрадовића бр. 13/12, доставља

**Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+3+Пс (дуплекс), на кат.парцели топ. бр. 5729 КО Панчево у Панчеву, Улица Максима Горког бр.18**

И Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+3+Пс (дуплекс), на кат.парцели топ. бр. 5729 КО Панчево у Панчеву, Улица Максима Горког бр.18, може се изградити на основу следећих услова:

Археологија:

1. Обезбедити вршење археолошког праћења радова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова при изградњи објекта и инфраструктуре. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора;

2. Извођач и инвеститотр су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора;

3. Ако се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

## Архитектура:

1. Новопројектовани објекат ускладити са карактером амбијента, конфигурацијом терена и вредностима архитектонског и урбаног наслеђа у погледу габарита, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања;
2. Образовање архитектонских обележја објекта спровести методом интерполације (контрапункта или асимилације);
3. Унутрашњост објекта сходно потребама слободно пројектовати;
4. Максимална висина објеката одређена је висином слемена објекта на кат. парцели 4394 КО Панчево;
5. На предметној парцели забрањено је складиштење материјала и стварање депонија;
6. Приликом извођења радова, стабилност овог и суседних делова објекта не сме да буде угрожена;
7. За све наведене тачке консултовати препоруке и смернице стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

II У складу са чланом 34. Закона о културном наслеђу, Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, дана 02.04.2024. године (број евиденционог листа 17/ЦДГО) евидентирао је целину градитељских објеката са архитектонским и историјским вредностима – „Старо језгро Панчева – Доњи град 2 у Панчеву” као добро под претходном заштитом. У складу са чланом 29. став 2. Закона о културном наслеђу, добра под претходном заштитом представљају културно наслеђе и уживају исту заштиту као и културна добра. Кат. парцела бр. 5729 К.О. Панчево на којој се изводе радови на изградњи налази се у оквиру предметне евидентиране целине и на њу се примењују мере заштите утврђене чланом 99. став 3. у вези става 2. Закона о културним добрима.

Археологија: Увидом у литературу и документацију у зони предметног простора, констатовани су археолошки локалитети:

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

ископавањима још једном је са сигурношћу потврђен континуитет живота Панчева од праисторије до данас.

3. Улица Цара Душана - између улица Војводе Радомира Путника и др. Касапиновића - Приликом земљаних радова, од 1964. године, наилазило се на гробове, што указује на присуство некрополе за сада још увек неутврђене датације;

стога се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода - добра која уживају заштиту на основу члана 29. Закона о културном наслеђу.

Архитектура: Услови утврђени диспозитивом овог решења прате логику образовања и правце развоја већ формираног заштићеног простора по новонасталим потребама.

С обзиром да се ради о грађевинској интервенцији која треба да се спроведе на локацији која је заштићена и која се налази у непосредном окружењу објекта са споменичком вредношћу, одговарајућом интервенцијом усклађеном са мерама заштите заштићене околине споменика културе омогућиће се активно укључивање новоизграђеног објекта у новонастале токове, како је дато у овим условима.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у Урбанистички пројекат за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+З+Пс (дуплекс), на кат.парцели топ. бр. 5729 КО Панчево у Панчеву, Улица Максима Горког бр.18, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пс (дуплекс), на кат.парцели топ. бр. 5729 КО Панчево у Панчеву, Улица Максима Горког бр.18 достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков





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

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

**ЦЕОП:**

**Наш број:** 8С.1.1.0.-D.07.15.-27385-25/2

Панчево, 27.01.2025

**АРХ ЦОЛЛЕКЦИОН ДОО**

**ДОСИТЕЈА ОБРАДОВИЋА бр. 13/12**

**26000 ПАНЧЕВО**

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 23.01.2025. године, поднетог у име ARH COLLECTION DOO, ПАНЧЕВО, ДОСИТЕЈА ОБРАДОВИЋА бр. 13/12 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

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

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, класе 112221, бруто површина објекта 1529,31м<sup>2</sup>, ПАНЧЕВО, МАКСИМА ГОРКОГ бр. 18 парцела број 5729, К.О. ПАНЧЕВО, , површина парцеле 333,59м<sup>2</sup>.

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. А-001/2025 од 01.2025, 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 или ајнфорту предметног објекта, за уградњу једног ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-6, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 1500mm, висине 2000mm и дубине 235mm,).

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

На фасади објекта за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за противпожарни прикључак - хидроцил) 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 хидроцил - ппз), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфорту објекта, исти морају бити уграђени са исте стране

где и кабловска прикључне кутије КПКЕВ-1П и КПКЕВ-2П, на растојању не већем од 10м г КПКЕВ-1П.

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

За повезивање КПК и ОММ обезбедити једнослојну електроизоловану коруговану цев пресека  $\Phi 90\text{mm}$ .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа ННХНХ ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена)

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

## 2. Технички опис прикључка

**Врста прикључка:** типски прикључак - Г32

**Карактер прикључка:** трајни

**Место прикључења објекта:** мерни орман, иза мерног уређаја

**Место везивања прикључка на систем:** новоуграђени КПК на фасади објекта који се везује на постојећу нн мрежу испред објекта по принципу улаз-излаз у улици М.Горког

**Опис прикључка до мерног места:** КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4x95мм<sup>2</sup>.

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

Поред КПКЕВ-2П објекта уградити КПКЕВ-1П ( за ХИДРОЦИЛ ППЗ - противпожарни прикључак ) и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом.

КПКЕВ-1П и ПОММ-1 повезати каблом пресека и типа РР00 4x10мм<sup>2</sup>.

КПКЕВ-2П повезати са КПКЕВ-1П, пре осигурача, каблом типа РР00-А 4x16мм<sup>2</sup>.

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

НАПОМЕНА УКОЛИКО ЈЕ ИЗГРАЂЕН ОБЈЕКАТ НА УГЛУ М.ГОРКОГ И КАСАПИНОВИЋЕВЕ, КАО И НН ИЗВОД ИЗ ТС ШУМСКА УПРАВА ЗА ОБЈЕКАТ НА УГЛУ Ж.ФОГАРАША И М.ГОРКОГ, У СКРАТИТИ НН ИЗВОД ИЗ ТС РОБНА КУЋА (ИЗВОД 03) ТАКО ДА КРАЈ БУДЕ У КПК НА ОБЈЕКТУ М.ГОРКОГ 14 (ЗГРАДА ВОЈКИНА КУЋА). ДЕО КОРИСНИКА У М.ГОРКОГ ПОВЕЗАТИ НА НН ИЗВОД ИЗ ТС ШУМСКА УПРАВА ИЗВОД 04 (КПО М.ГОРКОГ 22)

**Опис мерног места:** На фасади , у ајнфорту или улазу објекта, ОММ који се састоји од типских ормана: једног (1) МОММ-9 и једног (1) МОММ-6, а који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Један орман типа ПОММ-1 који су опремљени са једним мерним уређајем, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси- мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ6						
1	ГАРАЖА	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ТОПЛОТНА ПОДСТАНИЦА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
Укупно ком:		14				

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

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

**Заштитни уређаји:** Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"  
**Управљачки уређај:** у склопу мерног уређаја

### 3. Место испоруке електричне енергије

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

### 4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За 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:	726.594,44	РСД.
2. Трошак противпожарног прикључка:	56.938,00	РСД.
3. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	239.217,20	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	1.022.749,64	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.

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

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

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
  2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
  3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.
10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

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

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

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

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

М.П.



Директор огранка

Славиша Перенчевић,  
дипл.инж.орг.наука

## Огранак Електродистрибуција Панчево

Панчево

27.01.2025

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-27385-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: типски - Г32

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
1	Групни типски прикључак тип Г32 трофазни до 43,5 kW по мерном уређају за прикључење са подземног вода за максимум 16 потрошача.	ком	13,00	55.891,88	726.594,44	0,00	
УКУПНО					726.594,44	0,00	
ПДВ 20%					145.318,89	0,00	
ИЗНОС					871.913,33	0,00	
Трошкови система због прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
Претходно одобрена снага							
1	ДОМАЋИНСТВО (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
2	ЛОКАЛ (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00	
ЗБИР:					-72.343,91	0,00	
Одобрена снага							
1	станови (Широка потрошња)	kW	155,25	1.397,95	217.031,74	0,00	
2	ТОПЛОТНА ПОДСТАНИЦА (Широка потрошња)	kW	11,04	1.397,95	15.433,37	0,00	
3	ГАРАЖА (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00	
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	11,04	1.397,95	15.433,37	0,00	
5	ХИДРАНТ - Противпожарни прикључак (Широка потрошња)	kW	11,04	1.397,95	15.433,37	0,00	
ЗБИР:					311.561,12	0,00	
УКУПНО					239.217,20	0,00	
ПДВ 20%					47.843,44	0,00	
ИЗНОС					287.060,64	0,00	
Трошкови противпожарног прикључка							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
1	Противпожарни прикључак	ком	1,00	56.938,00	56.938,00	0,00	
УКУПНО					56.938,00	0,00	
ПДВ 20%					11.387,60	0,00	
ИЗНОС					68.325,60	0,00	
Укупан износ							
					УКУПНО	ЕД	
СВЕГА					1.022.749,64	0,00	
ПДВ 20%					204.549,93	0,00	
ИЗНОС					1.227.299,57	0,00	

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику



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

**ПАНЧЕВО**  
**ТЕХНИЧКИ СЕКТОР**  
Број: Д-1460/1  
Панчево, 26.3. 2025. год.

<b>Инвеститор: „Arh Collection“ Улица Доситеја Обрадовића број 13/12</b>
<b>Пуномоћник: „Arh Collection“ Улица Доситеја Обрадовића број 13/12, Душан Огризовић, дипл.инж.арх.</b>
<b>Место градње: Улица Максима Горког бр. 18, Панчево, кат. парц. 5729 к.о. Панчево</b>

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Су+П+З+Пс (дуплекс) у улици Максима Горког бр. 18, Панчево, кат. парц. 5729 к.о. Панчево

На основу вашег захтева (наш бр. Д-1460 од 13.02.2025. год.) који се односи на издавање техничких услова у циљу израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Су+П+З+Пс (дуплекс) у улици Максима Горког бр. 18, Панчево, кат. парц. 5729 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији, у улици Максима Горког у Панчеву 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: „Arh Collection“ Улица Доситеја Обрадовића број 13/12, Душан Огризовић, дипл.инж.арх.
- Захтевани пречници прикључака су: водовод PE OD 75, фекални прикључак OD 160, атмосферски прикључак OD 160.
- Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је Стефановић Александар и Стефановић Александра. 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 Максима Горког. У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта, налази се на око 1,50 m 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 PE OD 75.
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (комбиновани Ø 50/20) којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- У водомерном шахту а након комбинованог водомера којим ће се мерити санитарна и противпожарна вода за објекат, извршити раздвајање унутрашњих инсталација санитарне и противпожарне воде.
- 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.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор) су 140X200 mm, пречник прикључка је OD 75, димензије водомера 50/20 mm, тип водомера одредиће се приликом израде пројектно техничке документације за изградњу водоводног прикључка.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.

- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ – пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, 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.
- Постојеће прикључке укинути о трошку инвеститора.

#### **Фекална канализација:**

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију у улици Максима Горког.
- У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се у колском улазу у објекат, на око 1,5 метара 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 канализације“ 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 хидрауличког 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, прикључење планираног објекта извести на градску атмосферску канализацију у улици Максима Горког. У достављеном решењу дат је положај будућег ревизионог шахта, лоциран је у колском улазу на око 1,50 m иза регулационе линије, у колском улазу у објекат.
- 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 хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Обавезна је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражних простора
- На атмосферску канализацију није дозвољено прикључење санитарних отпадних вода.

### Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 2.000.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

### Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера  $\geq 1,2$  метра.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходавања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде 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 воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Сл. гласник РС“ бр. 46/91) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94, 4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.

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

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта Су+П+3+Пс (дуплекс) у улици Максима Горког бр. 18, Панчево, кат. парц. 5729 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.

ца јавног



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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву  
07.22.1 број: 217-877/25  
Датум: 07.02.2025. године  
ПАНЧЕВО

/БЈ/

„Arh Collection“ д.о.о.  
ул. Доситеја Обрадовића 13/12  
град Панчево

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта, и добијање локацијских услова дозволе за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пс (дуплекс) у ул. Максима Горког бр. 18, на катастарској парцели топ. број 5729 К.О. Панчево.

**ВЕЗА:** Захтев бр. бб од 31.01.2025. године, поднет од „Arh Collection“ д.о.о. ул. Доситеја Обрадовића 13/12, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 03.02.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијање локацијских услова дозволе за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пс (дуплекс) у ул. Максима Горког бр. 18, на катастарској парцели топ. број 5729 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. бб од 31.01.2025. године, поднет од „Arh Collection“ д.о.о. ул. Доситеја Обрадовића 13/12, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 03.02.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијање локацијских услова дозволе за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+З+Пс (дуплекс) у ул. Максима Горког бр. 18, на катастарској парцели топ. број 5729 К.О. Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 - др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 - др, закони). Такође, Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 400,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС”, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр. и 98/2020 - усклађени дин. изн. 144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн. 138/2022 - усклађени дин. изн, 54/2023 - усклађени дин. изн и 92/2023, 59/2024 - усклађени дин.изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин.изн. и 94/2024).



**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

мајор полиције

Милош Есих

Наш број: TP/C-1921  
Панчево, 21.02.2025.

4/46  
24.02.2025 год.  
ARH COLLECTION D.O.O.  
Доситеја Обрадовића бр. 13/12  
ПАНЧЕВО

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

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

- вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+3+Пс (дуплекс) са 9 стамбених јединица

у ул. Максима Горког бр. 18 у Панчеву, на кат. парцели бр. 5729 к.о. Панчево, инвеститор ARH COLLECTION d.o.o., Панчево, ул. Доситеја Обрадовића бр. 13/12, издајемо техничке услове за израду:

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

Укупна грејана површина објекта је  $P_{\text{нето}}=880,00\text{m}^2$ . (наведена у захтеву од 29.01.2025. год., наш број: 4/46)

**Општи услови:**

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

**Технички услови:**

- Будући објекат ће се топлотном енергијом снабдевати из система даљинског грејања из топлане Содара, која располаже са довољним капацитетом.

• Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје фактички услови, јер је потребно да се изгради недостајућа инфраструктура од постојећег топловода у ул. Максима Горког.

• Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавних овлашћења ЈКП "Грејање" Панчево закључи уговор о доградњи постојећег топловода, све у складу са **чланом 92. Закона** који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.

• Услов за издавање грађевинске дозволе је закључење уговора са ЈКП "Грејање" Панчево о доградњи недостајуће инфраструктуре.

• Место прикључења се налази у шахту код објекта у ул. Др Светислава Касапиновића бр. 12 на кат. парц. бр. 18685 к.о. Панчево. Топловод даље извести преко кат. парц бр. 8052 к.о. Панчево у дужини око 86м . Процењени топлотни губици су око 70kW. За прикључење стамбеног објекта потребно је доградити топловодну инфраструктуру у дужини око 86м и затим изградити прикључак до објекта који се прикључује..

• Стварни трошкови прикључења на вреловодну/топловодну мрежу су регулисани Одлуком Скупштине града Панчева број: II-04-06-20/2024-4 од 20.12.2024. године.

• Режим рада топловода је у систему 100/55°C, а унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде  $t=65^{\circ}\text{C}$  односно да је максимална температурска разлика  $\Delta t=20^{\circ}\text{C}$ .

• Топлотну подстанцу је боље планирати до улице, јер ће тиме бити мањи тошкови прикључног топловода.

• Изградњу прикључног топловода од недостајуће инфраструктуре до објекта инвеститор изводи у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева“, бр. 19/2015)

• Накнаду за прикључење коју чине: решење о одобрењу , сагласност на пројекат и трошкови контроле прикључка и енергетска сагласност, инвеститор плаћа дистрибутеру ЈКП "Грејање" Панчево у складу са трошковима важеће одлуке дистрибутера. Трошкови износе 637,00 динара/м<sup>2</sup> без ПДВ-а. (на дан 21.02.2025.)

• Након техничког прегледа прикључног топловода од стране дистрибутера исти се предаје дистрибутеру као трајно власништво без надокнаде на даље одржавање , што ће бити регулисано уговором

• Потребно је у сваком објекту предвидети топлотну подстанцу која ће бити смештена у посебну просторију у објекту, коју треба да обезбеди инвеститор, која ће бити доступна искључиво дистрибутеру топлотне енергије, мин димензије 3x2,5м.

• Потребно је обезбедити телефонски кабл 1 x 4 x 0,6 од телефонског разводног ормана до подстанице и GPRS модем ради обезбеђивања даљинског надзора подстанице и везе са диспечерским центром.

• Подстанца мора бити напајана електричном енергијом независно од осталих корисника у згради преко посебно изведеног струјомера.

• Аутоматски осигурачи за напајање топлотне подстанице електричном енергијом морају бити минимум 25 А.

• У просторији која се планира за подстанцу потребно је извести један одвод у канализацију за елиминисање воде која се испушта из система.

• Инвеститор је обавезан да постави кабл (IYsty 2x2x0,8) од електро ормана у подстанци до фасаде на северној страни зграде на висини 2,5м од нивоа земље, како би се избегло касније оштећење фасаде.

## ТОПЛОВОД

• Топловод извести предизолованим цевима атестираним од произвођача са електричном детекцијом истицања, према техничким условима за извођење топловода предизолованим цевима. Спојеве две цеви извести термоскупљајућом спојницама, а затим поставити термоскупљајуће манжетне. Сви фазонски комади лукови, фиксне тачке, редукцијски комади се израђују у предизолованој варијанти.

- Извршити антикорозивну заштиту спојева пре постављања изолације.
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.
- Потребно је прорачунати компензацију топлотног ширења за све будуће деонице топловода и исту решити помоћу "L", "Y" и "П" компензатора такође од предизолованих елемената.
- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

#### ШАХТ

- Изградити шахт према техничким условима, тако да одговарају наведеним условима:
- Изградити шахт минималних димензија 1600x1600мм дубине 2000мм, од ливеног армираног бетона или армирано бетонског са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом позиционираног тако да је омогућен несметан рад најмање једног лица у њему. Предвидети четвртасти или кружни отвор за улазак димензије 600x600мм или  $\varnothing 600$ , који ће се затварати челичним поклопцем, а за силазак предвидети стандардне гвоздене пењалице.
- У шахту урадити прикључак за предметни објекат.
- У шахту морају бити постављени вентил за затварње прикључног топловода и вентил за пражњење. Предвидети правилно одзрачивање топловода. Оставити могућност за наставак топловода дуж улице уградњом лептир вентила.

#### ПОДСТАНИЦА

- Режим рада котларнице и топловода је у систему 100/55<sup>0</sup>Ц.
  - Подстанница у предметном објекту мора бити изведена са опремом за аутоматску регулацију. Предвидети регулацију температуре  $T_{\text{потиса}}$  по протоку и према  $T_{\text{сп}}$ . Неопходна је уградња следећих елемената: плочасти измењивач топлоте, електромоторни пролазни регулациони вентил, коси балансни вентил или комби вентил са директном регулацијом протока, мерило испоручене количине топлотне енергије (ултразвучни мерач протока, рачунска јединица и потребан број температурских сензора. Напајање је 220V и комуникациона картица МБУС или RS232), 2 (две) циркулационе пумпе са три брзине или са фреквентним регулатором са термичком заштитом на пумпи и сигнализацијом квара, једна радна, а друга магацинска резерва, експанциони суд довољне корисне запремине на повратном воду секундарног круга, вентил сигурности на полазном воду секундарног круга са притиском отварања 3 бар, одвајач нечистоће на примарној и секундарној страни. Сва опрема у примарном делу подстанице мора бити пројектована за радни притисак до 16 бара и температуру воде до 130<sup>0</sup>Ц.
  - Електроенергетски део подразумева: микропроцесорски регулатор са комуникационим модулом (МБУС или RS232) за регулацију температура максималног протока у примару а према снази потрошача. Регулисање амбијенталне температуре се врши посредно и то регулацијом температуре воде у напојном воду радијаторског грејања у зависности од спољне температуре ваздуха, рачунску јединицу мерила утроска топлотне енергије, индикацију рада циркулационе пумпе, осигураче, прекидаче.
  - Водови који пролазе кроз негрејани простор морају бити прописно изоловани минералном вуном у облози од алуминијумског, поцинкованог или бојеног челичног лима.
  - Опрема и софтвер морају бити усаглашени са постојећим системом даљинског надзора и управљања ЈКП "Грејање".
  - Саставни део овог документа је прилог: "Опрема у топлотној подстанци са детаљном спецификацијом", коју инвеститор користи у случају да сам набавља и уграђује опрему за топлотну подстанницу.

#### УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

- Пројекат мора да садржи прорачун коефицијената пролаза топлоте, прорачун топлотних губитака, прорачун грејних тела, прорачун цевне мреже, распоред грејних тела са потребним основама и вертикалним пресецима. Дати табеларно преглед губитака топлоте –

специфично топлотно оптерећење према површини и запремини за сваки стан/пословни простор.

- Развод од подстанице до новоизграђених станова водити на следећи начин:

хоризонталну цевну мрежу од подстанице до места пролаза вертикала водити испод таванице подрума или приземља, а затим водити вертикале кроз заједнички ходник објекта до предметних станова. *Деоница цевне мреже од мерила до стана која је изведена у поду мора да буде изолована.*

- Испред сваког стана у ходнику зграде предвидети запорне органе који су заштићени од неовлашћене употребе орманом са кључем, чиме се омогућава искључење сваког купца независно од других и смештај мерила испоручене топлоте. Прикључак испред стана на повратном воду мора да има коси регулациони вентил.

- За потребе мерења испоручене топлотне енергије сваком појединачном купцу на секундарном делу инсталације, потребно је обезбедити појединачно мерило. Мерило је потребно да буде ултразвучног типа, а уградња на потисном цевоводу у свему према техничким препорукама произвођача.

- Избор мерила извршити између предложених произвођача, због унификације опреме:

- Landis+Gyr; DIEHEL; SIEMENS; KAMSTRUP или ITRON

- Мерила треба да буду опремљена М-бус комуникационом картицом и батеријским напајањем са батеријом минималног рока трајања 5 година.

- *За уградњу и повезивање мерила топлотне енергије потребно је урадити документацију у саставу пројекта унутрашњих инсталација централног грејања.*

- Пројектом предвидети начин вођења комуникационог кабла типа LiYCY одговарајућег пресека са минимум две парице. Комуникациона мрежа треба да буде у конфигурацији отвореног прстена (полази од подстанице до свих мерила и назад до подстанице).

- Комуникациони кабл водити у металном SAPA цреву од мерила до топлотне подстанице, у којој је смештен орман са комуникационом опремом (RO-K). Напајање ормана се врши из електро ормана аутоматике и енергетике у топлотној подстанци. Орман RO-K је потребно опремити са: М-бус цонвертер-ом, GPRS роутер-ом, сервисном утичницом 230В 10А и унутрашњом светиљком.

- Свако мерило мора да има жиг Дирекције за мере и драгоцене метале о извршеном првом прегледу.

- Уз горе поменућу опрему потребно је обезбедити комуникациони софтвер за даљинско читавање појединачних мерила из диспечерског центра ЈКП "Грејање" Панчево. Софтвер треба да омогући читавање следећих параметара: кумулативну енергију, тренутни проток, потисну и повратну температуру, тренутну снагу и серијски број мерила; на основу упита из диспечерског центра и у претходно одређено време.

- Приликом димензионисања кабла за М-бус комуникацију са мерилима у прорачуну користити брзину комуникације (баудрате) на 9600 Битс/с.

- Инвеститор је дужан да уз комплетну техничку документацију за уграђену опрему достави и сервисни софтвер за програмирање исте.

- За уградњу температурских сензора мерила, у повратну грану инсталације, користити наменске "Т" комаде са прикључком М10х1мм

- Повезивање и пуштање у рад је обавеза инвеститора.

- DATA картицу за GSM мрежу, а у сврху GPRS комуникације обезбеђује дистрибутер.

- На успонским водовима предвидети косе вентиле за регулацију и пражњење вертикале. Продори кроз међуспратну конструкцију морају бити изведени са чаурама које су изведене са препустом изнад нивоа пода мин 10цм.

- У свим највишим тачкама обезбедити одзрачивање цеви и грејних тела, а у свим најнижим

тачкама пражњење инсталације. Одзрачивање обезбедити тако да одзрака - сигнална цев буде изведена у подстаницу. Такође и у становима који су изведени у повученом спрату цевна вертикала мора да буде изнад грејних тела тог спрата.

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

#### Обавештење:

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

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

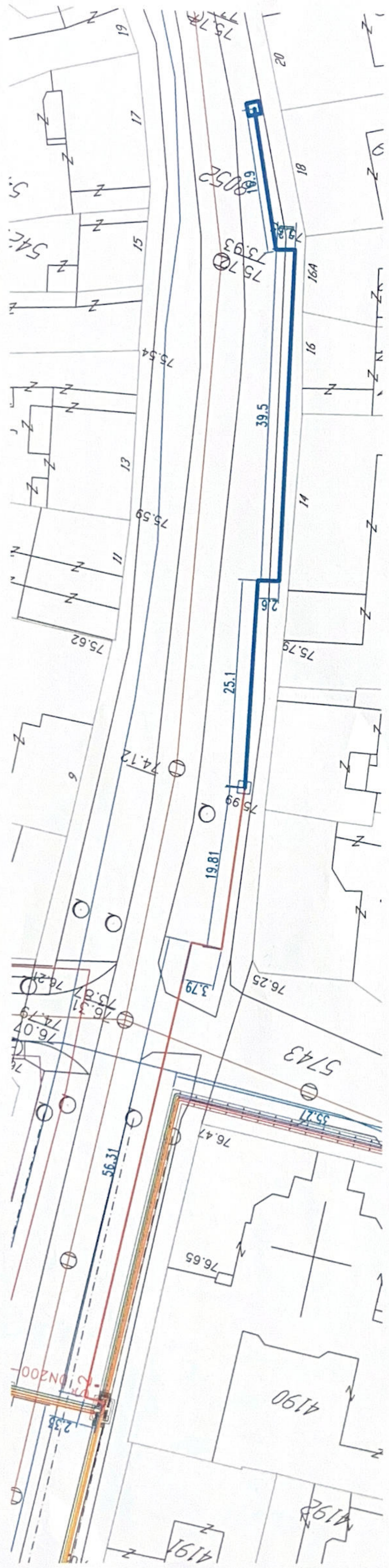
Прилог:

- Предлог трасе топловода



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић



ЈКП "ГРЕЈАЊЕ" Панчево



Јавно предузеће  
„Урбанизам“ Панчево  
Број: 03-41/2025  
Панчево, 17-03-2025

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора „Arh Collection“ Д.О.О. Панчево, (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018), 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 Р Србије, бр. 18/16) и Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 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 са на катастарској парцели бр. 5729 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Максима Горког у Панчеву, на кат.парцели 8052 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране „Arh Collection“ Д.О.О. Панчево. Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључци чиниће саставни део овог Решења ако су постављени у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Максима Горког, како је то приказано на датом Идејном решењу.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0м.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз ул. Максима Горког на кат.парцели бр. 5729 К.О. Панчево, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама и тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.
- Инвеститор је у обавези да изради саобраћајни пројекат којим се регулише саобраћај од регулационе линије до ивице коловоза на који се прикључује, да на исти прибави решење о техничкој регулацији саобраћаја и сагласност на саобраћајни пројекат од органа надлежног за техничко регулисање саобраћаја и изведе саобраћајну сигнализацију у складу са пројектом и одобрењем за изградњу саобраћајног прикључка.

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,

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](http://www.urbanizam.pancevo.rs) e-mail: [e-posta@urbanizam.pancevo.rs](mailto:e-posta@urbanizam.pancevo.rs)



- 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 предметни саобраћајни прикључак.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметних саобраћајних прикључака, уколико постоје.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања приступа предметној парцели, безбедног прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз, а све у складу са начином регулисања саобраћаја у улици Максима Горког у Панчеву.

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 улица, паркинга и тротоара на коме се изводе предметни радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и пратећим подзаконским актима, као и стандардима и свим другим позитивним прописима који се односе на ову област, а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице или целе улице 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 – Одељења за саобраћај.
- Извођач радова 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 у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у постојећу саобраћајницу.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклати тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу - гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева

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](http://www.urbanizam.pancevo.rs) e-mail: [e-posta@urbanizam.pancevo.rs](mailto:e-posta@urbanizam.pancevo.rs)



- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

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 укинутог паркинг места.

VI. Инвеститор је у обавези да након изградње планираног саобраћајног прикључка, уклони постојећи саобраћајни прикључак испред кат.парцеле 5729 К.О. Панчево и предметни простор уреди као зелену површину.

VII. 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.

VIII. 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.

IX. 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 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](http://www.urbanizam.pancevo.rs) e-mail: [e-posta@urbanizam.pancevo.rs](mailto:e-posta@urbanizam.pancevo.rs)



## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора „Arh Collection“ Д.О.О. Панчево, 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 Р Србије, бр. 41/2018), 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 Р Србије, бр. 18/16),и 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 донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 2



Директор

Славе Бојацијевски, дипл.инж.арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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





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: 85/4

Дана: 10.4.2025.

П а н ч е в о

ЈЈ/ДМ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 – др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 – др. закон), на захтев бр. 85/3 од 07.4.2025. године, подносиоца захтева „ARH COLLECTION“ ДОО Панчево, Доситеја Обрадовића 13/12, Панчево, доставља

### МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат.парц. бр. 5729 К.О. Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+З+Пс (дуплекс), у ул. Максима Горког бр. 18 у Панчеву

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат.парц. бр. 5729 К.О. Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+З+Пс (дуплекс), у ул. Максима Горког бр. 18 у Панчеву, који је израдила Јасмина Јованов ПР „Мастер Пројект 2015“ Биро за пројектовање, надзор и извођење Панчево, Његошева 1, локал 1, одговорни урбаниста Тамара Тасић, дипл.инж.арх, лиценца број 200 1242 10,

може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат.парц. бр. 5729 К.О. Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+З+Пс (дуплекс), у ул. Максима Горког бр. 18 у Панчеву, потврђено је да су у поглављу „9. Мере заштите непокретних културних и природних добара”, уграђени услови Завода бр. 85/2 од 18.02.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на кат.парц. бр. 5729 К.О. Панчево, за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+З+Пс (дуплекс), у ул. Максима Горког бр. 18 у Панчеву.

Вршилац дужности директора

Гроздана Милењков



### **3. TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**

**URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 5729 K.O. PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPEKS) , U PANČEVU, MAKSIMA GORKOG 18**

INVESTITOR	„ARH COLLECTION“ DOO
MESTO I ADRESA	Pančevo, Dositeja Obradovića 13/12
MESTO IZGRADNJE	Pančevo, Maksima Gorkog 18
BROJ PARCELE	5729 K.O.Pančevo

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

Prema Zakonu o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), „urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija.“.

Cilj izrade urbanističkog projekta je da se:

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

## **1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**

### **1.1.Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta**

- Članovi 60, 61 i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. Glasnik RS“ br.72/09 i 81/09- ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025)
- Članovi 76. i 77. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. Glasnik RS br. 32/2019 i 47/2025).
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl.Glasnik RS“ br.22/15), u daljem tekstu Pravilnik.

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

### **1.2. Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta**

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

Zemljište obuhvaćeno katastarskom parcelom top.br. **5729 K.O.Pančevo**, prema Planu, je u okviru granica zone - **stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona centra)**, u gradskom **bloku 130** - građevinsko zemljište ostale namene, namene stanovanje sa kompatibilnim namenama.

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

- Objekti koji zahtevaju posebne uslove projektovanja
- Kod izgradnje 5 i više funkcionalnih jedinica u slučajevima izgradnje višeporodičnih, poslovnih i stambeno-poslovnih objekata
- Kod izgradnje poslovnih objekata većih od 500m<sup>2</sup> bruto površine

## 2.OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela top.br. 5729 K.O. Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku br. 130 u zoni stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona centra) - građevinsko zemljište ostale namene.

Kat. parcela top. br. 5729 K.O. Pančevo se sa svoje severne strane graniči sa kat.parc.top. br. 5730 K.O. Pančevo; sa zapadne strane se graniči sa kat.parc.top br. 5727/2 K.O.Pančevo; sa južne strane se graniči sa kat.parc.top br. 5728 K.O.Pančevo, a sa istočne - sa javnom saobraćajnicom, ulicom Maksima Gorkog (kat.parc.top br. 8052 K.O.Pančevo). Na osnovu važeće planske dokumentacije, predmetna parcela - kat. parcela br. 5729 K.O. Pančevo, definisana je tačkama 1 - 14, čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu:

координате детаљних тачака  
Y X

1	7472301.82	4969263.13
2	7472309.76	4969250.30
3	7472295.99	4969242.61
4	7472295.95	4969242.87
5	7472293.57	4969241.82
6	7472288.57	4969239.62
7	7472287.90	4969242.15
8	7472287.06	4969245.36
9	7472286.80	4969246.18
10	7472284.22	4969254.50
11	7472287.48	4969256.05
12	7472288.29	4969256.45
13	7472292.12	4969258.36
14	7472293.24	4969258.92

Površina kat.parc.top.br.5729 K.O.Pančevo, prema Listu nepokretnosti iznosi 3a 34m<sup>2</sup>.

Deo javne saobraćajnice, ulice Maksima Gorkog (kat.parc.top.br.8052 K.O.Pančevo), koji naleže na predmetnu parcelu, zajedno sa predmetnom parcelom čini obuhvat urbanističkog projekta.

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

Koordinate obuhvata:

	Y	X
I	7472313.34	4969267.96
II	7472319.23	4969255.15

III 7472314.07 4969252.02

IV 7472312.68 4969251.31

V 7472311.80 4969250.92

Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu Plana. Površina predmetne katastarske parcele – kat.parc.top.br.5729 K.O.Pančevo iznosi 3a 34m2 (334 m2).

Na kat.parc.top.br.5729 K.O.Pančevo planirana je izgradnja jednog višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Su+P+3+Ps (dupleks).

### 3.USLOVI IZGRADNJE

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

Urbanistički projekat parcele urađen je na osnovu sledećeg:

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

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli.

Uslovi izgradnje namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su „Planom“.

Podaci o parceli:

Br.kat. parc. KO Pančevo	Katastar. opština	Br. Lista nepokret nosti	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Status objekta	Vlasnik – privatna svojina  Način korišćenja	Imaoci prava na objektu  Svojina privatna
5729	Pančevo	917	Gradsko građevinsko zemljište			Jovanović Aleksandra 1/1	Jovanović Aleksandra 1/1
		1	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	202m <sup>2</sup>	Obj. upisan po Zakonu o ozakonjenju objekata	1 Porodična stambena zgrada	
		2	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	35m <sup>2</sup>	Obj. Izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji obj.	2 Pomoćna zgrada	
		3	Zemljište		Obj. Izgrađen	3 Pomoćna	

			pod zgradom i drugim objektom	13m <sup>2</sup>	pre donošenja propisa o izgradnji obj.	zgrada	
		<b>4</b>	Zemljište uz zgradu i drugi objekat	84m <sup>2</sup>			
				3a 34m <sup>2</sup>			

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br. 917 K.O. Pančevo, na parceli su upisane jedna porodična stambena i dve pomoćne zgrade.

Predviđeno je rušenje svih objekata na parceli.

### 3.1. Planirana namena i dispozicija objekta

Na katastarskoj parceli top.br.5729 K.O.Pančevo, planirana je izgradnja jednog višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti Su+P+3+Ps (dupleks).

Predmetna parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu, oblika je približnog trapeza, pozicionirana u ulici Maksima Gorkog i orijentisana ka regulacionoj liniji.

Površina građevinske parcele prema prepisu lista nepokretnosti iznosi 334,00 m<sup>2</sup>.

Širina građevinske parcele prema regulaciji ka ulici ulici Maksima Gorkog (kat.parc.top.br. 8052 KO Pančevo), na severoistočnoj strani iznosi **15,1m**, ka međi (sa jugozapadne strane) sa kat.parc.top.br. 5727/2 K.O.Pančevo – **15,5m**, ka međi (sa severozapadne strane) sa kat.parc.top.br. 5730 K.O.Pančevo – **19,6m** i ka međi (sa jugoistočne strane) sa kat.parc.top.br. 5728 K.O.Pančevo – **8,0m+15,8m**.

Jedna, prednja građevinska linija se sa severoistočne strane poklapa, u delu, sa regulacionom linijom prema ulici ulici Maksima Gorkog (kat.parc.top.br. 8052 KO Pančevo). Planirani objekat je postavljen u neprekinutom nizu. Građevinska linija na bočnim stranama objekta, u jednom delu prati linije parcele duž granica sa susednim parcelama, i to, sa severozapadne strane sa parcelom top. broj 5730 K.O.Pančevo, a sa jugoistočne strane sa parcelom top.br.5728 K.O.Pančevo. Zadnja građevinska linija (postavljena na ivicama terasa) je od međe sa kat.parc.top.br. 5727/2 K.O.Pančevo, na jugozapadu, udaljena 3,8m-4,0m. Osnovni gabarit sa otvorima stambenih prostorija (nadzemnog dela) objekta je od zadnje međe udaljen 5,0m-5,2m. Podzemna građevinska linija (podzemne garaže - suteran bez otvora) udaljena je od zadnje granice parcele 2,3 – 4,3m (graf.prilog br.6).

Saobraćajni prilaz parceli se ostvaruje preko parcele 8052 K.O.Pančevo, ul.Maksima Gorkog. Koordinate osovinskih tačaka saobraćajnog prilaza su date u grafičkoj dokumentaciji (situaciji).

Pešački pristup objektu ostvaruje se sa ulične strane sa trotoara.

Dvorišni deo je predviđen kao zelena površina. U dvorišni deo se pristupa iz zajedničkog, garažnog prostora u suterenu objekta.

**Prema Idejnom rešenju**, osnova objekta je oblika trapeza, a maksimalne dimenzije objekta u osnovi, dimenzija: severoistočna (ulična) strana 15,1m, severozapadna 14,5m, jugozapadna 15,5m i jugoistočna 2,8m+15,3m.

BRUTO izgrađena površina stambenog objekta je **1529,42m<sup>2</sup>**.

BRGP nadzemno stambenog objekta iznosi **1295,73m<sup>2</sup>**.

Ukupna NETO površina stambenog objekta je **1346,24m<sup>2</sup>**.

Predviđeni **indeks zauzetosti parcele je 76,35%, a koeficijent izgradjenosti je 3,88.**

**Zelene (nezastre) površine** zauzimaju **78,97m<sup>2</sup>**, odnosno **23,65%** parcele.

Objekat je spratnosti Su+P+3+Ps (dupleks), od kojih je suterenska etaža namenjena garažiranju motornih vozila, tehničkim prostorijama (toplotna podstanica, prostorija za održavanje higijene), pomoćnim prostorijama (ostava) i drugo. Prizemlje je namenjeno pristupu objektu i komunikaciji sa ostalim delovima objekta, kao i prostoriji za skladištenju otpada. Na spratovima se nalaze stambene jedinice – stanovi.

**Garažni prostori su predviđeni na jednoj – suterenskoj etaži**, koja je povezana sa ulicom kolskom rampom projektovanog pada 10.70%, u okviru male garaže sa korisnom površinom manjom od 400m<sup>2</sup>. Planom je predviđeno jedno parking/garažno mesto po stanu, dok je projektom ostvareno 10 garažnih mesta, odnosno jedno više, u odnosu na Plan. U suterenu objekta se nalazi **garaža za garažiranje 10 (deset) vozila**, odnosno - 10 (deset) garažnih mesta na horizontalnim PIT TTS sistemima za garažiranje. S obzirom na broj stambenih jedinica manji od 10, nije predviđeno garažno mesto za osobe sa invaliditetom.

10 (deset) garažnih mesta su organizovana na 5 (pet) nezavisnih TTS horizontalnih garažnih sistemima za smeštaj po 2 (dva) vozila na svakom od sistema, u skladu sa projektnom dokumentacijom proizvođača. Sva garažana mesta, na horizontalnim TTS sistemima za garažiranje, su nezavisna i dimenzija su 2.50 x 5.20m. Broj garažnih mesta je određen prema Standardima za potrebe parkinga za stambeni objekat. Prema PGR-u, propisano je jedno parking mesto na jedan stan, dok je po projektnoj dokumentaciji predviđeno jedno garažno mesto više, odnosno ukupno 10 (deset) garažnih mesta. Širina kolske saobraćajnice u garažnom prostoru iznosi u najmanjem delu 540cm.

**U suterenu** su takođe projektovane i toplotna podstanica grejanja, prostorija za održavanje higijene sa trokaderom, ostava, kao i pristupna komunikacija iz samog objekta, odnosno ove suterenske etaže do kontejnera u prizemlju. Preko suterena je omogućena i komunikacija objekta sa dvorištem, odnosno izlaz u dvorište.

