

URBANISTIČKI PROJEKAT

za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije
za izgradnju stambenog višeporodičnog objekta sa garažom

Investitor:	BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:	STAMBENI VIŠEPORODIČNI OBJEKAT SA GARAŽOM: STAMBENA ZGRADA klas. broj 112222 kat. V GARAŽA klas. broj 124210 kat. V
Vrsta tehničke dokumentacije	URBANISTIČKI PROJEKAT
Lokacija:	K.p. br. 3306 KO Pančevo, ul. Svetog Save u Pančevu
Za građenje:	NOVA GRADNJA
	
Broj tehničke dokumentacije	UP1025
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine

URBANISTIČKI PROJEKAT

za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije, na k.p.br. 3306 KO Pančevo
za izgradnju stambenog višeporodičnog objekta sa garažom

Investitor:	BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732	
Obrađivač urbanističkog projekta:	Biro za projektovanje „TARANOVSKI“ Paraćin Matični broj: 61940308 PIB: 105834196	
Obrađivač idejnog rešenja:	Biro za projektovanje „TARANOVSKI“ Paraćin Matični broj: 61940308 PIB: 105834196	
Odgovorni urbanista:	Dejan Dimitrijević dipl.inž.arh. Licenca broj 200 1418 13 	
Odgovorni projektant idejnog rešenja:	Ivan Taranovski dipl.inž.arh. Licenca broj: 300 1353 10 	
Odgovorno lice:	Ivan Taranovski PR 	
Broj tehničke dokumentacije	UP1025	
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine	

SADRŽAJ URBANISTIČKOG PROJEKTA

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste za izradu Urbanističkog projekta
2. Kopija licence odgovornog urbaniste i potvrda o važenju licence
3. Izjava odgovornog urbaniste
4. Rešenje o određivanju odgovornog projektanta za izradu IDR-a
5. Kopija licence odgovornog projektanta
6. Izjava odgovornog projektanta

II PODLOGE, USLOVI ZA PROJEKTOVANJE, SAGLASNOSTI I MIŠLJENJA

1. Katastarsko-topografski plan
2. Informacija o lokaciji
3. Tehnički uslovi JP "Urbanizam" Pančevo
4. Tehnički uslovi Elektrodistribucije Srbije, ogranak elektrodistribucija Pančevo
5. Tehnički uslovi Telekom Srbije za priključenje na telekomunikacionu mrežu
6. Tehnički uslovi JKP "Vodovod i Kanalizacija" Pančevo
7. Tehnički uslovi JP "Srbijagas" radna jedinica Pančevo
8. Tehnički uslovi JKP "Grejanje" Pančevo
9. Tehnički uslovi zaštite od požara Odeljenja za vanredne situacije Pančevo
10. Tehnički uslovi JKP "Higijena" Pančevo
11. Tehnički uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu
12. Mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu na nacrt UP

III TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. Pravni i planski osnov
2. Obuhvat urbanističkog projekta
3. Uslovi izgradnje (namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi)
4. Numerički pokazatelji (površine, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, 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. Inženjerskogeološki uslovi
8. Mere zaštite životne sredine
9. Mere zaštite nepokretnih kulturnih i prirodnih dobara
10. Mere protivpožarne zaštite
11. Uslovi za nesmetano kretanje osoba sa invaliditetom
12. Tehnički opis objekta, faznost gradnje
13. Smernice za sprovođenje Urbanističkog projekta

IV GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

- | | |
|--|----------|
| 1. Postojeće stanje sa širim okruženjem | 1 : 1000 |
| 2. Katastarsko-topografski plan sa granicom Urbanističkog projekta | 1 : 500 |
| 3. Plansko rešenje sa analizom urbanističkih parametara | 1 : 500 |
| 4. Urbanističko rešenje sa osnovom prizemlja | 1 : 500 |
| 5. Urbanističko rešenje sa osnovom krovni ravni | 1 : 500 |
| 6. Regulaciono i nivelaciono rešenje | 1 : 500 |
| 7. Plan priključenja na infrastrukturnu mrežu | 1 : 500 |

V IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA (po posebnom sadržaju)

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE


Na osnovu člana 38. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS” broj 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) kao:

ODGOVORNI URBANISTA

za izradu **URBANISTIČKOG PROJEKTA** za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije, k.p. br. 3306 KO Pančevo u Pančevu, za **IZGRADNJU STAMBENOG VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM**, čiji je investitor **BAZ INVEST 013 D.O.O.** ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija, PIB 111303949, MB 21458732,

Određuje se:

Odgovorni urbanista	Dejan Dimitrijević dipl.inž.arhitekture
Broj licence	200 1418 13

Projektant	Biro za projektovanje „TARANOVSKI“ Paraćin
Odgovorno lice projektanta	Ivan Taranovski PR
Pečat	Potpis
	
Broj tehničke dokumentacije	UP1025
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine



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

Дејан С. Димитријевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 03079064149

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1418 13



У Београду,
26. децембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
ДИПЛА. ИНЖ. ЕН.