**U prizemlju** objekta se nalaze pristupna platforma objektu, vetrobran, ulazni hol zgrade (lobi), ostava, tehnička prostorija za MRO ormare, komunikacije i prostor za odlaganje smeća (sakriven od pogleda prolaznika i životinjama, projektovan u maniru i oblozi fasade zgrade, sa rolo i PP vratima). Prema tehničkim uslovima nadležnih službi JKP-a predviđeno je 2 kontejnera, što je prema projektu i ostvareno. Svi koridori, horizontalne i vertikalne komunikacije koje povezuje stanove, tehničke i ostale prostorije, projektovane su tako da svetla visina istih nije manja od 240cm, odnosno visine na međupodestima između dva stepenišna kraka nije manja od 220cm.

Komunikacija između etaža odvija se korišćenjem putničkog lifta i glavnim stepeništem (od prizemlja/suterena do etaže povučenog sprata). Pristup neprohodnom ravnom zelenom krovu ostvaruje se kroz stepenišno jezgro putem šund kanala za servisiranje krova, sa međupodesta između trećeg i povučenog sprata. Pristup dvorištu ostvaruje se iz zajedničkog prostora u suterenu. Dvorište je nezastarta zelena površina sa potrebnim procentom visokog rastinja.

**Na spratovima** se nalaze stambene jedinice – stanovi; ukupno **9 (devet) stanova**, od čega dva stana sa jednom spavaćom sobom, tri stana sa dve spavaće sobe i četiri stana sa tri spavaće sobe (dva od četiri stana su projektovani kao duplesi sa galerijama). Svi stanovi, izuzev dva stana sa jednom spavaćom sobom na provom spratu su dvostrano orijentisani. Na prvom spratu se nalaze tri stana – jedan trosoban i dva dvosobna (jedan stan sa dve spavaće sobe i dva stana sa po jednom spavaćom sobom); na drugom i trećem spratu, na svakom po dva stana – jedan trosoban i jedan četvorosoban (stanovi sa dve spavaće sobe i tri spavaće sobe) i na povučenom spratu (dupleks sa galerijom) – dva

čtetvorosobna stana – svaki od stanova sa po tri spavaće sobe. U trosobnim i čtetvorosobnim stanovima se nalaze minimum dva kupatila, od kojih jedno zajedničko i jedno master kupatilo. Takođe, u koridorima svih stanova se nalaze plakarske ostave - tehničke ostave). U svim stanovima je projektovana najmanje jedna terasa ili lođa. U svi trosobnim i čtetvorosobnim stanovima, dnevne zone sa kuhinjama i trpezarijama su orijentisane ka ulici, dok su spravači blokovi orijentisani prema dvorištu. Svi stambeni prostori neposredno su direktno ili neposredno osvetljeni kroz fasadne otvore u skladu sa »Pravilnikom o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova« ("Sl. glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015). Neposredno osvetljenje je postignuto zastakljivanjem fasadnih površina, pri čemu procenat ne iznosi nikada manje od 15 % njegove neto površine u osnovi, a kao neto površina, obračunava se površina poda neposredno i posredno osvetljenog prostora. Svetle visine u svim stanovima iznose 277cm, odnosno 610cm u stanovima na povučenom spratu u zonama dnevnih soba - sa galerijama.

Na objektu je predviđen zelen - **neprohodan ravan krov**, pa je odvođenje voda predviđeno padovima na krovnoj ploči prema krovnim slivnicima, koji se odvođe iz objekta preko olučnih vertikalna i razvoda kroz objekat, do priključenja na atmosfersku kanalizaciju.

### 3.2. Regulaciono i nivelaciono rešenje

Jedna, prednja građevinska linija se sa severoistočne strane poklapa, u delu, sa regulacionom linijom prema ulici ulici Maksima Gorkog (kat.parc.top.br. 8052 KO Pančevo). Planirani objekat je postavljen u neprekinutom nizu. Građevinska linija na bočnim stranama objekta, u jednom delu prati linije parcele duž granica sa susednim parcelama, i to, sa severozapadne strane sa parcelom top. broj 5730 K.O.Pančevo, a sa jugoistočne strane sa parcelom top.br.5728 K.O.Pančevo. Zadnja građevinska linija (linija spoljnih ivica terasa prepuštenih 1,20m, od osnovnog gabarita nadzemnog objekta) je od međe sa kat.parc.top.br. 5727/2 K.O.Pančevo, na jugozapadu, udaljena 3,80-4,00m, odnosno, osnovni gabarit nadzemnog dela objekta, sa standardnim otvorima je od zadnje granice parcele udaljen 5,00-5,20m, u skladu sa parametrima iz Plana.

Objekat se postavlja kao objekat u neprekinutom nizu. Parcelu omeđava regulaciona linija prema Ulici Maksima Gorkog i parceli br.8052, kao i tri građevinske linije, od čega dve prema bočnim granicama - ka parcelama br 5728 i 5730 i građevinska linija prema zadnjoj granici parcele br. 5727/2 . U zoni prizemlja objekat je postavljen na regulacionu liniju (delom), dok se u zoni spratova objekat prepušta van regulacione linije – u maksimalnoj dubini od 0.00 – 1.10metara, s obzirom da je ulični front širi od 10m (~16m) što proističe iz geodetskog elaborata. Minimalna visina objekta nad regulacijom prema PGR-u je 3.00m, dok je projektom predviđeno 3.24m. Prema PGR-u / Građevinske elementi na uličnoj fasadi: „Samo u uličnom frontu širem od 10m, dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; maksimalne visine nad regulacijom 3m, zauzeće 40% fasade.“ Povučeni sprat je povučen u odnosu na osnovni gabarit objekta (regulacionu liniju) - 1.50m, u skladu sa PGR-om. Ostvarena zauzetost na fasadi pod erkerom (ispustom) iznosi 37,79% (dozvoljeni maksimum 40%).

U dvorišnom delu, objekat je uvučen u unutrašnjost parcele i udaljen je 5.00 - 5.20m (svojim osnovnim, nadzemnim gabaritom) od susedne parcele br.5727/2, što je u skladu sa Planom; „Građevinski elementi (erkeri...) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od gabarita osnovnog objekta do horizontale projekcije ispada) i to: - na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanje od zadnje linije susedne građevinske parcele 5,00m) - 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% zadnje fasade iznad prizemlja.

Ulični front – severoistočna fasada - prema Ulici Maksima Gorkog je širine 15,0m, dok je fasada ka zadnjem dvorištu, jugozapadna fasada ka parceli 5727/2, širine 15,7m.

Planirani objekat ne prelazi granice bočnih susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor. Građevinski elementi ispod kote trotoara - stope temelja su u okviru propisanih pravila.

Ulaz u objekat je sa severoistočne strane. Kolski i pešački pristup ostvaruju se iz ulice Maksima Gorkog. Kolski pristup garažnom prostoru u suterenu (podzemna garaža) se ostvaruje preko natkrivene rampe nagiba 10,70%, a preko saobraćajnog priključka na ulicu Maksima Gorkog, u širini od 5,0m.

Kota trotoara pred ulaznom platformom je **-0.20m/75.65m**, dok je za kotu ulaznog dela usvojena kota **±0.00m/75.85m**. Visina venca (kota poda povučenog sprata) merena od kote  $\pm 0.00$  iznosi +13.03m/88.88m. Visina atike ravnog krova (slemena) je +19.50m/95.35m, u skladu sa uslovima „Zavoda za zaštitu spomenika kulture“ Pančevo (prilog projekta je Situacioni plan sa prikazanim visinama na postojećem objektu Elektrotehničke škole „Nikola Tesla“, u Pančevu, koji je izradila Geovizija d.o.o. Pančevo). Planirana svetla visina prizemne etaže je 3.20m, dok je visina garaže/suterena svetle visine 3.90m. Svetla visina u stanovima na 1, 2. i 3. spratu je 2.77m (h spratna=3.10), dok je svetla visina povučenog sprata  $h=3.00m$  (hspratna=3.33m), odnosno na galeriji dupleksa 2.77m, odnosno svetla visina u zonama ka fasadi (Ps+ galerija) iznosi  $h=6.10m$ .

Između podzemne garaže (suterena) **-1,01/74,84m** i lobija (centralnog hola) objekta (**±0.00m/75.85m**), ostvarena je topla veza/nadpritisak, putem stepeništa. U ovom koridoru nalaze se i ostava za održavanje higijena objekta kao i prostorija sa sanitarnim hidrocilom.

Severoistočna fasada, koju čini ulični niz ulice Maksima Gorkog, ima ukupnu površinu od  $P=296,28m^2$ , dok je površina na ovoj fasadi ostvarena pod erkerom maksimalno projektovanog ispada 1.10m (s obzirom da je profil ulice širi od 10m (~16m)) , $P=111,97m^2$ , što čini ukupno 37,79% fasade, a što je manje od dozvoljenih 40% propisanih Planom.

Jugozapadna fasada (dvorišna fasada), ka parceli 5727/2 ima ukupnu površinu od  $P=308,86m^2$ , odnosno površina fasade iznad prizemlja iznosi 255,55m<sup>2</sup> i površina koja je na ovoj fasadi ostvarena pod erkerom maksimalno projektovanog ispada 1.20m s obzirom udaljenje od zadnje granice parcele, ne manje od 5m, iznosi  $P=73,63 m^2$ , što čini ukupno 28,81% fasade, a što je manje od dozvoljenih 30% propisanih Planom.

Kolski pristup objektu obezbeđuje se iz ulice Maksima Gorkog preko saobraćajnog priključka širine 5,0m, preko podiznih protivpožarnih vrata. Pešački ulaz u objekat ostvaruje se iz ulice Maksima Gorkog, sa kote trotoara **(-0.20, 75,65mnv)** do prizemlja objekta **(±0.00, 75,85mnv)**.

**Predviđena kota poda prizemlja (±0,00m) je 75,85 m.n.v.**

Kota **-0.20 (75,65mnv)** je kota uličnog trotoara iz ulice Maksima Gorkog. Kota podzemne garaže u suterenu objekta je **-1,01m (74,84mnv.)**; kota prostorije za smeštaj kontejnera, u koju se ulazi iz suterenske etaže (podzemne garaže), je na koti trotoara **(-0.20, 75,65mnv)**, odvojene rolo protivpožarnim vratima. Pražnjenje kontejnera je planirano sa trotoara.

Prema Planu, dozvoljena spratnost uz uličnu regulaciju bloka u kojem se nalazi, odnosno dozvoljen orijentacioni broj etaža je P+3+Pk/Ps/M, maksimalna visina venca 14,50m, a slemena 18,50m.

Prema uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu br.85/2 od 18.02.2025.god.: „Maksimalna visina objekta određena je visinom slemena objekta na kat.parceli 4394 KO Pančevo.“

Kota slemena objekta na kat.parceli 4394 KO Pančevo (ETŠ škola) je 95,35 m.n.v., što je i ostvarena visina atike neprohodnog ravnog krova.

**Planirana spratnost** predmetnog višeporodičnog stambenog objekta je Su+P+3+Ps (dupleks), **planirana visina venca** (kota poda povučenog sprata) je na **13,23m** od kote trotoara (+13,03m, 88,88 m.n.v.), a **slemena** (atike ravnog neprohodnog zelenog krova) na **19,70m** od kote trotoara (+19,50m, 95,35 m.n.v.). Kota trotoara na ulici Maksima Gorkog je -0.20m (75,65m.n.v.).

*„Građevinske linije su okvir za postavljanje objekata. Građevinska linija daje maksimalnu granicu gradnje u koju se upisuje osnova objekta. Osnova objekta može biti manja od maksimalne granice gradnje ali je ne sme prekoračiti.*

*Sve podzemne i nadzemne etaže objekta nalaze se unutar vertikalnih ravni definisanih regulacionom i građevinskim linijama.“ (Plan, B.2.2.)*

### 3.3. Pristup lokaciji i rešenje parkiranja

Pristup parceli ostvaruje se iz ulice Maksima Gorkog, odnosno, saobraćajni priključak na javnu saobraćajnicu – kat.parc.top.br 8052 K.O.Pančevo, se radi u svemu prema uslovima JP »Urbanizam« Pančevo broj: 03-41/2025 od 17.03.2025.godine.

Saobraćajni priključak izvesti upravno na postojeći kolovoz ulice Maksima Gorkog (kat.parc.top.br 8052 K.O.Pančevo), u širini od 5,0m, kako je to prikazano na datom situacionom rešenju. Dimenzionisanje nosivosti kolovozne konstrukcije saobraćajnog priključka izvršiti prema nameni i planiranom saobraćajnom opterećenju, uz usklađivanje nivelete saob.priključka sa postojećim saobraćajnim površinama i trotoarom za pešake, sa konfiguracijom terena i sa rešenjem odvođenja atmosferskih voda.

*„Investitor je u obavezi da izradi saobraćajni projekat kojim se reguliše saobraćaj od regulacione linije do ivice kolovoza na koji se priključuje, da na isti pribavi rešenje o tehničkoj regulaciji saobraćaja i saglasnost na saobraćajni projekat od organa nadležnog za tehničko regulisanje saobraćaja i izvede saobraćajnu signalizaciju u skladu sa projektom i odobrenjem za izgradnju saobraćajnog priključka.“*

*„Investitor je u obavezi da uz zahtev za izdavanje akta kojim se odobrava izvođenje radova na izgradnji priključka na javni put dostavi Rešenje izdato od organa nadležnog za tehničko regulisanje saobraćaja kojim je odobreno ukidanje jednog parking mesta koje se nalazi na trasi saobraćajnog priključka, s tim da se parking mesta ukidaju po dobijanju odobrenja za izgradnju priključka. Pre izdavanja rešenja kojim je odobreno ukidanje parking mesta, organ nadležan za tehničko regulisanje saobraćaja od JKP „Higijena“ Pančevo pribavlja saglasnost za ukidanje parking mesta na posebnim parkiralištima...“*

Trasa saobraćajnog priključka definisana je putem koordinata osovinskih tačaka. Dispozicija priključka definisana je, koordinatama osovinskih tačaka 1-2, čije su koordinate naznačene na grafičkom prilogu br 4.

Saobraćajni priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na kat.parceli top.br. 8052 K.O.Pančevo. Određene su osovinske tačke saobraćajnog priključka:

	X	Y
1	7472315.73	4969255.66
2	7472308.66	4969252.08

Do garažnog prostora u suterenu objekta se dolazi sa saobraćajnog priključka.

Garažni prostori su predviđeni na jednoj – suterenskoj etaži, koja je povezana sa ulicom Maksima Gorkog kolskom rampom projektovanog pada 10.70%, u okviru **male garaže** sa korisnom površinom do 400m<sup>2</sup> koja je ujedno i **podzemna garaža** (delimično ukopana u zemlju više od jednog metra), a sve u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list SCG", br. 31/2005).

Planom je predviđeno jedno parking/garažno mesto po stanu, dok je projektom ostvareno 10 garažnih mesta, odnosno jedno više, u odnosu na Plan. U suterenu objekta se nalazi **garaža za garažiranje 10 (deset) vozila**, odnosno - 10 (deset) garažnih mesta na horizontalnim PIT TTS sistemima za garažiranje. S obzirom na broj stambenih jedinica manji od 10, nije predviđeno garažno mesto za osobe sa invaliditetom.

10 (deset) garažnih mesta su organizovana na 5 (pet) nezavisnih TTS horizontalnih garažnih sistemima za smeštaj po 2 (dva) vozila na svakom od sistema, u skladu sa projektnom dokumentacijom proizvođača. Sva garažana mesta, na horizontalnim TTS sistemima za garažiranje, su nezavisna i dimenzija su 2.50 x 5.20m. Broj garažnih mesta je određen prema Standardima za potrebe parkinga za stambeni objekat. Prema PGR-u, propisano je jedno parking mesto na jedan stan, dok je po projektnoj dokumentaciji predviđeno jedno garažno mesto više, odnosno ukupno 10 (deset) garažnih mesta. Širina kolske saobraćajnice u garažnom prostoru iznosi u najmanjem delu 540cm.

Horizontalni pit Parking sistem je mehanički hidraulični sistem za nezavisno parkiranje vozila u dva nivoa. Ovi sistemi su projektovani za niže prostore u kojima se njegovom primenom povećava visina parking mesta na gornjem nivou. Predviđeni su za ugradnju u unapred pripremljene a.b. jame.

#### OPIS HORIZONTALNOG NEZAVISNOG TTS SISTEMA ZA GARAŽIRANJE VOZILA

Vrsta platforme: hidraulična parking platforma

Broj platformi: 5 ( dve ), za 5h2=10 vozila ( parking mesta GM 02-GM 11 )

Nosivost: Q = 2000 kg po parking mestu

Brzina podizanja: do 45s

Upravljanje: spolja pomoću ključa i dugmadi

Komanda: JEDINAČNA

Prostor za ugradnju: u nivou prizemlja objekta

Dimenzije prostora za ugradnju: 2850 x 5300 mm

Visina za vozilo u donjem nivou: 1800 mm

Visina za vozilo u gornjem nivou: 1800 mm

Dubina jame voznog okna: 21000 mm;

Vrh voznog okna: 4000 mm ( min 2950 mm );

Dimenzije platforme: 5000 x 5200 mm

Pogonsko postrojenje: hidraulični agregat sa dva cilindra

Cevovod: armirano gumeno crevo visokog pritiska

Ulje za hidraulični agregat: HIDROL 46 viskoziteta 5 - 5,5 °E na 50 °C

Snaga elektromotora: PEM = 3 KW

Osigurači: 2x 3 x 16A ( topljivi )

# PIT SISTEM

## ► Horizontalni

### Dimenzije:

Sistem koji zahteva minimalni prostor za ugradnju.

### Pogodan za:

Standardna putnička vozila i karavane. Mogućnost parkiranja SUV vozila na gornjoj platformi hodom unazad. Visina i dužina prema dimenzijama prostora.



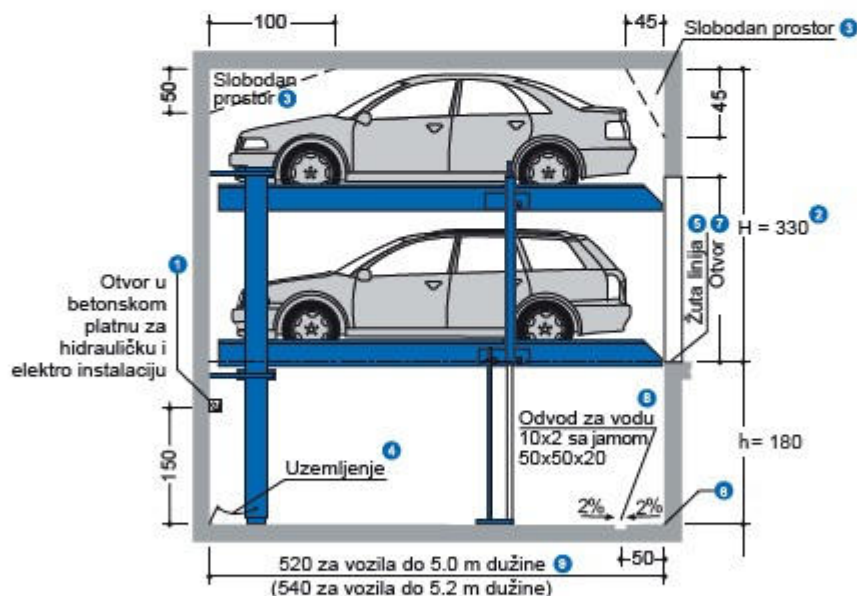
spuštena



podignuta

### ► Opis sistema

PIT sistemi su sistemi za nezavisno parkiranje vozila na dva nivoa. Ovi sistemi zahtevaju jamu kako bi se ostvarilo nezavisno parkiranje i isparkiranje vozila. Kako bi se parkiralo vozilo na donjem nivou, sistem se podiže iz jame, sve dok odgovarajuća (donja) platforma ne dostigne prilazni nivo.



### ► Napomena

- 1 Za bočne zidove: otvor 10x10 cm (za cevi).
- 2 Ako je visina prostora H veća od 330 povećava se prostor za parkiranje vozila na gornjem nivou.
- 3 Slobodan prostor je promenljiv u zavisnosti od toga da li je vozilo parkirano hodom u napred ili hodom u nazad.
- 4 Izjednačavanje potencijala Fe/Zn trakom 25x4 mm iz temelja jame konekcijom na konstrukciju parking sistema.
- 5 Saglasno standardu ISO SRPS 3864-1 neophodno je obeležiti saobraćajnicu na ivici jame crno-žutom bojom širine 10 cm, kako bi se označila opasna zona.
- 6 Sve ivice između zidova i poda jame moraju biti pod pravim uglom. Izrada holkera nije poželjna, jer utiče na širinu i dužinu platforme.
- 7 Visina otvora mora biti minimum 10 cm veća od visine najvišeg vozila koje se može parkirati na parking platformu.
- 8 Drenažni kanal sa jamom za pumpu.