Број: 02-12/2025-33702
Београд, 18.12.2025. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Дејан С. Димитријевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1418 13

**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 14.04.2026. 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**



С. Јовић
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Odgovorni urbanista za izradu **URBANISTIČKOG PROJEKTA** za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije, k.p. br. 3306 KO Pančevo u Pančevu, za **IZGRADNJU STAMBENOG VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM**, čiji je investitor **BAZ INVEST 013 D.O.O.** ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija, PIB 111303949, MB 21458732,

Odgovorni urbanista:
Dejan Dimitrijević dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

Da sam se pri izradi Urbanističkog projekta u svemu pridržavao svih važećih propisa i da je urbanistički projekat urađen u skladu sa odredbama:

- Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS” broj 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25)
- Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS” broj 32/2019 i 47/2025)
- Plana generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (“Službeni list grada Pančevo”, broj 19/12, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/18 – izmene i dopune, 25/18 – ispravka tehničke greške, 6/19 – ispravka tehničke greške, 23/22 – izmene i dopune), u zoni gradskog bloka broj 046, čija je namena stanovanje sa kompatibilnim namenama, zona šireg centra, veliki blok
- Informacije o lokaciji broj 000209926 2025 08725 004 353 018 od 04.02.2025. god. izdate od Sekretarijata za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, grada Pančeva

Odgovorni projektant	Dejan Dimitrijević dipl.inž.arhitekture
Broj licence	200 1418 13
Lični pečat	Potpis
	
Broj tehničke dokumentacije	UP1025
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine

REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA


Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS” broj 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS“ br. 96/2023), kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu **URBANISTIČKOG PROJEKTA** za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije, k.p. br. 3306 KO Pančevo u Pančevu, za **IZGRADNJU STAMBENOG VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM**, čiji je investitor **BAZ INVEST 013 D.O.O.** ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija, PIB 111303949, MB 21458732,

Određuje se:

Odgovorni projektant	Ivan Taranovski dipl.inž.arhitekture
Broj licence	300 I353 10

Projektant	Biro za projektovanje „TARANOVSKI” Paraćin
Odgovorno lice projektanta	Ivan Taranovski PR
Pečat	Potpis
	
Broj tehničke dokumentacije	UP1025
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine



IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Odgovorni projektant za izradu **URBANISTIČKOG PROJEKTA** za potrebe urbanističko - arhitektonske razrade lokacije, k.p. br. 3306 KO Pančevo u Pančevu, za **IZGRADNJU STAMBENOG VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM**, čiji je investitor **BAZ INVEST 013 D.O.O.** ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija, PIB 111303949, MB 21458732,

Odgovorni projektant:
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

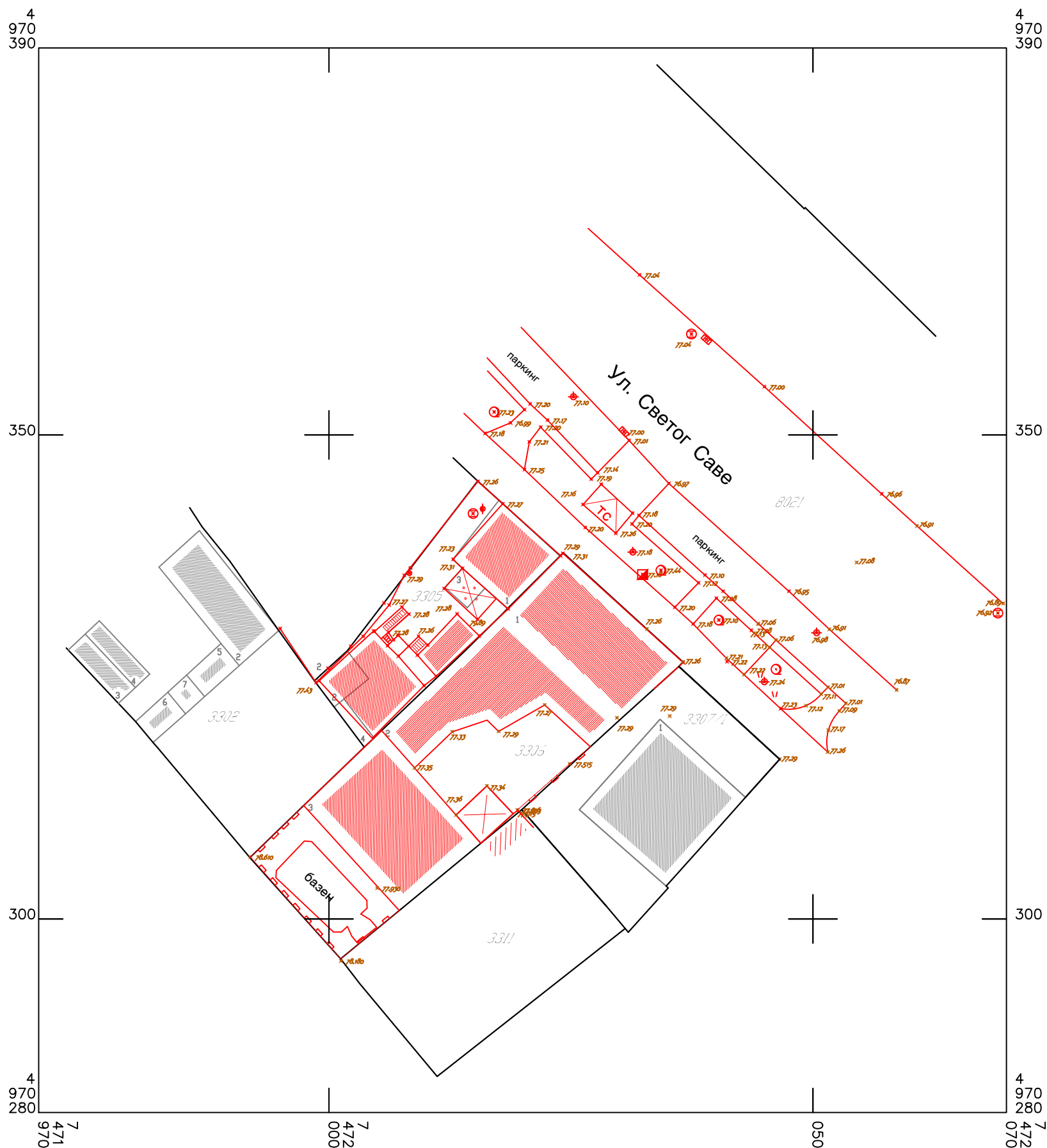
1. da je idejno rešenje izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
2. da je projekat u svemu u skladu sa načinima za obezbeđenje ispunjenja osnovnih zahteva za objekat propisanih elaboratima i studijama.

Odgovorni projektant	Ivan Taranovski dipl.inž.arhitekture
Broj licence	300 I353 10
Lični pečat	Potpis
	
Broj tehničke dokumentacije	UP1025
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine

II PODLOGE I USLOVI ZA PROJEKTOVANJE

Катастарско-топографски план

парцела број 3306



Размера 1:500

ЛЕГЕНДА:

- Фактичко стање
- Катастарско стање-парцеле
- Катастарско стање-објекти

Снимљено дана: 11.03.2023. год.
Директор: Ненад Н. Перич
Ненад Перич, дипл. инж. геод.
Својеручни потпис
Својеручна печатница ПРВОГ РЕДА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

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

Број : 000209926 2025 08725 004 353 018

Датум : 04.02.2025. год.

Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву Драган Комненовић- на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије". бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023), члана 15., члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17, 6/21), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2012, 27/2012–исправка, 1/13– исправка, 24/13–исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	Драган Комненовић /
ЈМБГ	2604959260036

на локацији :

Место : Панчево	Улица: Светог Саве бр. 69
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 3306
Површина кат. парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парцела бр. 3306 Панчево налази се у градском блоку бр.046, планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

Саставни део ове Информације о локацији су графички прилози Плана и то:

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

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА

– СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објекта у зони

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних град Панчево

делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

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

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

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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

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

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

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

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

3.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

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

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

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

• регулациона линија

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

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

• спољна грађевинска линија према регулацији

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

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

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

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

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

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)
- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0,00м - када на тим фасадама нема отвора

1,50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м

4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија
Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0 метара, а од задње мин. 5,0 метара, уколико има стандардне отворе.
Код разграђених блокова у чијем се средишту налазе објекти јавне намене (предшколске установе, објекти здравства, објекти МЗ и сл.) на унутарблоковској регулационој линији није дозвољено остваривање било каквих отвора.