Strana 1  
Dimenzije

Strana 2  
Opis sistema

Strana 3  
Izgled

Strana 4  
Tehnički opis

► Opis sistema

TTS Pit Horizontalni je mehanički hidraulički sistem za nezavisno parkiranje vozila u dva nivoa koji se izvodi u varijantama za dva ili četiri vozila (Single/Double).

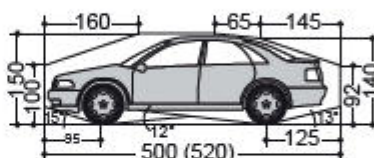
TTS Single Pit Horizontalni je sistem za parkiranje dva vozila (jedno vozilo gore – jedno vozilo dole) koja se ugrađuje u za to pripremljenu a.b. jamu i zauzima površinu koju inače zauzima jedno parking mesto.

TTS Double Pit Kosi je sistem za parkiranje četiri vozila (dva vozila gore – dva vozila dole) koja se ugrađuje u za to pripremljenu a.b. jamu i zauzima površinu koju inače zauzimaju dva parking mesta.

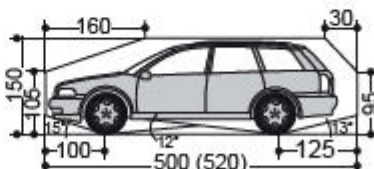
Nazivna nosivost ovih sistema u standardnoj varijanti iznosi 2000 kg po parking mestu, odnosno 500 kg po točku vozila.

Konstrukcija sistema je takva da se može prilagoditi različitim dimenzijama postora, pri čemu se moraju poštovati minimalne dimenzije koje su date u ovoj brošuri.

Standardno putničko vozilo



Standardni karavan



Mogućnosti parkiranja

	Standardan tip
Širina u cm	190
Težina u kg	max. 2000
Opterećenje po točku u kg	max. 500

**Upravljanje:**

Obavlja se pomoću upravljačke konzole sa ključem koja je smeštena ispred svakog sistema.

**Podizanje:**

Okretanjem ključa u desno oba nivoa parkiranja se istovremeno podižu sve dok donji nivo parkiranja ne izađe na nivo pristupne saobraćajnice.

**Spuštanje:**

Okretanjem ključa u levo oba nivoa pakiranja se istovremeno spuštaju u jamu sve dok gornji nivo parkiranja se ne spusti na nivo pristupne saobraćajnice.

Primer preporučenih ugradnih mera u mm

Dimenzije prostora				
TIP	W	L	h	H
SINGLE	2850	5300	1800	3300
DOUBLE	5350	5300	1800	3300
Dimenzije parking mesta				
TIP	w	L	P (gore/dole)	
SINGLE	2500	5000	1550/1500	
DOUBLE	2500	5000	1550/1500	1550/1500

**Napomena:**

Prilikom odabira tipa parking sistema preporučujemo da kontaktirate naše projektante kako bi ostvarili maksimalno iskorišćenje prostora.

- W - širina prostora za ugradnju
- L - dužina prostora za ugradnju
- h - dubina jame
- H - visina od saobraćajnice do plafona
- w - širina gazišta parking mesta
- L - dužina parking mesta
- P - visina parking mesta

Saobraćajni priključak na javni put je predviđen širine 5,0m, a dužine 4,60m-5,00m od objekta do ulice. Nalazi se na kat.parc.top.br. 8052 K.O Pančevo.

Strana 1  
Dimenzije

Strana 2  
Opis sistema

Strana 3  
Izgled

Strana 4  
Tehnički opis

Pešački prilaz prizemlju objekta sa ulične strane se ostvaruje direktno iz ulice Maksima Gorkog. Vertikalna komunikacija po etažama se ostvaruje unutrašnjim dvokrakim AB stepeništem i liftom. Dvorišni deo je predviđen kao zelena površina.

### 3.4. Drugi uslovi

#### **Energetska efikasnost**

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

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

#### **Zaštita o elementarnih nepogoda**

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

#### **Tehnički standardi pristupačnosti**

Član 1. stav 2 Pravilnika 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) glasi: *“Pristupačnost, u smislu ovog pravilnika, odnosi se na zgrade javne i poslovne namene, objekte za javnu upotrebu (ulice, trgovu, parkovi i sl.), kao i na stambene i stambeno poslovne zgrade sa deset i više stanova.”*

U skladu s tim, za predmetnu stambenu zgradu, u kojoj je projektovano 9 stanova, tehnički standardi pristupačnosti nisu primenjivani.

## 4. NUMERIČKI POKAZATELJI

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

Za kat.parc.top.br. 5729 K.O.Pančevo, koja se nalazi u gradskom bloku br.130 u zoni Stanovanje sa kompatibilnim namenama (zona centra), građevinsko zemljište ostale namene:

	USLOVI DEFINISANI PLANOM	OSTVARENO
P parcele (m <sup>2</sup> )	min 250 m <sup>2</sup>	334,00 m <sup>2</sup>
Širina parcele prema regulaciji	min 9,0 m	15,00 m;
Spratnost	Orijentacioni broj etaža: P+3+Pk/Ps/M	Su+P+3+Ps (dupleks)
Visina venca (m)	max. 14,50 m (za P+3+Pk/Ps/M)	13,23m
Visina slemena – kota atike na ravnom krovu (m)	Po Uslovima ZZSKuP – apsolutna kota slemena ETŠ (95,35m.n.v.)	19,70m (95,35m.n.v.)
Građevinski elementi na uličnoj fasadi – ispadi i erkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20 m	max. 1,10 m
min.visina nad regulacijom (m)	min. 3,00 m	3,24 m
max.zauzeće fasade (%)	max. 40%	37,79 %
Građevinski elementi prema dvorištu – ispadi i erkeri		

max. ispad (m)	max. 1,20 m	1,20m
max.zauzeće fasade iznad prizemlja (%)	max. 30%	28,81%
udaljenje objekta sa standardnim otvorima od zadnje granice parc.	min 5,0m	5,0m-5,2m
Indeks zauzetosti (%)	max. 80%	76,35%
min.pod zelenim nezastrtim površinama (%)	min. 20%	23,65%
Indeks izgrađenosti		3,88
Broj parking mesta	1PM/1 stambena jedinica (9 stambenih jedinica)	10
Kota prizemlja	min 0,20m od kote trotoara	0,20m

#### PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA :

Ukupna površina parcele/parcels:	<b>334,00m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
BRGP nadzemno stambenog objekta:	<b>1295,73m<sup>2</sup></b>	
BRUTO izgrađena površina stambenog objekta:	<b>1529,42m<sup>2</sup></b>	
Ukupna NETO površina stambenog objekta:	<b>1346,24m<sup>2</sup></b>	
Površina zemljišta pod objektom:	251,41m <sup>2</sup>	75,27%
Površina zemljišta pod popločanim površinama:	3,62m <sup>2</sup>	1,08%
Površina zemljišta pod objektima (objekat, ograda, manipulativne površi)/zauzetost:	<b>255,03m<sup>2</sup></b>	<b>76,35%</b>
Nezastрте zelene površine - dvorište:	56,29 m <sup>2</sup>	16,86%
Nezastрте zelene površine -krovna bašta:	22,68 m <sup>2</sup>	6,79%
Zelene površine:	<b>78,97m<sup>2</sup></b>	<b>23,65%</b>
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Su+P+3+Ps(dupleks)	

U Klasifikaciji i kategorizaciji objekata, višeporodični stambeni objekat je B – 112221 (Stambene zgrade sa tri ili više stanova, Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. U kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak, do 2.000m<sup>2</sup> i P+4+Pk (Ps)).

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

## 5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

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

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

**Uređenje slobodnih i zelenih površina** izvršeno je prema smernicama iz Plana i prostornim mogućnostima parcele. Sve neangažovane površine se zatravnjuju.

Planom je, u poglavlju B2.2. „Zajednička/opšta pravila za sve namene“ navedeno:

- „Podzemne etaže mogu se graditi tako da na parceli ostane odgovarajući procenat nezastrtih zelenih površina (prema zoni kojoj predmetna parcela pripada).“
- „Površine koje se nalaze iznad tavanice podzemnih/suterenskih prostora, a urađene su kao krovne bašte, obračunavaju se kao zelene površine, i ulaze u obračun nezastrtih zelenih površina.“

U skladu sa Planom, obračunom zelenih nezastrtih površina (dvorište - 56,29m<sup>2</sup> (16,86%) i krovna bašta iznad suterena (podzemna garaža) - 22,68m<sup>2</sup> (6,79%)), ispunjen je uslov da je zelenilo (nezastarte zelene površine) zastupljeno sa min 20% (**23,65%**).

Na predviđenoj zelenoj površini planiran je travnjak sa niskom vegetacijom. Planira se i sadnja visoke vegetacije na preko 10% zelene površine.

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

## 6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

### 6.1. Priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

Prema uslovima nadležnog javno komunalnog distributera – JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, za predmetnu lokaciju, u ulici Maksima Gorkog, postoje instalacije vodovoda, fekalne i atmosfertske kanalizacije.

#### HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

##### VODOVOD

Na parceli već postoji priključak sa vodomernim šahtom dok će se za nov objekat izraditi novi priključak od 2 ½" u koji će biti smešten u betonskom šahtu ulaznoj prostoriji u kome će biti smešten glavni kombinovani kontrolni vodomernik.

Za sanitarnu vodu je potreban uređaj za povišenje pritiska shodno hidrauličkom proračunu koji će biti postavljen u posebnoj prostoriji.

##### HIDRANTSKA MREŽA

Za gašenje požara neophodno je obezbediti količinu vode od 10 l/s. Gradska mreža obezbeđuje 5 l/s. Hidrantska mreža će biti priključena na uređaj za povišenje pritiska (2X1,5 kW) i obezbeđuje vodu za gašenje požara za novi objekat. Za gašenje požara u novom objektu bilo bi dovoljno izvesti po jedan zidni hidrant na svakoj etaži a na osnovu hidrauličkog proračuna. Hidrocil će biti postavljen u posebnoj prostoriji ispod stepenica. Hidrantska mreža biće izvedena od čeličnih cevi i postaviće se vidno, pod plafon u sporednim prostorijama i po unutrašnjim zidovima zgrade.

## KANALIZACIJA

### FEKALNA KANALIZACIJA

Kanalizaciona vertikalna je  $\Phi$  110, i zadovoljava potrebe priključaka potrošača.

Fekalna kanalizacija biće izvedena od PVC kanalizacionih cevi različitih prečnika sa svim potrebnim fazonskim elementima. Biće sprovedena do novog priključka u vidu cevne revizije DN 160 u betonskom šahtu.

### ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Atmosfersku vodu sa krova i terasa odvesti rigolama i slivničkim rešetkama vertikalama do razvoda u garaži odnosno do priključka. Otpadnu zaprljanu vodu iz garaže priključiti uz slivničku rešetku na uljni separator i sprovesti do priključka na atmosferku kanalizaciju.

*„Investitor je u obavezi da za sve radove na javnoj površini sa imaoce javnog ovlašćenja JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo zaključi ugovor o izgradnji priključaka, sve u skladu sa članom 92. Zakona koji se odnosi na finansiranje nedovoljno opremljenog građevinskog zemljišta.“*

## 6.2. Priključenje na Elektroenergetsku mrežu

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

Investitor priključka sa ormanom mernog mesta je EDS.

Uslove za položaj i opis mernog mesta, opis i mesto priključenja objekta kao i mesto vezivanja priključka na sistem, uslove postavljanja instalacije u objektu iza priključka i druge uslove definisane Uslovima „EPS Distribucija“ d.o.o. Beograd, Ogranak Elektro distribucija Pančevo (br. 8C.1.1.0.-D.07.15-27385-25/2 od 27.01.2025.godine), u potpunosti primeniti prilikom projektovanja.

*“Napomena u uslovima: Ukoliko je izgrađen objekat na uglu M.Gorkog I Kasapinovićeve, kao I NN izvod iz TS Šumska uprava za objekat na uglu Ž.Fogaraša I M.Gorkog, u skratiti NN izvod iz TS Robna kuća (izvod 03) tako da kraj bude u KPK na objektu M.Gorkog 14 (zgrada Vojkina kuća). Deo korisnika u M.Gorkog povezati na NN izvod iz TS Šumska uprava izvod 04 (KPO M.Gorkog 22).“*

### TEHNIČKI OPIS ELEKTRO PRIKLJUČKA:

priključak na (instalacija, mreža): ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

Ukupan kapacitet: 211,83 (KPK1) + 11,04 (PP hidrocil-KPK2) = 222,87kW

Vrsta priključka: Trajni

Vrsta mernog uređaja: sva brojila su dvotarifna trofazna

Način grejanja: Centralno grejanje – toplotna podstanica

Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima): za stanove 9 (devet) novih dvotarifnih trofaznih brojila snage 17.25kW i setom glavnih osigurača od 25A

Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima):

- za zajedničku potrošnju i lift i sanitarni hidrocil – 1 (jedno) novo dvotarifno trafazno brojilo snage 11.04kW i setom glavnih osigurača od 16A
- za toplotnu podstanicu – 1 (jedno) novo dvotarifno trafazno brojilo snage 11.04kW i setom glavnih osigurača od 16A
- za garažne sisteme (horizontalnim sistemi za parkiranje) – 2 (dva) novo dvotarifno trafazno brojilo snage 17.25kW i setom glavnih osigurača od 25A
- za hidrocil za hidrantsku PP mrežu– 1 (jedno) novo dvotarifno trafazno brojilo snage 11.04kW i setom glavnih osigurača od 16A

Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/parcelama (ukoliko postoje): Tri brojila po 17.25 kW, ED brojevi: 46783115, 46774094, 4672097970, koji se ukidaju

### 6.3. Telekomunikacione instalacije

Investitor će se naknadno opredeliti za operatera kod kog će izvršiti priključenje objekte i postupiće u skladu sa uslovima koje mu isti bude u momentu ishodavanja izdao.

### 6.4. Termoenergetska infrastruktura

Tehnički uslovi JKP „Grejanje“ Pančevo, br. TR/S-1924 od 21.02.2025.godine:

*„Budući objekat će se toplotnom energijom snabdevati iz sistema daljinskog grejanja iz toplane Sodara, koja raspolaže sa dovoljnim kapacitetom. Utvrđeno je da ne postoje faktički uslovi, jer je potrebno da se izgradi nedostajuća infrastruktura od postojećeg toplovoda u ul. Maksima Gorkog.*

*Investitor je u obavezi da za sve radove na javnoj površini sa imaojem javnih ovlašćenja JKP „Grejanje“ Pančevo zaključi **ugovor o dogradnji postojećeg toplovoda, sve u skladu sa članom 92. Zakona** koji se odnosi na finansiranje nedovoljno opremljenog građevinskog zemljišta.*

*Mesto priključenja se nalazi u šahtu kod objekta u ul. Dr Svetislava Kasapinovića br.12 na kat.parc.top.br. 18685 KO Pančevo. Toplovod dalje izvesti preko kat.parc.top.br. 8052 KO Pančevo u dužini oko 86m.*

*Izgradnju priključnog toplovoda od nedostajuće infrastrukture do objekta investitor izvodi u skladu sa Odlukom o uslovima i načinu snabdevanja toplotnom energijom kupaca na području grada Pančeva („Sl. List grada Pančeva“, br.19/2015).“*

Grejanje objekta je centralno – podno, predviđeno preko toplovoda i toplotne stanice smeštene u prizemlju zgrade u prostoriji na fasadi zgrade br. 1.13 (prema projektnoj dokumentaciji) i svaki od stanova će posedovati sopstveni kalorimetar za merenje po utrošku energije. Objekti će toplotnu energiju dobijati iz toplane Sodara, u ulici Dunavska bb. Režim rada vrelovoda je u sistemu 110/55 stepeni Celzijusa, a unutrašnje instalacije objekta su projektovane tako da maksimalna temperatura razvodne vode bude 65 stepeni. Hlađenje objekta se realizuje putem klima jedinica, a broj klima jedinica je definisan na osnovu strukture stanova.

Investitor će do momenta ishodavanja građevinske dozvole za višeporodični stambeni objekat, sprovesti dokumentaciju za izgradnju nedostajuće infrastrukture.

**Investitor je u obavezi da se, ukoliko prilikom izvođenja radova naiđe na linijske sisteme komunalne infrastrukture, obrati svakom pojedinačnom nosiocu javnih ovlašćenja, pre nastavka radova.**

## 7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

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

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu sa ispunom od zidova izrađenih od šupljih glinenih blokova. Vertikalni elementi su AB stubovi, zidani zidovi i AB platna ,kao i betonsko jezgro oko stepeništa i voznog okna lifta u stepenišnom prostoru. Konstruktivni elementi projektovani su kao prostorni ram. Osnovna obeležja konstrukcije objekta su:

Temelji su AB temeljna ploča debljine  $d=40$  cm sa pripadajućim kontragredama i temeljnim zidovima dimenzija određenih po statičkom proračunu.

Deo temelja ispod stepeništa lifta je armiranobetonska ploča debljine  $d=40$ cm.

Međuspratna konstrukcija iznad prizemlja i spratova je AB puna ploča  $d=20$ cm

Ploča poda prizemlja je puna AB ploča debljine  $d=20$ cm, armirana za predviđena opterećenja.

Iznad objekta je ravan krov puna AB ploča armirana u oba pravca.

Noseći zidovi su debljine  $d=20$ cm izrađeni od giter blokova zidani u produžnom malteru.

AB grede su armirane prema statičkom proračunu rebrastom armaturom , dok su uzengije od glatke i rebraste armature.

Stubovi su različitog poprečnog preseka armirani rebrasom armaturom,dok su uzengije od glatke armature.

Seizmički proračun se radi za VII zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

## 8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa odredbom člana 3 Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. glasnik RS br. 135/04,36/09,36/09-dr.zakon,72/09- dr. zakon, 43/11- US, 14/16, 76/18, 95/18-dr.zakon i 94/2024-dr zakon), stanovanje ne spada u aktivnosti koje bitno utiču na životnu sredinu, odnosno koje zagađuju životnu sredinu. Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća (**dva kontejnera  $V=1100lit$** ). Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Primljeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

**Uređenje slobodnih i zelenih površina** izvršeno je prema smernicama iz Plana i prostornim mogućnostima parcele. Sve neangažovane površine se zatravnjuju.

Planom je, u poglavlju 52.2. „Zajednička/opšta pravila za sve namene“ navedeno:

- „*Podzemne etaže mogu se graditi tako da na parceli ostane odgovarajući procenat nezastrih zelenih površina (prema zoni kojoj predmetna parcela pripada).*“
- „*Površine koje se nalaze iznad tavanice podzemnih/suterenskih prostora, a urađene su kao krovne bašte, obračunavaju se kao zelene površine, i ulaze u obračun nezastrih zelenih površina.*“

U skladu sa Planom, obračunom zelenih nezastrih površina (dvorište -  $56,29m^2$  (16,86%) i krovna bašta iznad suterena (podzemna garaža) -  $22,68m^2$  (6,79%)), ispunjen je uslov da je zelenilo (nezastrite zelene površine) zastupljeno sa min 20% (**23,65%**).

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

## 9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

### **Mere zaštite kulturnih dobara**

Mere zaštite sprovedi u skladu sa Uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu (br.85/2. od 18.02.2025.god).:

#### Arheologija:

1. Obezbediti vršenje arheološkog praćenja radova Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova pri izgradnji objekta i infrastrukture. U slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza a na račun investitora.
2. Izvođač i investitor su obavezni da pre početka izvođenja zemljanih radova na predmetnom prostoru, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu radi regulisanja obaveza investitora vezanih za vršenje arheološkog nadzora.
3. Ako se u toku izvođenja zemljanih, građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.

#### Arhitektura:

1. Novoprojektovani objekat uskladiti sa karakterom ambijenta, konfiguracijom terena i vrednostima arhitektonskog i urbanog nasleđa u pogledu gabarita, dispozicije, proporcije, tipa gradnje i oblikovanja.
2. Obrazovanje arhitektonskih obeležja objekta sprovesti metodom interpolacije (kontrapunkta ili asimilacije).
3. Unutrašnjost objekta shodno potrebama slobodno projektovati.
4. **Maksimalna visina objekta je određena visinom slemena objekta na kat.parceli 4394 KO Pančevo.**
5. Na predmetnoj parceli zabranjeno je skladištenje materijala i stvaranje deponija.
6. Prilikom izvođenja radova, stabilnost ovog i susednih delova objekta ne sme da bude ugrožena.
7. Za sve navedene tačke konsultovati preporuke i smernice stručnjaka Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu.