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

- за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00- 4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м,
- за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија

5.3.2. Темелји:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

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

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

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

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

Кота приземља

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

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

- Високо приземље (Вп) - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

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

град Панчево

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

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

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

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

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

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

• Зелени кров- кров се може извести и као зелени кров, односно равна кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине – за јавне и остале објекте.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

• Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.

• Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

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

• Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

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

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

Кров се може извести и као зелени кров, односно равна кров насут одговарајућим слојевима и озелењен

- Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина
- За објекте јавне намене може бити 10% од укупне површине под зеленим кровом који се обрачунава као зелена површина.

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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

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

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

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

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

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

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

Парцелама које се налазе у спољном прстену разграђеног блока није дозвољен приступ са унутарблоковске површине у случајевима када је у унутрашњости блока садржај јавне намене – вртић (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), школа (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), здравствене установе, и слично. Изузетак су случајеви - затечене обавезе односно постојћи објекти којима је једини приступ парцели кроз унутарблоковску површину.

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

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

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

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

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

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

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

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

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар.

Напомена: Уз регулацијом са улицом Светог Саве дозвољена је спратност

14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/М
------	------	-------------

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

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

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

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

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

град Панчево

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

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

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

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

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

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

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

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

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

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

Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,7м / 5,0м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

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

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

Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели (осим горе наведеног случаја) могу бити и објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објекат до унутрашњости парцеле и не постоји начин да се он оствари) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.

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

5.15. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.

На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".

Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:

- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано);
- за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- користити саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање, док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво.

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

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

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

Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.

Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима.

Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.

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

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

У складу са чланом 21. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/2023), услови прикључења на јавни пут прибављају се ако је изградња прикључка на јавни пут предвиђена идејним решењем приложеним уз захтев за издавање локацијских услова.

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

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

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

Електроенергетика

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

Телекомунациона инфраструктура

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

Термоенергетика

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

Гас

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели
- Код изградње 5 и више функционалних јединица, неопходна је израда УП-а у случајевима изградње вишепородичних, пословних и стамбено-пословних објеката
- Код изградње пословних објеката већих од 500м² бруто површине, неопходна је израда УП-а

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали

град Панчево

урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).

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

8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле

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

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

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

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

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

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

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

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

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

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

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

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

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

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

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /

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

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

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

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

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

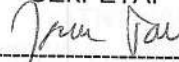
13. Лице коме се издаје информација о локацији може, за потребе израде урбанистичког пројекта, од органа, односно организација које издају посебне услове (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) и техничке услове (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне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

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

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

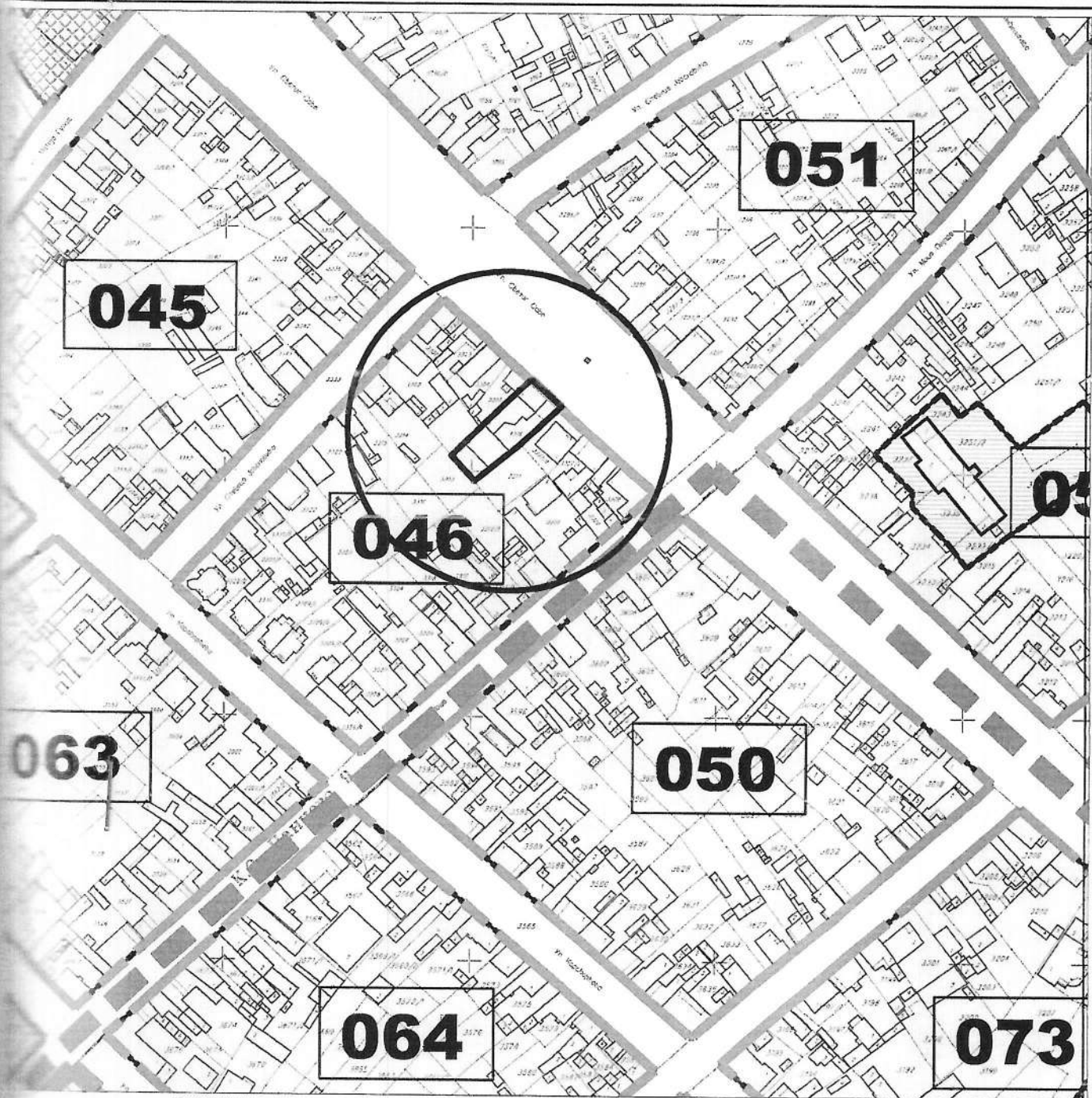
Увидом у достављени захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021,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

СЕКРЕТАР



Јасминка Павловић, дипл. правник





ЛЕГЕНДА:

- предметна парцела
- граница обухвата плана
- граница блокова
- бројеви блокова
- СКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- становање са компатибилним наменама



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

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

предмет бр:
209926
2025

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

Параф:

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и смернице
за спровођење плана за
кат.парц. бр.3306
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