#### **Mere zaštite prirodnih dobara**

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

## 10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA (IZ IDEJNOG REŠENJA)

#### LOKACIJA, NAMENA OBJEKTA, POLOŽAJ OBJEKTA I STANJE NA PARCELI

Predmetna parcela br. 5729 se nalazi u Ulici Maksima Gorkog 18, u Pančevu, i obuhvaćena je Planom generalne regulacije Celina 1 - širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo, ("Sl.list grada Pančevo" br. 19/2012, 27/12-ispravka,1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18-izmena i dopuna, 25/18-ispravka tehničke greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune).

Katastarska parcela nalazi se u gradskom bloku br. 130 u zoni Stanovanje sa kompatibilnim namenama. Površina parcele je 333,59 m<sup>2</sup> (upisana površina u SKN 334 m<sup>2</sup>).

Na predmetnoj parceli postoje objekti koji se ruše. Objekat br.1 (upisan u SKN kao porodična stambena zgrada) površine 202m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od dva stana površina 132 m<sup>2</sup> i 188 m<sup>2</sup> (što u zbiru predstavlja 315 m<sup>2</sup> stambenog prostora), objekat br.2 (upisan u SKN kao pomoćna zgrada) površine 32.00m<sup>2</sup> i objekat br.3 (upisan u SKN kao pomoćna zgrada) površine 13.00m<sup>2</sup>.

Ukupna neto površina stambenih objekata koji se ruše je neto 315.00m<sup>2</sup> i pomoćnih objekata koji se ruše 45 m<sup>2</sup>, a što sveukupno u zbiru iznosi 360 m<sup>2</sup>.

Na parceli je predviđena izgradnja Višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+Su+3+Ps (dupleks) sa garažom (garažna mesta, toplotna podstanica, prostorija za održavanje higijene zgrade i ostave) u suterenu višeporodične stambene zgrade, dok se na prizemlju objekta nalaze pored ulaza u zgradu, i prostor za odlaganje smeća a za potrebe stanara zgrade, kao i ostava. Sa svih strana je objekat na granici parcele osim na delu jugozapadne strane - gde je u dvorišnom delu objekat uvučen zbog ostvarivanja zelenih nezastrih površina od minimum 20% (ostvareno 23.55%). Prema PGR-u: „Površine koje se nalaze iznad tavanice podzemnih/suterenskih prostora, a uređene su kao krovne bašte, obračunavaju se kao zelene površine, i ulaze u obračun nezastrih zelenih površina).“

Pristup parceli ostvaruje se iz Ulice Maksima Gorkog, sa K.P. 8052, K.O. Pančevo .

Objekat se postavlja kao objekat u neprekinutom nizu. Parcelu omeđava regulaciona linija prema Ulici Maksima Gorkog i parceli br.8052, kao i tri građevinske linije, od čega dve prema bočnim granicama - ka parcelama br 5728 i 5730 i građevinska linija prema zadnjoj granici parcele br. 5727/2 . U zoni prizemlja objekat je postavljen na regulacionu liniju (delom), dok se u zoni spratova objekat prepušta van regulacione linije – u maksimalnoj dubini od 0.00 – 1.10metara, s obzirom da je ulični front širi od 10m (~16m) što proističe iz geodetskog elaborata. Minimalna visina objekta nad regulacijom prema PGR-u je 3.00m, dok je projektom predviđeno 3.24m. Prema PGR-u / Građevinske elementi na uličnoj fasadi: „Samo u uličnom frontu širem od 10m, dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; maksimalne visine nad regulacijom 3m, zauzeće 40% fasade.“ Povučeni sprat je povučen u odnosu na osnovni gabarit objekta (regulacionu liniju) – 1.50m, u skladu sa PGR-om. Ostvarena zauzetost na fasadi pod erkerom (ispustom) iznosi 37,79% (dozvoljeni maksimum 40%).

U dvorišnom delu, objekat je uvučen u unutrašnjost parcele i udaljen je 5.00 – 5.20m (svojim osnovnim gabaritom) od susedne parcele br.5727/2, dok su u skladu sa Planom; „Građevinski elementi (erkeri...) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od gabarita osnovnog objekta do horizontale projekcije ispada) i to: - na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanje od zadnje linije susedne građevinske parcele 5,00m) – 1,2m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% zadnje fasade iznad prizemlja.“ Jugozapadna fasada (dvorišna fasada), ka parceli 5727/2 ima ukupnu površinu od P=308,86m<sup>2</sup>, odnosno površina fasade iznad prizemlja iznosi 255,55m<sup>2</sup> i površina koja je na ovoj fasadi ostvarena pod erkerom maksimalno projektovanog ispada 1.20m s obzirom udaljenje od zadnje granice parcele, ne manje od 5m, iznosi P=73,63 m<sup>2</sup>, što čini ukupno 28,81% fasade, a što je manje od dozvoljenih 30% propisanih Planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo.

Ulični front – severoistočna fasada - prema Ulici Maksima Gorkog je širine 15,0m, dok je fasada ka zadnjem dvorištu, jugozapadna fasada ka parceli 5727/2, širine 15,7m.

#### POVRŠINE, SPRATNOST I VISINE

Planirana površina pod osnovnim gabaritom objekta iznosi 255,03m<sup>2</sup>, što predstavlja ukupnu zauzetost od 76.35% (maksimalna dozvoljena 80%). Planirana zelena travnata površina iznosi 78.97m<sup>2</sup> (zelene – nezastrite površine), odnosno 23.65% (PGR-om predviđeno min. 20%).

- Ukupna BRUTO izgrađena površina objekta iznosi P bruto ukupno =1 529,42 m<sup>2</sup>, od čega BRGP nadzemno iznosi P bruto nadzemno= 1 295,73 m<sup>2</sup>, a podzemno (suteran) BRGP iznosi P bruto podzemno= 233,69 m<sup>2</sup> .

- Ukupna NETO površina objekta podzemno (suterena) iznosi P neto podzemno = 269,04 m<sup>2</sup>, dok nadzemno iznosi P neto nadzemno= 1 077,20 m<sup>2</sup>, a što u zbiru predstavlja ukupno P neto ukupno= 1 346,24 m<sup>2</sup>.

Predviđen indeks izgrađenosti je 3.88.

Kota trotoara pred ulaznom platformom je -0.20m/75.65m, dok je za kotu ulaznog dela usvojena kota ±0.00m/75.85m. Visina venca merena od kote ±0.00 iznosi +13.03m/88.88m. Visina atike (slemena) je +19.50m/95.35m, u skladu sa uslovima „Zavoda za zaštitu spomenika kulture“ Pančevo (prilog projekta je Situacioni plan sa prikazanim visinama na postojećem objektu Elektrotehničke škole „Nikola Tesla“, u Pančevu, koji je izradila Geovizija d.o.o. Pančevo). Planirana svetla visina prizemne etaže je 3.20m, dok visina garaže/suterena je svetle visine 3.90m. Svetla u stanovima na 1, 2. i 3. spratu je 2.77m (hspratna=3.10), dok je svetla visina povučenog sprata h=3.00m (hspratna=3.33m), odnosno na galeriji duplekta 2.77m, odnosno svetla visina u zonama ka fasadi (Ps+ galerija) iznosi h=6.10m.

Između podzemne garaže(suterena) -1,01/74,84m i lobija (centralnog hola) objekta ±0.00m/75.85m, ostvarena je topla veza/natpritisak, putem stepeništa. U ovom koridoru nalaze se i ostava za održavanje higijena objekta kao i prostorija sa sanitarnim hidrocilom.

#### FUNKCIJA I SADRŽAJI

Objekat je spratnosti Su+P+3+Ps (dupleks), od kojih je suterenska etaža namenjena garažiranju motornih vozila, tehničkim prostorijama (toplotna podstanica, prostorija za održavanje higijene), pomoćnim prostorijama (ostava) i drugo. Prizemlje je namenjeno pristupu objektu i komunikaciji sa ostalim delovima objekta, kao i prostoriji za skladištenju otpada. Na spratovima se nalaze stambene jedinice – stanovi.

Garažni prostori su predviđeni na jednoj – suterenskoj etaži, koja je povezana sa ulicom kolskom rampom projektovanog pada 10.70%, u okviru male garaže sa korisnom površinom manjom od 400m<sup>2</sup> i kao podzemna garaža (ukopana preko 1m) , u skladu sa PRAVILNIKOM O TEHNIČKIM ZAHTEVIMA ZA ZAŠTITU GARAŽA ZA PUTNIČKE AUTOMOBILE OD POŽARA I EKSPLOZIJA ("Sl. list SCG", br. 31/2005).

Planom je predviđeno jedno parking/garažno mesto po stanu, dok je projektom ostvareno 10 garažnih mesta, odnosno jedno više, u odnosu na Plan. U suterenu objekta se nalazi garaža za garažiranje 10 (deset) vozila, odnosno - 10 (deset) garažnih mesta na horizontalnim PIT TTS sistemima za garažiranje. S obzirom na broj stambenih jedinica manji od 10, nije predviđeno garažno mesto za osobe sa invaliditetom.

10 (deset) garažnih mesta su organizovana na 5 (pet) nezavisnih TTS horizontalnih garažnih sistemima za smeštaj po 2 (dva) vozila na svakom od sistema, u skladu sa projektnom dokumentacijom proizvođača. Sva garažana mesta, na horizontalnim TTS sistemima za garažiranje, su nezavisna i dimenzija su 2.50 x 5.20m. Broj garažnih mesta je određen prema Standardima za potrebe parkinga za stambeni objekat. Prema PGR-u, propisano je jedno parking mesto na jedan stan, dok je po projektnoj dokumentaciji predviđeno jedno garažno mesto više, odnosno ukupno 10 (deset) garažnih mesta. Širina kolske saobraćajnice u garažnom prostoru iznosi u najmanjem delu 540cm.

U suterenu su takođe projektovane i toplotna podstanica grejanja (u skladu sa Tehničkim uslovima za izradu urbanističkog projekta i ishodovanje lokacijskih uslova, izdatim od strane JKP „Grejanje“ Pančevo, dana 21.02.2025, br. TR/S-1921), prostorija za održavanje higijene sa trokaderom, ostava, kao i pristupna komunikacija iz samog objekta do kontejnera. Prema tehničkim uslovima nadležnih

službi JKP-a predviđeno je 2 kontejnera, što je prema projektu i ostvareno. Preko sutrena je omogućena i komunikacija objekta sa dvorištem.

U prizemlju objekta se nalaze pristupna platforma objektu, vetrobran, ulazni hol zgrade (lobi), ostava, tehnička prostorija za MRO ormare (u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje u postupku izrade urbanističkog projekta, izdatim od strane Elektrodistribucija Srbije d.o.o. Beograd, ogranak Elektrodistribucija Pančevo, dana 27.01.2025, br. 8S.1.1.0- D.07.15-27385-25), komunikacije i prostor za odlaganje smeća 2 kontejnera, zapremine  $V=1.1\text{m}^3$  (u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada, izdatim od strane JKP „Higijena“ Pančevo, dana 12.02.2025, br. 02-23-2/2025-0106), sakrivena od pogleda prolaznika i životinja, projektovan u maniru i oblozi fasade zgrade, sa rolo i PP vratima.

Svi koridori, horizontalne i vertikalne komunikacije koje povezuje stanove, tehničke i ostale prostorije, projektovane su tako da svetla visina istih nije manja od 240cm, odnosno visine na međupodestima između dva stepenišna kraka nije manja od 220cm.

Komunikacija između etaža odvija se korišćenjem putničkog lifta i glavnim stepeništem (od prizemlja/sutrena do etaže povučenog sprata). Pristup neprohodnom ravnom zelenom krovu ostvaruje se kroz stepenišno jezgro putem šund kanala za servisiranje krova, sa međupodesta između trećeg i povučenog sprata.

Na spratovima se nalaze stambene jedinice – stanovi; ukupno 9 (devet) stanova, od čega dva stana sa jednom spavaćom sobom, tri stana sa dve spavaće sobe i četiri stana sa tri spavaće sobe (dva od četiri stana su projektovani kao duplexi sa galerijama). Svi stanovi, izuzev dva stana sa jednom spavaćom sobom na prvom spratu su dvostrano orijentisani. Na prvom spratu se nalaze tri stana – jedan trosoban i dva dvosobna (jedan stan sa dve spavaće sobe i dva stana sa po jednom spavaćom sobom); na drugom i trećem spratu, na svakom po dva stana – jedan trosoban i jedan četvorosoban (stanovi sa dve spavaće sobe i tri spavaće sobe) i na povučenom spratu (duplex sa galerijom) – dva četvorosobna stana – svaki od stanova sa po tri spavaće sobe. U trosobnim i četvorosobnim stanovima se nalaze minimum dva kupatila, od kojih jedno zajedničko i jedno master kupatilo. Takođe, u koridorima svih stanova se nalaze plakarske ostave - tehničke ostave). U svim stanovima je projektovana najmanje jedna terasa ili lođa. U svi trosobnim i četvorosobnim stanovima, dnevne zone sa kuhinjama i trpezarijama su orijentisane ka ulici, dok su spravaći blokovi orijentisani prema dvorištu. Svi stambeni prostori neposredno su direktno ili neposredno osvetljeni kroz fasadne otvore u skladu sa PRAVILNIKOM O USLOVIMA I NORMATIVIMA ZA PROJEKTOVANJE STAMBENIH ZGRADA I STANOVA ("Sl. glasnik RS", br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015). Neposredno osvetljenje je postignuto zastakljivanjem fasadnih površina, pri čemu procenat ne iznosi nikada manje od 15 % njegove neto površine u osnovi, a kao neto površina, obračunava se površina poda neposredno i posredno osvetljenog prostora. Svetle visine u svim stanovima iznose 277cm, odnosno 610cm u stanovima na povučenom spratu u zonama dnevnih soba - sa galerijama.

Na objektu je predviđen zelen - neprohodan ravan krov, pa je odvođenje voda predviđeno padovima na krovnoj ploči prema krovnim slivnicima, koji se odvođe iz objekta preko olučnih vertikalna i razvoda kroz objekat.

#### KONSTRUKCIJA

Objekat je projektovan u skeletnom sistemu sa ispunom od zidova izrađenih od šupljih glinenih blokova. Vertikalni elementi su AB stubovi, zidani zidovi i AB platna ,kao i betonsko jezgro oko stepeništa i voznog okna lifta u stepenišnom prostoru. Konstruktivni elementi projektovani su kao prostorni ram. Osnovna obeležja konstrukcije objekta su:

Temelji su AB temeljna ploča debljine  $d=40$  cm sa pripadajućim kontragredama i temeljnim zidovima dimenzija određenih po statičkom proračunu.

Deo temelja ispod stepeništa lifta je armiranobetonska ploča debljine  $d=40$ cm.

Međuspratna konstrukcija iznad prizemlja i spratova je AB puna ploča  $d=20$ cm

Ploča poda prizemlja je puna AB ploča debljine  $d=20$ cm, armirana za predviđena opterećenja.

Iznad objekta je ravan krov puna AB ploča armirana u oba pravca.

Noseći zidovi su debljine  $d=20$ cm izrađeni od giter blokova zidani u produžnom malteru.

AB grede su armirane prema statičkom proračunu rebrastom armaturom, dok su uzengije od glatke i rebraste armature.

Stubovi su različitog poprečnog preseka armirani rebrasom armaturom, dok su uzengije od glatke armature.

## MATERIJALIZACIJA

Svi konstruktivni elementi su od armiranog betona ne manje marke betona od MB30. Fasadni zidovi su izgrađeni od termobloka min. debljine 20cm, odnosno od armiranobetonskih platana minimalne debljine 15cm. Plafoni u podzemnoj etaži su u završnoj oblozi gips karton ploča ispunjenom mineralnom vunom, dok su zidovi malterisani i od natur betona, bojeni bojom za beton. Omotač fasade predstavlja kamena vuna minimalne debljine 12cm, dok završnu obradu objekta predstavljaju različiti materijali (prirodni kamen sa zaštitom, drveni kompozit i silikatno silikonski malter).

Unutrašnja stolarija je drvena sa okovom i mehanizmom za kvaku i bravu, metala i bravarska metalna protivpožarna vrata. Ulazna vrata u stanove su sigurnosna i protivprovalna.

Spoljna stolarija je od visokokvalitetnog aluminijuma. Fasadna stolarija je predviđena od ALU profila zastakljena trostrukim termoizolacionim staklom 4+16+4+16+4 punjenim argonom sa elektro roletnama za na to predviđenim pozicijama u projektu. Razmaci između prozorskih otvora na fasadama su minimum 1m razvijene površine u skladu sa PRAVILNIKOM O TEHNIČKIM NORMATIVIMA ZA ZAŠTITU OD POŽARA STAMBENIH I POSLOVNIH OBJEKATA I OBJEKATA JAVNE NAMENE ("Sl. glasnik RS", br. 22/2019) – koji definiše u Članu 17. stav 2. „Visina vertikalnog građevinskog elementa koji razdvaja etaže (prekidno rastojanje) mora biti dužine najmanje 1 m, ili dužine najmanje 1 m koju čini zbir vertikalnih i horizontalnih delova)". Podovi su slojeviti i sastoje se od osnove armiranobetonske ploče sa slojevima, filca otpornog na udarnu buku termoizolacije – tvrdopresovane kamene vune i hidroizolacije u zavisnosti od prostorije. Pod prizemne etaže u hodniku je u granitnoj keramici, dok je pod garaže ferobeton/asfaltom. Pod u stanovima je od hrastovog višeslojnog brodskog poda ili keramike koji se izvodi u lepku preko cementne košuljice. U kupatilima i kuhinjama stanova je pod od keramičkih pločica na lepku. U kupatilima i toaletima se izvodi hidroizolacija na bazi cementnih premaza (polimercementi) preko cementne košuljice, odnosno zidova. Podovi terasa su izolovani hidroizolacijom na bazi cementnih premaza odnosno poliuretana. Hidroizolacija je podignuta uz zidove min. 20 cm iznad kote gotovog poda terase. Završna obrada poda terasa je od granitne keramike u tonu po izboru projektanta. Ograde na terasama su staklene sa aluminijumskom konstrukcijom, visine 110cm. Nad povučenim spratom je postavljena transparentna.

Fasadni zidovi stanova su izgrađeni od termobloka min. debljine 20cm, odnosno od armiranobetonskih platana minimalne debljine 15cm. Zidovi između stanova su od xella silka bloka 11.5-20cm, obostrano obloženi mineralnom vunom i gips-kartonom pločama 2h1.25cm. obrađeni krečnim ili cementnim malterom i gletovani i završno bojeni. Pregradni zidovi su u stanovima su od termo bloka debljine 10, 20, 25cm, obostrano malterisani. Na visini nadvratnika je armiranobetonski horizontalni serklaž. Unutrašnje zidne površine su malterisane, gletovane i bojene poludisperzivnom i

disperzivnom bojom. U kupatilima i toaletima su keramičke pločice na lepku od poda do plafona, a iza kuhinjskih elemenata su pločice na visini od 90 - 150 cm. Plafon u kupatilu su gips-karton (spušteni), gletovani i bojeni poludisperzivnom bojom. Rukohvat i ograda stepeništa je od čelinih profila obloženih drvenom konstrukcijom, dok je u suterensklm prostorijama predviđena ograda od čeličnih profila, zaštićena i bojena protivpožarnom bojom za metal. Podovi stepeništa i zajednički hodnici su obrađeni granitnom keramikom.

BRUTO izgradjena površina stambenog objekta je **1529,42m<sup>2</sup>**.

BRGP nadzemno stambenog objekta iznosi **1295,73m<sup>2</sup>**.

Ukupna NETO površina stambenog objekta je **1346,24m<sup>2</sup>**.

Predviđeni **indeks zauzetosti parcele je 76,35%, a koeficijent izgradjenosti je 3,88.**

**Zelene (nezastрте) površine** zauzimaju **78,97m<sup>2</sup>**, odnosno **23,65%** parcele.

#### SPOLJNO UREĐENJE:

U objekat se ulazi sa ulične strane sa trotoara. U dvorište se pristupa iz suterena objekta. Dvorišni deo je predviđen kao zelena površina sa visokim rastinjem.