1

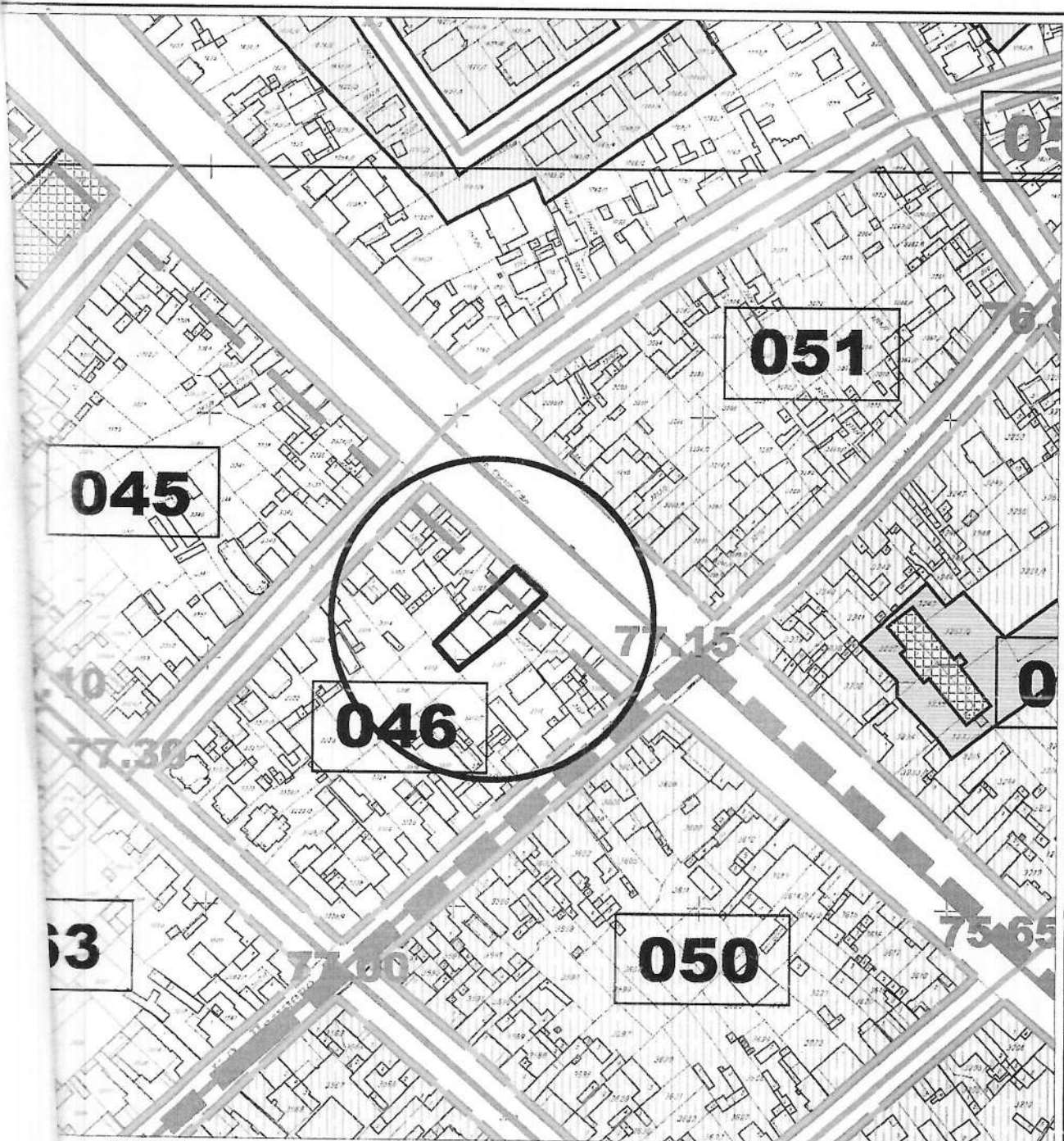
Размера:

/

Датум:

01/2025.

Параф:



ЛЕГЕНДА:

на парцели

блокова

блока линија

блокова

озвољена висина (m)

najno dozvoljena visina (m)		
pos	element	parcels
5	15.5	P+2+P ₁ /P ₂ /M

као оријентациони параметар

18.5

P+3+P₁/P₂/M

в

адске саобраћајнице



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

Назив плана:

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

Предмет бр:
209926
2025

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

Параф:

[Signature]

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Регулациони план са
урбанистичким
решењем јавних
површина за кат. парц.
3306
К.О. Панчево

Цртеж бр:

2

Размера:

/

Датум:

01/2025.

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Параф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:

предметне парцеле

постојеће парцеле

постојеће објекта

суужтак границе постојећег објекта

ица обухвата плана

ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

евинско земљиште остале намене



РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА

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

Шеф одељења:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Параф:

[Signature]

Параф:

[Signature]

Назив плана:

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

План поделе
грађевинског
земљишта на јавно и
остало за кат.парц.
бр.3306
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

предмет бр:

209926
2025

Цртеж бр:

4

Размера:

1

Датум:

01/2025.

Параф:

[Signature]



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-276/2025-1/1
Панчево, 21.05.2025.

ДОСТАВИТИ:

"BAZ INVEST 013" доо Панчево
Ул. Македонска бр. 23, 26000 Панчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "BAZ INVEST 013" доо Панчево, Ул. Македонска бр. 23, 26000 Панчево, (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009–испр, 64/2010–одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гл. Р Србије" бр. 87/2023), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта на катастарској парцели топ. бр. 3306 К.О. Панчево у Ул. Светог Саве бр. 69 у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:

- Приступ кат. парцели топ.бр. 3306 К.О. Панчево остварити преко постојећег саобраћајног прикључка и његовим проширењем, како је на приложеном идејном решењу дефинисано осовински и осовинским тачкама до кат. парцеле топ. бр. 8021 К.О. Панчево-Ул. Светог Саве и како је то приказано на ситуационом плану урађеном од стране Бироа за пројектовање "ТАРАНОВСКИ" из Параћина, Ул. Светолика Марјановића бр. 14, уз прилагођавање трасе прикључка на уласку у парцелу на којој је планирана изградња. Приказана траса прикључка чиниће саставни део овог Решења, ако је осовински и диспозиционо постављена у односу на коловоз Ул. Светог Саве и како је то приказано на приложеном ситуационом плану.
- Двосмерни улазно излазни приступ са ширином коловоза од 5,0 м извести реконструкцијом постојећег саобраћајног прикључка и на месту постојећег саобраћајног прикључка управно у односу на постојећи коловоз Ул. Светог Саве на кат. парцели бр. 8021 К.О. Панчево.
- Проширење саобраћајног прикључка извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде који је идентичан са постојећим изведеним саобраћајним прикључком, а место прикључења на коловоз обрадити без лепеза. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу, у складу са носивошћу постојећег саобраћајног прикључка.
- Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине ускладити са постојећим објектима, као и са постојећим саобраћајним површинама, а посебно са пешачком стазом-

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



тротоаром, бициклистичком стазом и нивелетом коловоза у Ул. Светог Саве, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.

- Такође, попречне и подужне падове саобраћајног прикључка усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.
- Приликом изградње саобраћајног прикључка Инвеститор је обавезан да изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, тако да се обезбеди безбедан и одговарајуће обележен и означен пешачки прелаз у правцу постојећег тротоара и бициклистичке стазе, као и да се такође обезбеди и безбедно одвијање свих осталих присутних видова саобраћаја и прикључивање на постојећи коловоз у Ул. Светог Саве.
- Инвеститор је обавезан да за пројектовање, изградњу и коришћење саобраћајног прикључка у потпуности поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Светог Саве, односно да улазак и излазак са парцеле изведе и регулише само десним скретањима.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-276/2025-1/1 од 27.05.2025 године.

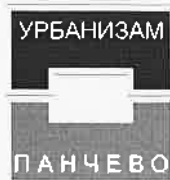
II. Саобраћајни прикључак пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта према следећим условима:

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

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

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести према прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи тротоар на регулационој линији Ул. Светог Саве, у бициклистичку стазу и у цео попречни профил Ул. Светог Саве, закључно са постојећим коловозом Ул. Светог Саве.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 24/2024).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

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

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

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

VI. Инвеститор је приказао потребу за укидањем једног постојећег паркинг места, тако да ће ови услови важити само уколико Инвеститор прибави решење о укидању паркинг места од стране Градске управе Града Панчева, Одељења за саобраћај, које се налази на траси будућег саобраћајног прикључка. Приликом укидања једног паркинг места

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



Инвеститор је обавезан да на рачун буџета града Панчева уплати износ од 120.000,00 динара. Приликом укидања једног паркинг места и обзиром да се на парцели инвеститора не мења позиција саобраћајног прикључка, све остале саобраћајне површине до ивице коловоза Ул. Светог Саве задржати као у постојећем стању.

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву Инвеститора "BAZ INVEST 013" доо Панчево, Ул. Македонска бр. 23, 26000 Панчево, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник РС 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 24/2024), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гл. Р С, бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, број 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Долово донело је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1

Директор
Славе Бојачијевски, дипл. инж. архитектуре

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



**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.-184653-25

Панчево, 06.05.2025

БАЗ ИНВЕСТ 013 ДОО

МАКЕДОНСКА бр. 23

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 06.05.2025. године, поднетог у име БАЗ ИНВЕСТ 013 ДОО, ПАНЧЕВО, МАКЕДОНСКА бр. 23 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: вишепородични стамбени објекат, класе 112222, бруто површина објекта 2128,1м², ПАНЧЕВО, СВЕТОГ САВЕ бр. 69 парцела број 3306, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у достављену документацију од 05.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови .**

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту у улазу предметног објекта, за уградњу три ормана мерног места МОММ-9, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 2400mm, 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-1П, предвидети слободан простор (отвор у зиду) димензија ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити две уводне кабловске цеви Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45 степени. КПКЕВ-2П и ормане повезати каблом типа РР00 4х95mm².

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

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

Од сабирница за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабал типа ПП00 1х70mm².

Странка је у обавези да се, пре рушења постојећег стамбеног објекта, јави у просторије "Електродистрибуције Србије" ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, Милоша

Обреновића бр. 6, како би поднела захтев за демонтажу постојећих бројила и постојећег прикључка.

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

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

Уколико се испод предметног објекта (ниво испод земље) налазе гараже са спустевима (рампама) , обавеза Странке је да од јавне површине до кабловских прикључних кутија као и ормана мерних места обезбеди кабловску канализацију за трасу будућих енергетских каблова, тј. уводних кабловских цеви Ф110мм, а све у складу са важећом законском регулативом (ускладити са правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од пожара).