#### INSTALACIJE

Objekat je opremljen svim neophodnim instalacijama: vodovoda, kanalizacije, jake i slabe struje (u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje u postupku izrade urbanističkog projekta, izdatim od strane Elektro distribucija Srbije d.o.o. Beograd, ogranak Elektro distribucija Pančevo, dana 27.01.2025, br. 8S.1.1.0- D.07.15-27385-25), ventilacije, grejanja i hlađenja (u skladu sa Tehničkim uslovima za izradu urbanističkog projekta i ishodovanje lokacijskih uslova, izdatim od strane JKP „Grejanje“ Pančevo, dana 21.02.2025, br. TR/S-1921), a sve u skladu sa propisanim normativima koji važe u građevinarstvu i biće detaljno isprojektovane i sprovedene kao posebni delovi dokumentacije, prilikom izrade projekta za građevinsku dozvolu.

#### PARKIRANJE

U okviru parcele, odnosno objekta, planirano je jedanaest (11) mesta za parkiranje. Parkiranje je dimenzionisano u skladu sa Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti ("Sl. glasnik RS", br. 22/2015).

#### POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI

Na predmetnoj parceli postoje objekti koji se ruše. Objekat br.1 (upisan u SKN kao porodična stambena zgrada) površine 202m<sup>2</sup>, a koji se sastoji od dva stana površina 132 m<sup>2</sup> i 188 m<sup>2</sup> (što u zbiru predstavlja 315 m<sup>2</sup> stambenog prostora), objekat br.2 (upisan u SKN kao pomoćna zgrada) površine 32.00m<sup>2</sup> i objekat br.3 (upisan u SKN kao pomoćna zgrada) površine 13.00m<sup>2</sup>.

#### KLASIFIKACIJA I KATEGORIZACIJA OBJEKATA

112221 - (Stambene zgrade sa tri ili više stanova, Izdvojene i ostale stambene zgrade sa više od tri stana, kao što su stambeni blokovi, kuće sa apartmanima i sl. U kojima su stanovi namenjeni za stalno stanovanje ili za povremeni boravak, do 2.000m<sup>2</sup> i P+4+Pk (Ps) - KATEGORIJA OBJEKTA: „ Б „

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA:

PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA :

Ukupna površina parcele/parcela:	<b>334,00m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
BRGP nadzemno stambenog objekta:	<b>1295,73m<sup>2</sup></b>	
BRUTO izgrađena površina stambenog objekta:	<b>1529,42m<sup>2</sup></b>	
Ukupna NETO površina stambenog objekta:	<b>1346,24m<sup>2</sup></b>	
Površina zemljišta pod objektom:	251,41m <sup>2</sup>	75,27%
Površina zemljišta pod popločanim površinama:	3,62m <sup>2</sup>	1,08%
Površina zemljišta pod objektima (objekat, ograda, manipulativne površi)/zauzetost:	<b>255,03m<sup>2</sup></b>	<b>76,35%</b>
Nezastрте zelene površine - dvorište:	56,29 m <sup>2</sup>	16,86%
Nezastрте zelene površine -krovna bašta:	22,68 m <sup>2</sup>	6,79%
Zelene površine:	<b>78,97m<sup>2</sup></b>	<b>23,65%</b>
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Su+P+3+Ps(dupleks)	

## REKAPITULACIJA POVRŠINA U OBJEKTU

КОМУНИКАЦИЈЕ И ОСТАВЕ						
бр.	назив просторије	нето (м²)	обим	висина	под	платфон
1.5	коридор - натпритисак	3.51м²	7.94м	3.60м	гранична евр.	подринесивани Бок
укупно са приземљем		5.02м²	(двоетактни обрачун квадратуре)			
1.8	остава	3.73м²	8.77м	2.84м	керемик	малика и подизањ. Бок
1.9	коридор до контејнера	7.28м²	13.50м	2.84м	керемик	малика и подизањ. Бок
1.10	прост. за одржавање хигијене	1.99м²	5.76м	2.84м	керемик	малика и подизањ. Бок
1.11	излаз у двориште	3.72м²	8.25м	2.84м	керемик	малика и подизањ. Бок

НЕТО ПОВРШИНА КОМУН. И ОСТАВА 20.23м²

### СУТЕРЕН (ГАРАЖА)

КОМУНИКАЦИЈЕ						
бр.	назив просторије	нето (м²)	обим	висина	под	платфон
1.12	гаражни простор (саобраћање)	115.81м²	55.27м	3.80м	фини Бок са објектом	подринесивани Бок

НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА 115.81м²

### ГАРАЖНА МЕСТА

			обим	висина	под	зид	платфон
	хоризонтални систем за гаражирање 4 возила (2+2) светла мера једног гаражног места на аутоплатформи износи 2.50x5.20m (ш x д) ознака гар. система ГМ 01 - 04	26.00м² (2x26.00м²)	-	3.80м јена 2.10м	подинесивани челик	-	подинесивани челик
доњи ниво гаражирање 4 возила 26м² = 2x13м²	гаражно место бр. ГМ 01 доњи ниво - лево	13.00м²					
	гаражно место бр. ГМ 02 доњи ниво - десно	13.00м²					
	гаражно место бр. ГМ 03 горњи ниво - лево	13.00м²					
	гаражно место бр. ГМ 04 горњи ниво - десно	13.00м²					
	хоризонтални систем за гаражирање 4 возила (2+2) светла мера једног гаражног места на аутоплатформи износи 2.50x5.20m (ш x д) ознака гар. система ГМ 05 - 08	26.00м² (2x26.00м²)	-	3.80м јена 2.10м	подинесивани челик	-	подинесивани челик
доњи ниво гаражирање 4 возила 26м² = 2x13м²	гаражно место бр. ГМ 05 доњи ниво - лево	13.00м²					
	гаражно место бр. ГМ 06 доњи ниво - десно	13.00м²					
горњи ниво гаражирање 4 возила 26м² = 2x13м²	гаражно место бр. ГМ 07 горњи ниво - лево	13.00м²					
	гаражно место бр. ГМ 08 горњи ниво - десно	13.00м²					
	хоризонтални систем за гаражирање 2 возила (1+1) светла мера једног гаражног места на аутоплатформи износи 2.50x5.20m (ш x д) ознака гар. система ГМ 09 - 10	13.00м² (2x13.00м²)	-	3.80м јена 2.10м	подинесивани челик	-	подинесивани челик
	гаражно место бр. ГМ 09 доњи ниво	13.00м²					
	гаражно место бр. ГМ 10 горњи ниво	13.00м²					

НЕТО ПОВРШИНА ГАРАЖНА МЕСТА 130.00м²

УКУПНО НЕТО Г.М. + САОБРАЋАЊЕ 245.81м²

### ТЕХНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ

бр.	назив просторије	нето (м²)	обим	висина	под	зид	платфон
1.13	топлотна подстанција	2.96м²	7.07м	3.80м	керемик	Бок	Бок

НЕТО ПОВР. ТЕХ. ПРОСТОР. 2.96м²

УК. НЕТО ПОВРШ. СУТЕРЕНА 269.00м²

УК. БРУТО ПОВРШ. СУТЕРЕНА 233.69м²

**ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА**

КОМУНИКАЦИЈЕ И ОСТАВЕ				обрада			
бр.	назив просторије	нето (m <sup>2</sup> )	обим	висина	под	зид	плафон
1.1	приступна платформа	4.51m <sup>2</sup>	8.67м	3.60м	гранитна кер.	дрвена префабрикација	силиконско силикатна боја
1.2	ветробран	4.11m <sup>2</sup>	8.23м	3.60м	гранитна кер.	зидна облога	дисперзивна боја
1.3	ходник и степениште	11.31m <sup>2</sup>	19.29м	3.60м	гранитна кер.	дисперзивна боја	дисперзивна боја
1.4	лифт	3.12m <sup>2</sup>	7.10м	-	-	-	-
1.5	коридор - натпритисак	1.51m <sup>2</sup>	4.92м	3.60м	гранитна кер.	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
укупно са сутереном		5.02m <sup>2</sup>	(двоетажни обрачун квадратуре)				
1.6	контејнери	4.68m <sup>2</sup>	9.34м	2.84м	керамика	масна и полудисп. боја	полудисперзивна боја
НЕТО ПОВРШИНА КОМУН. И ОСТАВА		29.24m <sup>2</sup>					

**УК. НЕТО ПОВРШ. ПРИЗЕМЉА** 29.24m<sup>2</sup>

**УК. БРУТО ПОВРШ. ПРИЗЕМЉА** 37.10m<sup>2</sup>

### ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА 1. СПРАТА

#### СТАН 01 - ТРОСОБАН

бр.	намена просторије	нето (м <sup>2</sup> )	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1	ходник са гардер. оставом	6.56м <sup>2</sup>	11.56м		керамика	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
2	купатило	3.32м <sup>2</sup>	7.57м		керамика	керамика	полудисперзивна боја
3	дневна соба	24.48м <sup>2</sup>	20.21м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
4	кухиња и трпезарија	10.34м <sup>2</sup>	13.60м		керамика	полудисперзивна боја/керамика	полудисперзивна боја
5	спаваћа соба	10.93м <sup>2</sup>	14.60м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
6	мастер спаваћа соба	14.18м <sup>2</sup>	15.77м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
7	мастер купатило	4.72м <sup>2</sup>	8.76м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 01		74.53м <sup>2</sup>					
8	тераса	5.71м <sup>2</sup>	10.38м		керамика	сиџи фасадна боја	фасадна боја
9	тераса	2.90м <sup>2</sup>	7.04м		керамика	сиџи фасадна боја	фасадна боја
10	тераса	2.90м <sup>2</sup>	7.04м		керамика	сиџи фасадна боја	фасадна боја

**УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 01** 86.04м<sup>2</sup>

#### СТАН 02 - ДВОСОБАН

бр.	намена просторије	нето (м <sup>2</sup> )	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1	ходник са гардер. оставом	6.73м <sup>2</sup>	11.67м		керамика	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
2	купатило	3.94м <sup>2</sup>	8.12м		керамика	керамика	полудисперзивна боја
3	дневна соба	24.11м <sup>2</sup>	20.31м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
4	кухиња и трпезарија	12.05м <sup>2</sup>	14.43м		керамика	полудисперзивна боја/керамика	полудисперзивна боја
5	спаваћа соба	11.39м <sup>2</sup>	14.00м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 02		58.22м <sup>2</sup>					
6	тераса	2.90м <sup>2</sup>	7.04м		керамика	фасадна боја	фасадна боја
7	тераса	2.90м <sup>2</sup>	7.04м		керамика	сиџи фасадна боја	фасадна боја
8	тераса	2.90м <sup>2</sup>	7.04м		керамика	сиџи фасадна боја	фасадна боја

**УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 02** 66.92м<sup>2</sup>

#### СТАН 03 - ДВОСОБАН

бр.	намена просторије	нето (м <sup>2</sup> )	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1	ходник са гардер. оставом	10.82м <sup>2</sup>	13.28м		керамика	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
2	купатило	4.06м <sup>2</sup>	8.37м		керамика	керамика	полудисперзивна боја
3	дневна соба и трпезарија	24.81м <sup>2</sup>	21.86м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
4	кухиња	4.74м <sup>2</sup>	8.86м		керамика	полудисперзивна боја/керамика	полудисперзивна боја
5	спаваћа соба	12.90м <sup>2</sup>	15.41м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 03		57.33м <sup>2</sup>					
6	тераса	5.44м <sup>2</sup>	9.89м		керамика	фасадна боја	фасадна боја

**УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 03** 62.77м<sup>2</sup>

**УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА** 215.83м<sup>2</sup>

#### КОМУНИКАЦИЈЕ

бр.	назив просторије	нето (м <sup>2</sup> )	обим	висина	под	зид	плафон
1.3	ходник и степениште	17.14м <sup>2</sup>	20.27м		керамика	дисперзивна боја	дисперзивна боја
1.4	лифт	-	-	-	-	-	-

**НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА** 17.14м<sup>2</sup>

**УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА** 232.97м<sup>2</sup>

**УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА** 274.38м<sup>2</sup>

# ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА 2. и 3. СПРАТА

## СТАН 04 | 06 - ТРОСОБАН

бр.	намена просторије	нето (м²)	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1	ходник са гар. оставом и веш.	6.56м²	11.56м		керамика	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
2	купатило	3.32м²	7.57м		керамика	керамика	полудисперзивна боја
3	дневна соба	24.48м²	20.21м		крст - бродски под вишесп.они	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
4	кухиња и трпезарија	12.23м²	14.96м		керамика	полудисперзивна боја/керамика	полудисперзивна боја
5	спаваћа соба	10.93м²	14.60м		крст - бродски под вишесп.они	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
6	мастер спаваћа соба	14.18м²	15.77м		крст - бродски под вишесп.они	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
7	мастер купатило	4.72м²	8.76м		крст - бродски под вишесп.они	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 01		76.42м²					
8	тераса	5.71м²	10.38м		керамика	si&si фасадна боја	фасадна боја
9	тераса	2.90м²	7.04м		керамика	si&si фасадна боја	фасадна боја
10	тераса	2.90м²	7.04м		керамика	si&si фасадна боја	фасадна боја

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 04|06 87.93м²

## СТАН 05 | 07 - ЧЕТВОРОСОБАН

бр.	намена просторије	нето (м²)	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1	ходник са гардер. оставом	9.62м²	18.33м		керамика	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
2	купатило	3.94м²	8.12м		керамика	керамика	полудисперзивна боја
3	тоалет	1.78м²	5.38м		керамика	керамика	полудисперзивна боја
4	дневна соба и трпезарија	42.50м²	29.40м		крст - бродски под вишесп.они	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
5	кухиња	9.66м²	14.43м		керамика	полудисперзивна боја/керамика	полудисперзивна боја
6	спаваћа соба	12.48м²	15.70м		крст - бродски под вишесп.они	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
7	спаваћа соба	13.71м²	16.23м		крст - бродски под вишесп.они	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
8	мастер спаваћа соба	16.26м²	19.62м		крст - бродски под вишесп.они	полудисперзивна боја	полудисперзивна боја
9	мастер купатило	4.76м²	9.25м		керамика	керамика	полудисперзивна боја
НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 05 07		114.71м²					
10	тераса	5.82м²	10.50м		керамика	si&si фасадна боја	фасадна боја
11	тераса	2.90м²	7.04м		керамика	si&si фасадна боја	фасадна боја
12	тераса	2.90м²	7.04м		керамика	si&si фасадна боја	фасадна боја
13	тераса	2.90м²	7.04м		керамика	si&si фасадна боја	фасадна боја

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 05|07 129.23м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 217.16м²

## КОМУНИКАЦИЈЕ

бр.	назив просторије	нето (м²)	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1.3	ходник и степениште	15.46м²	18.91м		керамика	дисперзивна боја	дисперзивна боја
1.4	лифт	-	-	-	-	-	-
НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА		15.46м²					-
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА		232.62м²					
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА		274.38м²					

# ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПОВ. СПРАТА

## СТАН 08 - ЧЕТВОРОСОБАН

бр.	намена просторије (доњи ниво)	нето (м²)	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1	ходник са гар. оставом и степ.	12.46м²	10.81м		керамика	керамика	полудисперзна боја
2	тоалет	1.73м²	5.51м		керамика	керамика	полудисперзна боја
3	дневна соба са библиотеком	34.73м²	28.88м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја
4	кухиња и трпезарија	21.97м²	19.45м		керамика	полудисперзна боја/керамика	полудисперзна боја

НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 08 (доњи ниво) 70.89м²

5	тераса	16.70м²	21.00м		керамика	зид/фасадна боја	фасадна боја
---	--------	---------	--------	--	----------	------------------	--------------

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 08 (доњи ниво) 87.59м²

бр.	намена просторије (горњи ниво)	нето (м²)					
6	галерија + вешерај	14.52м²	24.08м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја
7	купатило	4.09м²	8.15м		керамика	керамика	полудисперзна боја
8	спаваћа соба	10.79м²	13.29м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја
9	спаваћа соба	14.44м²	17.50м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја
10	мастер спаваћа соба	18.89м²	22.71м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја
11	мастер купатило	3.90м²	8.08м		керамика	керамика	фасадна боја

НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 08 (горњи ниво) 66.63м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 08 154.22м²

## СТАН 09 - ЧЕТВОРОСОБАН

бр.	намена просторије (доњи ниво)	нето (м²)	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1	ходник са гар. оставом и степ.	18.00м²	23.49м		керамика	полудисперзна боја	полудисперзна боја
2	тоалет	2.63м²	6.64м		керамика	керамика	полудисперзна боја
3	дневна соба са библиотеком	40.60м²	27.19м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја
4	кухиња и трпезарија	32.69м²	23.25м		керамика	полудисперзна боја/керамика	полудисперзна боја
5	мастер спаваћа соба	13.95м²	15.54м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја
6	мастер купатило	3.89м²	7.89м		керамика	керамика	полудисперзна боја

НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 09 (доњи ниво) 111.76м²

5	тераса	11.16м²	19.59м		керамика	зид/фасадна боја	фасадна боја
---	--------	---------	--------	--	----------	------------------	--------------

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 09 (доњи ниво) 122.92м²

бр.	намена просторије (горњи ниво)	нето (м²)					
6	галерија + вешерај	21.75м²	30.13м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја
7	купатило	3.88м²	10.27м		керамика	керамика	полудисперзна боја
8	спаваћа соба	15.94м²	16.93м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја
9	спаваћа соба	15.58м²	17.64м		у раст - бродски под вишеспои	полудисперзна боја	полудисперзна боја

НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 09 (горњи ниво) 57.15м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 09 180.07м²

УК. НЕТО ПОВРШИНА СТАНОВА 08 и 09 (доњи ниво) 210.51м²

## КОМУНИКАЦИЈЕ

бр.	назив просторије	нето (м²)	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1.3	ходник и степениште	15.46м²	18.91м		керамика	дисперзна боја	дисперзна боја
1.4	лифт	-	-	-	-	-	-

НЕТО ПОВРШИНА КОМУНИКАЦИЈА 15.46м²

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА (доњи ниво) 225.97м²

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА (доњи ниво) 260.26м²

## НАПОМЕНА:

- С обзиром на висину већу од 3м над приземљем и уличним фронтом ширим од 10м, а што произилази из геодетског елабората, пројектован је еркер испода до 1.1м

СПРАТ	ВИСИНСКА КОТА
1.	+3.73 (79.58)
2.	+6.63 (82.68)
3.	+9.93 (85.78)
Пс(галер)	+13.03 (88.88) / +16.23 (92.08)
	СТАН 04 = СТАН 06
	СТАН 05 = СТАН 07

# ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПОВ. СПРАТА

## СТАН 08 - ЧЕТВОРОСОБАН

бр.	намена просторије (доњи ниво)	нето (м <sup>2</sup> )	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1	ходник са гар. оставом и степ.	12.46м <sup>2</sup>	10.81м		керамика	керамика	полудисперзна боја
2	тоалет	1.73м <sup>2</sup>	5.51м		керамика	керамика	полудисперзна боја
3	дневна соба са библиотеком	34.73м <sup>2</sup>	28.88м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја
4	кухиња и трпезарија	21.97м <sup>2</sup>	19.45м		керамика	полудисперзна боја	полудисперзна боја

НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 08 (доњи ниво) 70.89м<sup>2</sup>

5	тераса	16.70м <sup>2</sup>	21.00м		керамика	зид фасада боја	фасада боја
---	--------	---------------------	--------	--	----------	-----------------	-------------

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 08 (доњи ниво) 87.59м<sup>2</sup>

бр.	намена просторије (горњи ниво)	нето (м <sup>2</sup> )	обим	висина	под	зид	плафон
6	галерија + вешерај	14.52м <sup>2</sup>	24.08м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја
7	купатило	4.09м <sup>2</sup>	8.15м		керамика	керамика	полудисперзна боја
8	спаваћа соба	10.79м <sup>2</sup>	13.29м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја
9	спаваћа соба	14.44м <sup>2</sup>	17.50м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја
10	мастер спаваћа соба	18.89м <sup>2</sup>	22.71м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја
11	мастер купатило	3.90м <sup>2</sup>	8.08м		керамика	керамика	фасада боја

НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 08 (горњи ниво) 66.63м<sup>2</sup>

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 08 154.22м<sup>2</sup>

## СТАН 09 - ЧЕТВОРОСОБАН

бр.	намена просторије (доњи ниво)	нето (м <sup>2</sup> )	обим	висина	обрада		
					под	зид	плафон
1	ходник са гар. оставом и степ.	18.00м <sup>2</sup>	23.49м		керамика	полудисперзна боја	полудисперзна боја
2	тоалет	2.63м <sup>2</sup>	6.64м		керамика	керамика	полудисперзна боја
3	дневна соба са библиотеком	40.60м <sup>2</sup>	27.19м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја
4	кухиња и трпезарија	32.69м <sup>2</sup>	23.25м		керамика	полудисперзна боја	полудисперзна боја
5	мастер спаваћа соба	13.95м <sup>2</sup>	15.54м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја
6	мастер купатило	3.89м <sup>2</sup>	7.89м		керамика	керамика	полудисперзна боја

НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 09 (доњи ниво) 111.76м<sup>2</sup>

5	тераса	11.16м <sup>2</sup>	19.59м		керамика	зид фасада боја	фасада боја
---	--------	---------------------	--------	--	----------	-----------------	-------------

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 09 (доњи ниво) 122.92м<sup>2</sup>

бр.	намена просторије (горњи ниво)	нето (м <sup>2</sup> )	обим	висина	под	зид	плафон
6	галерија + вешерај	21.75м <sup>2</sup>	30.13м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја
7	купатило	3.88м <sup>2</sup>	10.27м		керамика	керамика	полудисперзна боја
8	спаваћа соба	15.94м <sup>2</sup>	16.93м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја
9	спаваћа соба	15.58м <sup>2</sup>	17.64м		крст - бродски под вишеслојни	полудисперзна боја	полудисперзна боја

НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 09 (горњи ниво) 57.15м<sup>2</sup>

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА СТАНА 09 180.07м<sup>2</sup>

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА (горњи ниво) 123.78м<sup>2</sup>

УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА (горњи ниво) 175.23м<sup>2</sup>

## НАПОМЕНА:

- С обзиром на висину већу од 3м над приземљем и уличним фронтон ширим од 10м, а што произилази из геодетског елабората; пројектован је еркер испада до 1.1м

СПРАТ	ВИСИНСКА КОТА
1.	+3.73 (79.58)
2.	+6.83 (82.68)
3.	+9.93 (85.78)
Пс(галер)	+13.03 (88.88) / +16.23 (92.08)
	СТАН 04 = СТАН 06
	СТАН 05 = СТАН 07

# ТАБЕЛА НАМЕНЕ - ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ПАРАМЕТРИ

1	<b>П</b> ПАРЦЕЛЕ	<b>334.00m<sup>2</sup></b>
2	<b>П</b> БРУТО НАДЗЕМНИХ ЕТАЖА	<b>1295.73m<sup>2</sup></b>
3	<b>П</b> БРУТО СУТЕРЕНА	<b>233.69m<sup>2</sup></b>
4	<b>П</b> БРУТО ОБЈЕКАТ + СУТЕРЕН	<b>1529.42m<sup>2</sup></b>
5	<b>П</b> НЕТО СУТЕРЕН	<b>269.00m<sup>2</sup></b>
6	<b>П</b> НЕТО НАДЗЕМНО	<b>1077.20m<sup>2</sup></b>
7	<b>П</b> НЕТО УКУПНО	<b>1346.24m<sup>2</sup></b>
8	<b>Индекс изграђености</b>	<b>3.88</b>
9	<b>Индекс заузетости</b>	<b>76.35%</b>
10	<b>Зелене површине</b>	<b>23.65%</b>

## ZAVRŠNE ODREDBE

Na osnovu zahteva za izradu Urbanističkog projekta i Idejnog rešenja "ARH COLLECTION" DOO, Pančevo, broj teh. dok. A001-2025, a u skladu sa zakonskim propisima, Planom generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br. 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14 i 19/18-izmena i dopuna 25/18-ispravka tehničke greške greške, 6/19- ispravka tehničke greške i 23/22-izmene i dopune), uslovima nadležnih institucija i mogućnostima date lokacije, urbanističkim projektom je prikazana urbanističko-arhitektonska razrada lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta - kat.parc.top.br. 5729 K.O.Pančevo, koja predstavlja jedinstvenu funkcionalnu i tehnološku celinu, i za koju će se izdati Lokacijski uslovi. Ovim dokumentom definišu se pravila i uslovi izgradnje objekata, kao i uređenje parcele.

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

Položaj objekta na parceli dat je metričkom metodom na grafičkom prilogu broj 4, dok se za prenos položaja objekata na teren predlaže korišćenje georeferencirane podloge sa položajem objekata koji će se dostaviti geometru.

### NAPOMENA:

„Investitor je u obavezi da za sve radove na javnoj površini sa imaoćem javnog ovlašćenja JKP „Grejanje“ Pančevo zaključi ugovor o izgradnji nedostajeće infrastrukture, sve u skladu sa članom 92. Zakona koji se odnosi na finansiranje nedovoljno opremljenog građevinskog zemljišta.

Nosilac projekta je u obavezi da, u okviru lokacijskih uslova, ishoduje:

- uslove MUP, Sektor za vanredne situacije u Pančevu

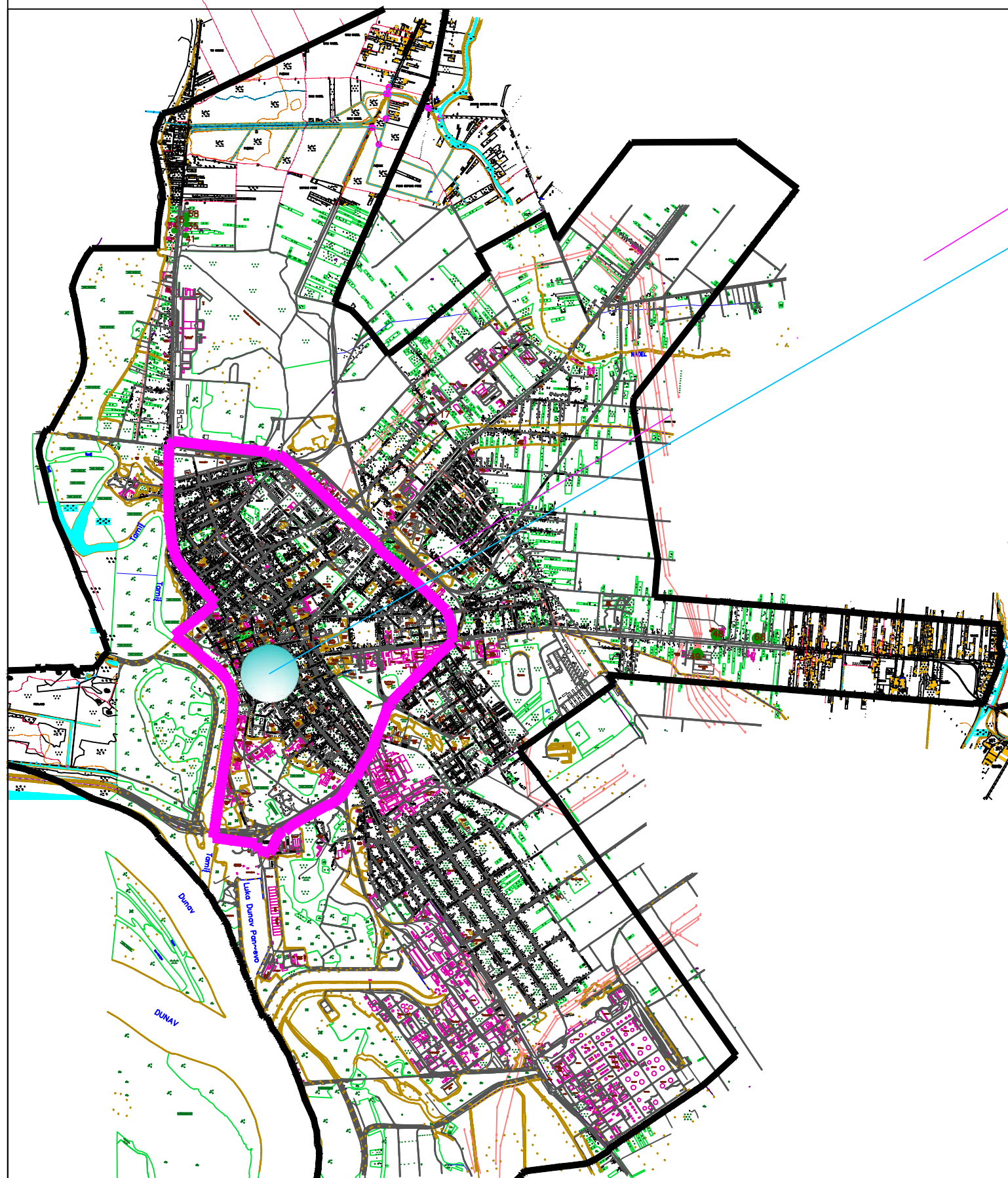
Lokacijski uslovi se izdaju na osnovu važećeg plana i potvrđenog urbanističkog projekta.

Odgovorni urbanista:



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

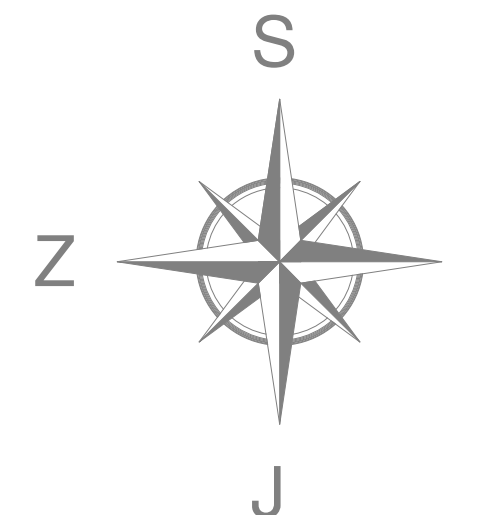
#### **4. GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA**





LEGENDA

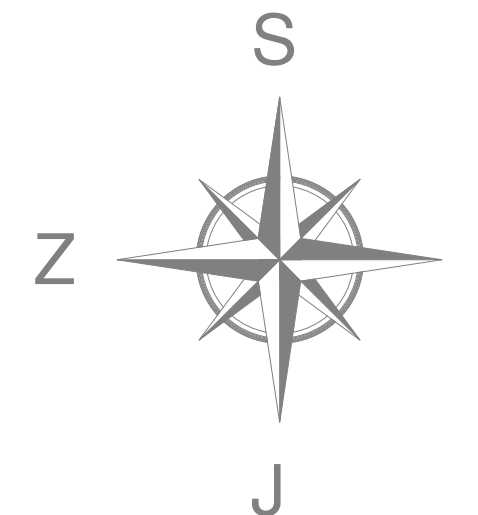
Granice PGR – Celina 1

DISPOZICIJA PROSTORA ZA KOJI SE RADI UP

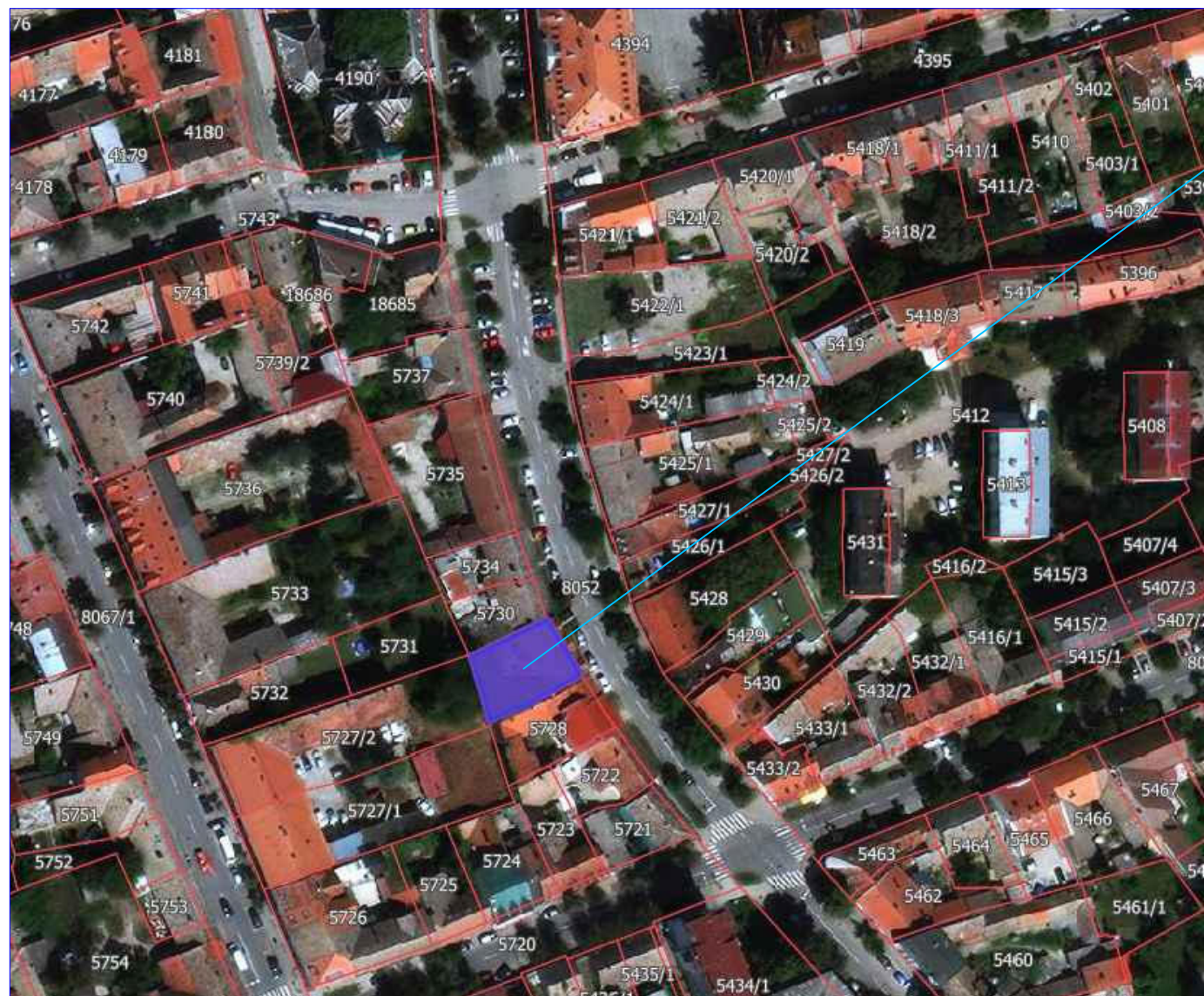


URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 5729 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPEKS), U PANČEVO, MAKSIMA GORKOG 18


Izrađivač urbanističkog projekta:				<div>M.P.</div> <div></div> <div></div>	naziv crteža :	
ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo					DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA ŠIRE OKRUŽENJE I GRAD PANČEVO	
Adresa:					objekat:	
Pančevo, Ritska br. 62					VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+P+3+Ps (dupleks)	
odg.urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14				lokacija :	razmera :	
Projektant: "ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12, Pančevo				Pančevo, Maksima Gorkog 18, Pančevo kat.parc.top.br. 5729 K.O. Pančevo		
datum :	br. Up-a :	br. IDR-a :	vrsta teh.dok. :	investitor :		
mart 2025	UP-01-03-2025	A 001-2025	UP	"ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12		
				urbanistički projekat		
				list br. :	1	



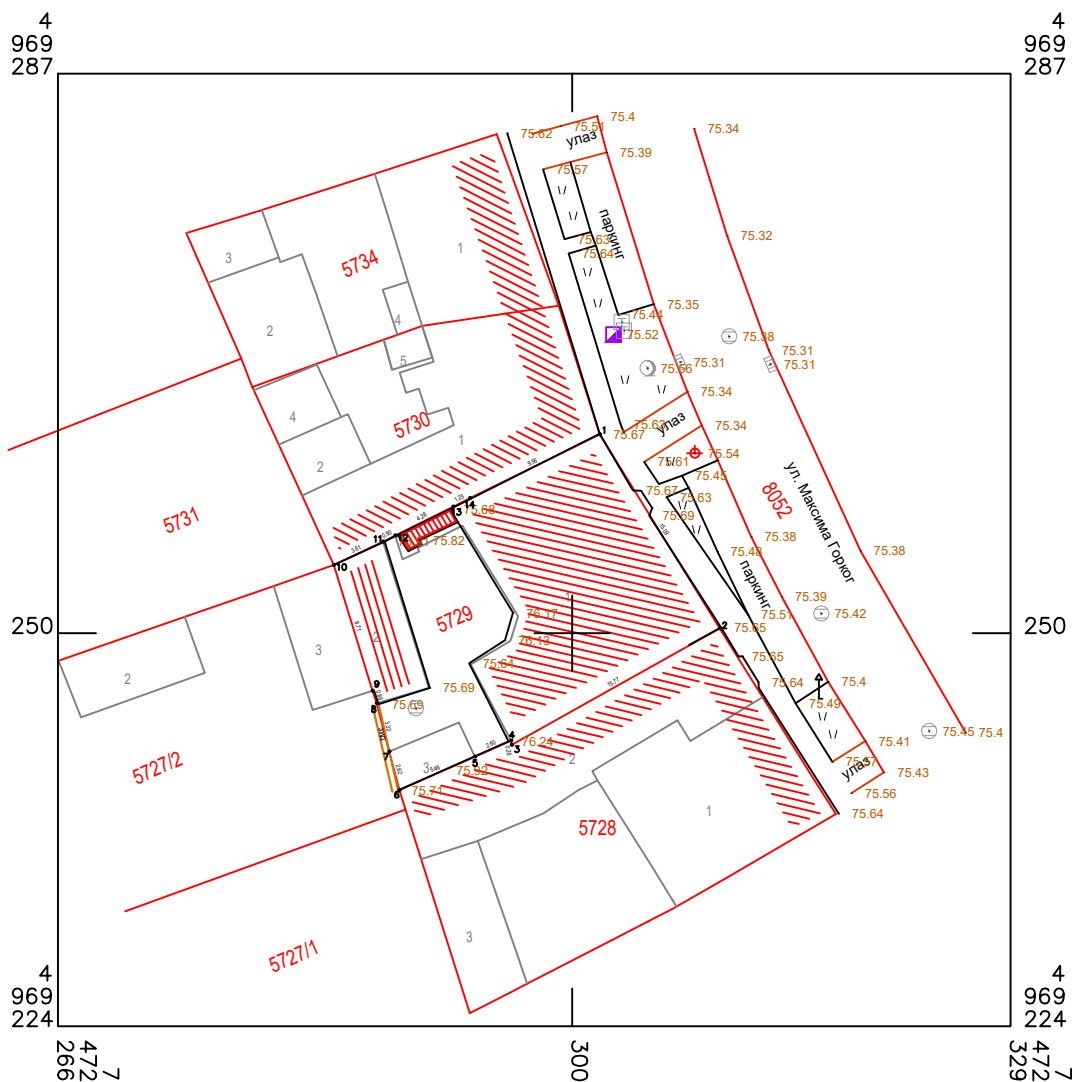
DISPOZICIJA PROSTORA ZA KOJI SE RADI UP



URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 5729 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPEKS), U PANČEVU, MAKSIMA GORKOG 18

Izrađivač urbanističkog projekta:					naziv crteža : DISPOZICIJA PROSTORA U ODNOSU NA OKRUŽENJE	
ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo					objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+P+3+Ps (dupleks)	
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62					lokacija : Pančevo, Maksima Gorkog 18, Pančevo kat.parc.top.br. 5729 K.O. Pančevo	
odg.urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić tic.br.200 1482 14					razmera :	
Projektant: "ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12, Pančevo					investitor : "ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12	
datum : mart 2025	br. Up-a : UP-01-03-2025	br. IDR-a : A 001-2025	vrsta teh.dok. : UP	urbanistički projekat		list br. : 2

Katastarsko–topografski plan  
parcels top. broj 5729



Razmera: 1:500

Legenda:

- katastarsko stanje parcele
- faktičko stanje
- katastarsko stanje objekata

Snimljeno dana: 16.10.2024. god.

Direktor:  
Nenad Perić, dipl. ing. geod.

koordinate detaljnih tačaka  
Y X

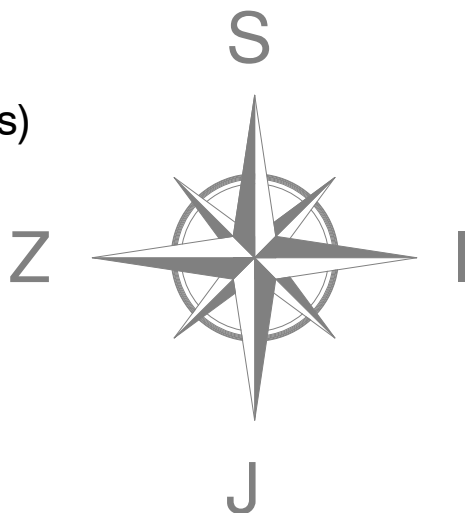
1	7472301.82	4969263.13
2	7472309.76	4969250.30
3	7472295.99	4969242.61
4	7472295.95	4969242.87
5	7472293.57	4969241.82
6	7472288.57	4969239.62
7	7472287.90	4969242.15
8	7472287.06	4969245.36
9	7472286.80	4969246.18
10	7472284.22	4969254.50
11	7472287.48	4969256.05
12	7472288.29	4969256.45
13	7472292.12	4969258.36
14	7472293.24	4969258.92

Izgradnja višeporodičnog  
stambenog objekta Su+P+3+Ps (dupleks)

P parcele = 334 m2

**NAPOMENA:**

Predviđeno je rušenje svih objekata na parceli .



Podaci o parceli:

Br.kat. parc. KO	Katastar. opština	Br. lista nepokret nosti	Vrsta i način korišćenja zemljišta	Površina ha a m2	Status objekta	Vlasnik – privatna svojina Način korišćenja	Imaoci prava na objektu Svojina privatna
5729	Pančevo	917	Gradska građevinsko zemljište Zemljište pod zgradom i drugim objektom	202m <sup>2</sup>	Obj. upisan po Zakonu o ozakonjenju objekata	Jovanović Aleksandra 1/1 1 Porodična stambena zgrada	Jovanović Aleksandra 1/1
		1					
		2	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	35m <sup>2</sup>	Obj. Izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji obj.	2 Pomoćna zgrada	
		3	Zemljište pod zgradom i drugim objektom	13m <sup>2</sup>	Obj. Izgrađen pre donošenja propisa o izgradnji obj.	3 Pomoćna zgrada	
		4	Zemljište uz zgradu i drugi objekat	84m <sup>2</sup>			
				3a 34m <sup>2</sup>			

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br. 917 K.O. Pančevo, na parceli su upisane jedna porodična  
stambena i dve pomoćne zgrade.

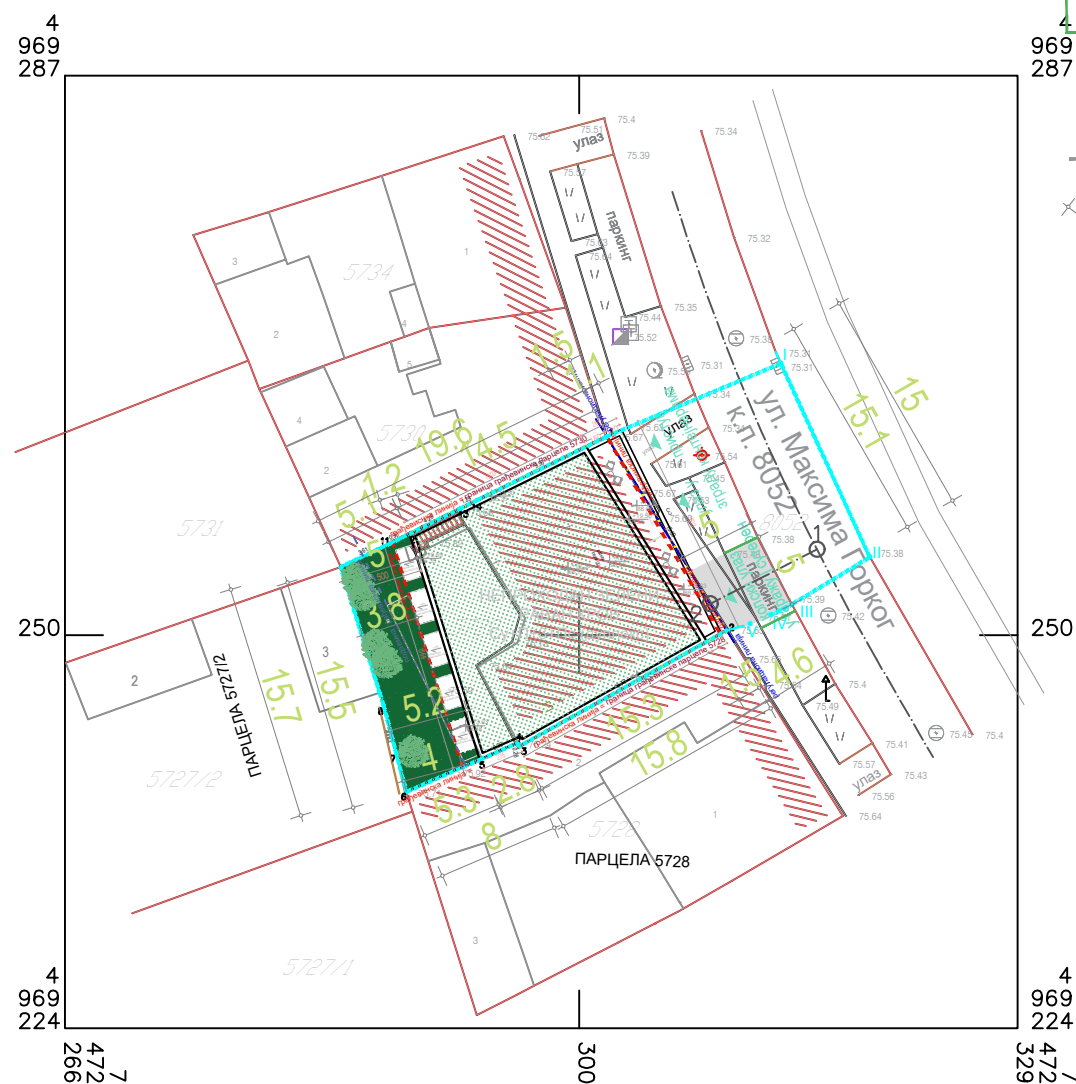
Predviđeno je rušenje svih objekata na parceli.

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA  
KAT.PARC.TOP.BR. 5729 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG  
STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPEKS), U PANČEVO, MAKSIMA  
GORKOG 18

Izrađivač urbanističkog projekta: <b>ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo</b>	<b>M.P.</b> 	naziv crteža : <b>PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA GRANICAMA PARCELE</b>	
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62		objekat: <b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+P+3+Ps (dupleks)</b>	
odg.urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić lic.br.200 1482 14		lokacija : Pančevo, Maksima Gorkog 18, Pančevo kat.parc.top.br. 5729 K.O. Pančevo	razmera : 1: 500
Projektant: "ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12, Pančevo		investitor : "ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12	list br. : <b>3</b>
datum : mart 2025	br. Up-a : UP-01-03-2025	br. IDR-a : A 001-2025	vrsta teh.dok. : <b>UP</b>
		<b>urbanistički projekat</b>	



Katastarsko-topografski plan  
parcels top. broj 5729



Razmera: 1:500

Legenda:

- katastarsko stanje parcele
- faktičko stanje
- katastarsko stanje objekata

Osnova ravnog krova

LEGENDA:

- I - V koordinate obuhvata UP-a
- 1-2 koordinate osov. tačka saob.priklj.

- granica obuhvata UP-a
- saobraćajni priključak
- nezastrte zelene površine
- zeleni krov
- parking (koji se "ukida")
- visoko rastinje
- visinske kote
- kotiranje
- ulaz

- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele
- podzemna građevinska linija

Koordinate obuhvata:

	Y	X
I	7472313.34	4969267.96
II	7472319.23	4969255.15
III	7472314.07	4969252.02
IV	7472312.68	4969251.31
V	7472311.80	4969250.92

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

	Y (m)	X (m)
1	7 472 315.73	4 969 255.66
2	7 472 308.66	4 969 252.08

koordinate detaljnih tačaka

	Y	X
1	7472301.82	4969263.13
2	7472309.76	4969250.30
3	7472295.99	4969242.61
4	7472295.95	4969242.87
5	7472293.57	4969241.82
6	7472288.57	4969239.62
7	7472287.90	4969242.15
8	7472287.06	4969245.36
9	7472286.80	4969246.18
10	7472284.22	4969254.50
11	7472287.48	4969256.05
12	7472288.29	4969256.45
13	7472292.12	4969258.36
14	7472293.24	4969258.92

Snimljeno dana: 16.10.2024. god.

Direktor:

Nenad Perić, dipl. ing. geod.

Izgradnja višeporodičnog  
stambenog objekta Su+P+3+Ps (dupleks)

P parcele = 334 m2

kota terena: -0,20 (75,65m.n.v.)

kota podzemne garaže u suterenu: -1,01 (74,84m.n.v.)

kota prizemlja: +/- 0,00 (75,85m.n.v.)

kota venca (kota poda povučenog sprata): 13,23m od kote trotoara (+13,03; 88,80m.n.v.)

kota slemena (kota atike ravnog krova): 19,70m od kote trotoara (+19,50; 95,35m.n.v.)

broj stanova: 9

broj garažnih mesta: 10

kontejneri: 2

P bruto nadzemnih etaža = 1295,73m2

Indeks zauzetosti = 76,35% (255,03 m2)

Iz nadzemni objekat: 75,27% (251,41 m2) ; Iz popločane površine: 1,08% (3,62m2)

indeks izgrađenosti = 3,88

zelene površine = 23,65% (78,97m2)

P parcele (m <sup>2</sup> )	USLOVI DEHNISANI PLANOM	OSTVARENO
Širina parcele prema regulaciji	min 25,0 m	334,00 m <sup>2</sup>
Spratnost	min 9,0 m	15,00 m;
	Orijentacioni broj etaža:	Su+P+3+Ps
	P+3+P+Ps/M	(dupleks)
	max. 14,50 m (za F+3+Pk/Ps/M)	13,23m
Všina venca (m)	Po Uslovima ZRSKuP – apsolutna	19,70m
Všina slemena – kota atike na ravnom krovu (m)	kota slemena t.l.s (95,35m.n.v.)	(95,35m.n.v.)
Građevinski elementi na uličnoj fasadi – ispad i orkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20m	max. 1,10 m
min. visina nad regulacijom (m)	min. 3,00 m	3,24 m
max. zauzetost fasade (%)	max. 40%	31,73 %
Građevinski elementi prema dvorištu – ispad i orkeri		
max. ispad (m)	max. 1,20m	1,20m
max. zauzetost fasade iznad prilaznika (%)	max. 30%	28,81%
udaljenije objekta sa standardnim otvorima od zadnje granice parcele	min 5,0m	5,0m > 2m
Indeks zauzetost (%)	max. 80%	76,35%
min. pod zelenim nezastrtim površinama (%)	min. 20%	23,65%
Indeks izgrađenosti		3,88
Broj parking mesta	1PM/1 stambena jedinica (3 stambenih jedinica)	10
Kota prizemlja	min 0,20m od kote trotoara	0,20m

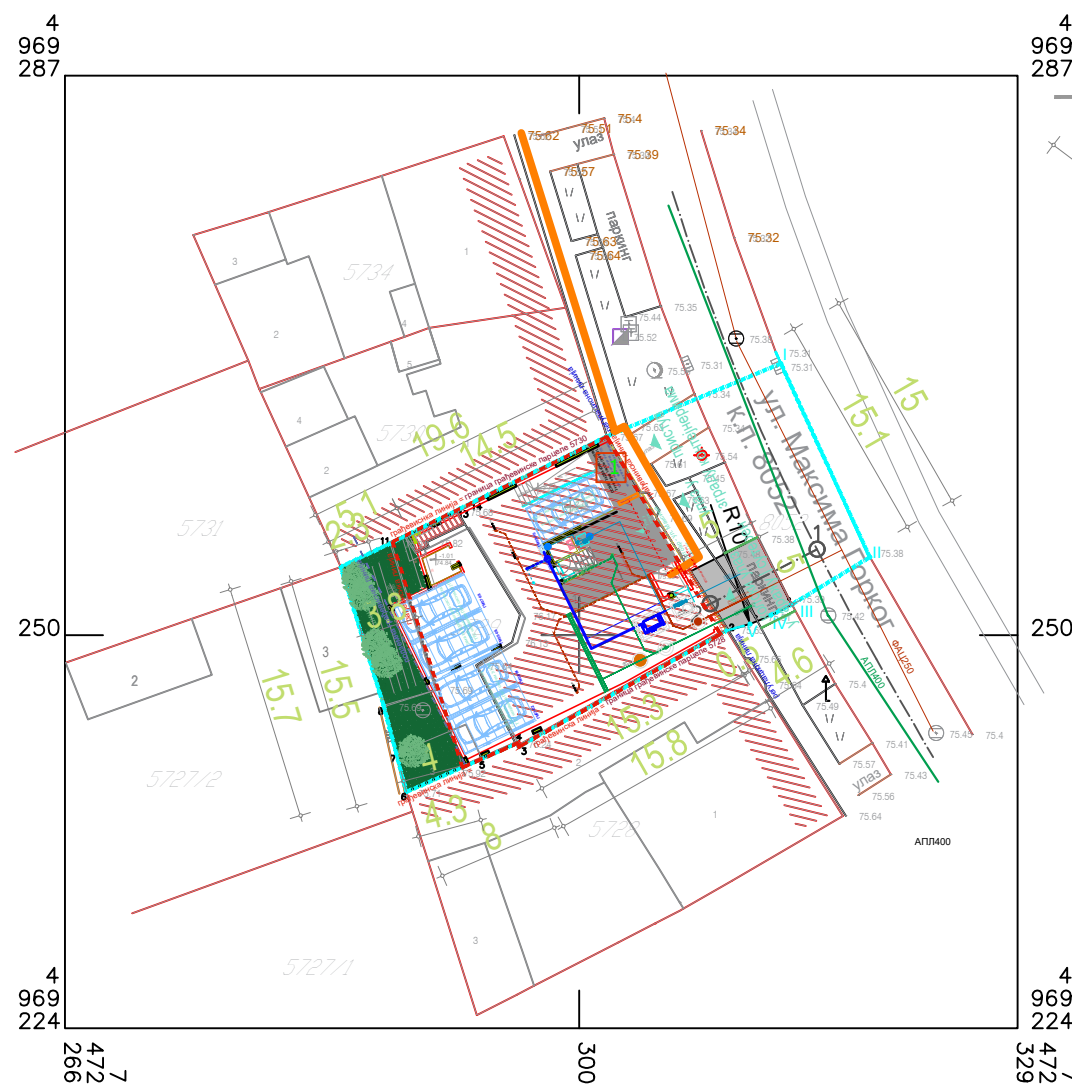
PREGLED NOVOPROJEKTOVANIH POVRŠINA :

Ukupna površina parcele/parcels:	334,00m <sup>2</sup>	100%
BRGP nadzemnog stambenog objekta:	1295,73m <sup>2</sup>	
BRGP izgrađena površina stambenog objekta:	1529,42m <sup>2</sup>	
Ukupna NETO površina stambenog objekta:	1346,24m <sup>2</sup>	
Površina zemljišta pod objektom:	251,41m <sup>2</sup>	75,27%
Površina zemljišta pod popločanim površinama:	3,62m <sup>2</sup>	1,08%
Površina zemljišta pod objektima (objekat, ograda, manipulativne površi)/zauzetost:	255,03m <sup>2</sup>	76,35%
Nezastrte zelene površine - dvorište:	56,29 m <sup>2</sup>	16,86%
Nezastrte zelene površine - krovna bašta:	22,68 m <sup>2</sup>	6,79%
Zelene površine:	78,97m <sup>2</sup>	23,65%
Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	Su+P+3+Ps(dupleks)	

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 5729 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPEKS), U PANČEVU, MAKSIMA GORKOG 18

Izrađivač urbanističkog projekta: <b>ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo</b>	M.P. 	naziv crteža : REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE - PRIKAZ HORIZONTALNE PROJEKCIJE NADZEMNOG GABARITA OBJEKTA, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62		objekat: <b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+P+3+Ps (dupleks)</b>
odg.urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić tic.br.200 1482 14		lokacija : Pančevo, Maksima Gorkog 18, Pančevo kat.parc.top.br. 5729 K.O. Pančevo
Projektant: "ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12, Pančevo		razmera : 1:500
datum : mart 2025	br. Up-a : UP-01-03-2025	investitor : "ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12
br. IDR-a : A 001-2025	vrsta teh.dok. : UP	urbanistički projekat
		list br. : 5

Katastarsko–topografski plan  
parcela top. broj 5729



Razmera: 1:500

Osnova suterena  
LEGENDA:  
I - V koordinate obuhvata UP-a  
1-2 koordinate osov. tačka saob.priklj.

- granica obuhvata UP-a
- saobraćajni priključak
- nezastirte zelene površine
- parking (koji se "ukida")

- visoko rastinje
- visinske kote
- kotiranje
- ulaz

- ГМ04-05 br. garažnog mesta
- podzemna građevinska linija
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica parcele

1 PROSTOR ZA KONTEJNER

Koordinate obuhvata:

	Y	X
I	7472313.34	4969267.96
II	7472319.23	4969255.15
III	7472314.07	4969252.02
IV	7472312.68	4969251.31
V	7472311.80	4969250.92

KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA  
SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA

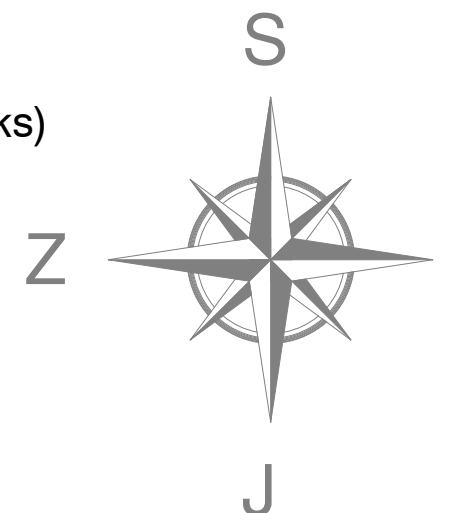
	Y (m)	X (m)
1	7 472 315.73	4 969 255.66
2	7 472 308.66	4 969 252.08

koordinate detaljnih tačaka

	Y	X
1	7472301.82	4969263.13
2	7472309.76	4969250.30
3	7472295.99	4969242.61
4	7472295.95	4969242.87
5	7472293.57	4969241.82
6	7472288.57	4969239.62
7	7472287.90	4969242.15
8	7472287.06	4969245.36
9	7472286.80	4969246.18
10	7472284.22	4969254.50
11	7472287.48	4969256.05
12	7472288.29	4969256.45
13	7472292.12	4969258.36
14	7472293.24	4969258.92

Izgradnja višeporodičnog  
stambenog objekta Su+P+3+Ps (dupleks)

P parcele = 334 m2




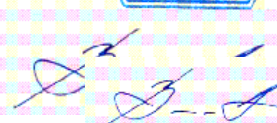
- атмосферска канал.
- фекална канал.
- водоводна мрежа
- топлана
- електро мрежа

НАПОМЕНЕ:

- Машинске инсталације: Неопходно је да инвеститор до момента прибављања локацијских услова за изградњу вишепородичног објекта, прибави локацијске услове за изградњу недостајуће инфраструктуре кроз посебан поступак.
- Електроенергетске инсталације: Прикључити објекат у складу са техничким условима ЕПС д.о.о. у моменту прикључења на ЕПС доо садржити локације прикључења у зависности од слободних капацитета у моменту прикључења (могуће локације су две услова ЕПС д.о.о. Београд).
- Телекомуникационе инсталације: Инвеститор је у обавези да се до момента завршетка радова обрати неком од оператора за прикључење.

Napomena: Detaljna razrada planiranih priključaka biće definisana tehničkom dokumentacijom

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKU RAZRADU LOKACIJE NA KAT.PARC.TOP.BR. 5729 KO PANČEVO, ZA POTREBE IZGRADNJE VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI SU+P+3+PS (DUPEKS), U PANČEVU, MAKSIMA GORKOG 18

Izrađivač urbanističkog projekta:				<div>M.P.</div> <div></div> <div></div>	naziv crteža : PRIKAZ SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČKA NA SPOLJNU MREŽU	
ALEKSANDAR BRKIĆ PR ENTERIJER MASSIV Pančevo					objekat : <b>VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT Su+P+3+Ps (dupleks)</b>	
Adresa: Pančevo, Ritska br. 62					lokacija : Pančevo, Maksima Gorkog 18, Pančevo kat.parc.top.br. <b>5729</b> K.O. Pančevo	
odg.urbanista: dipl.inž.arh. Aleksandar Brkić tic.br.200 1482 14					razmera : <b>1: 500</b>	
Projektant: "ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12, Pančevo					investitor : "ARH COLLECTION" doo, Pančevo Dositeja Obradovića 13/12	
datum :	br. Up-a :	br. IDR-a :	vrsta teh.dok. :	urbanistički projekat		
mart 2025	UP-01-03-2025	A 001-2025	<b>UP</b>	list br. : <b>6</b>		

Legenda:

- katastarsko stanje parcele
- faktičko stanje
- katastarsko stanje objekata

Snimljeno dana: 16.10.2024. god.

Direktor:

Nenad Perić, dipl. ing. geod.