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

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

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: типски прикључак - Г42

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: кпк на фасади објекта, ТС Моше Пијаде извод 03 С.Саве ка С.Јовановића

Опис прикључка до мерног места: Уколико се постојећи КПК уклања, расећи постојећи нн вод који пролази испред парцеле 3306 КО Панчево и по принципу улаз-излаз увући у нов КПК, на фасади будућег објекта уградити нови КПКЕВ-1П. КПКЕВ-1П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа PP00 4x95мм²

У КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 160А

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максима-лна снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	станови	7	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ПОДИЗНА ПЛАТФОРМА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	7	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
3	ХИДРОЦИЛ	1	22,08	Аутоматски	32	трофазно,2
Укупно ком:		27				

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

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	1.231.457,85 РСД.
2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	615.405,55 РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	1.846.863,40 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,
маст.инж.орг.наука

Огранак Електродистрибуција Панчево

06.05.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-184653-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: **типски - Г42**

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Трофазни, поземни, снаге до 43,5кВ, до 32 бројила	ком	27,00	45.609,55	1.231.457,85	0,00
УКУПНО					1.231.457,85	0,00
ПДВ 20%					246.291,57	0,00
ИЗНОС					1.477.749,42	0,00
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага				ЗБИР:	0,00	0,00
Одобрена снага						
1	станови (Широка потрошња)	kW	372,60	1.397,95	520.876,17	0,00
2	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
3	ПОДИЗНА ПЛАТФОРМА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
4	ХИДРОЦИЛ (Широка потрошња)	kW	22,08	1.397,95	30.866,74	0,00
5	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	11,04	1.397,95	15.433,37	0,00
ЗБИР:					615.405,55	0,00
УКУПНО					615.405,55	0,00
ПДВ 20%					123.081,11	0,00
ИЗНОС					738.486,66	0,00
Укупан износ						
					УКУПНО	ЕД
СВЕГА					1.846.863,40	0,00
ПДВ 20%					369.372,68	0,00
ИЗНОС					2.216.236,08	0,00

Саставио

Марија Вујић

Шеф службе за енергетику

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/198589/2-2025

ДАТУМ: 09.05.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

Служба за планирање и изградњу мреже „Београд“

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

„BAZ INVEST 013“ D.O.O.

Македонска бр. 23,
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Издавање Техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта (односно издавање локацијских услова) за нову градњу

Веза број: 198589/1 од 06.05.2025.

Поштовани,

У вези са Захтевом од 06.05.2025. који сте поднели за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта (односно издавање локацијских услова) за нову градњу Вишепородичног стамбеног објекта са гаражом - Пр+4+Пс (станова 23), у улици Светог Саве 69, у Панчеву, на КП бр. 3306 КО Панчево., достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели нема тк објекта.

У прилогу вам достављамо ситуациони план са оријентационо уцртаним постојећим тк објектима који су у надлежности "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику у улици Светог Саве:

- **Служба за мрежне операције Панчево:**
- Постојећи подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
- Постојећи подземни оптички каблови
- Изводни стубић испред предметне парцеле не сме бити угрожен изградњом приступне саобраћајнице, у случају да је потребно његово измештање ради се о трошку инвеститора објекта.

❖ Технички услови прикључења

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

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

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од регулационе линије (постојећа цев за оптички кабал) до улаза у објекат.

- наведену приводну тк канализацију од регулационе линије испред објекта изградити до места уласка (увода) цеви тк канализације у објекат. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања ПЕ цеви водити рачуна о углу савијања цеви, ради несметаног полагања тк кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена.

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

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

- Кутија мора да омогући увод и терминацију до десет F/UTP каблова и да буде израђена од материјала који ће омогућити неометано простирање радио таласа (WiFi)

- Кутија мора да поседује минимално осам места за инсталацију RJ45 конектора, минимум категорије 5е

- У оквиру кутије мора да постоји довољно места за инсталацију активне опреме (ONT) Телекома и ЗОК-а

- Унутар ММК неопходно је обезбедити радни напон од 220 V, преко одговарајуће утичнице и засебног аутоматског осигурача од 16А са разводне табле у стану/локалу

- Минимална димензија кутије је 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д)

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета

прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду

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

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

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

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

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

Контакт особа: Душица Бокић, тел. 013/331-155, 064/651-1625.

С поштовањем,

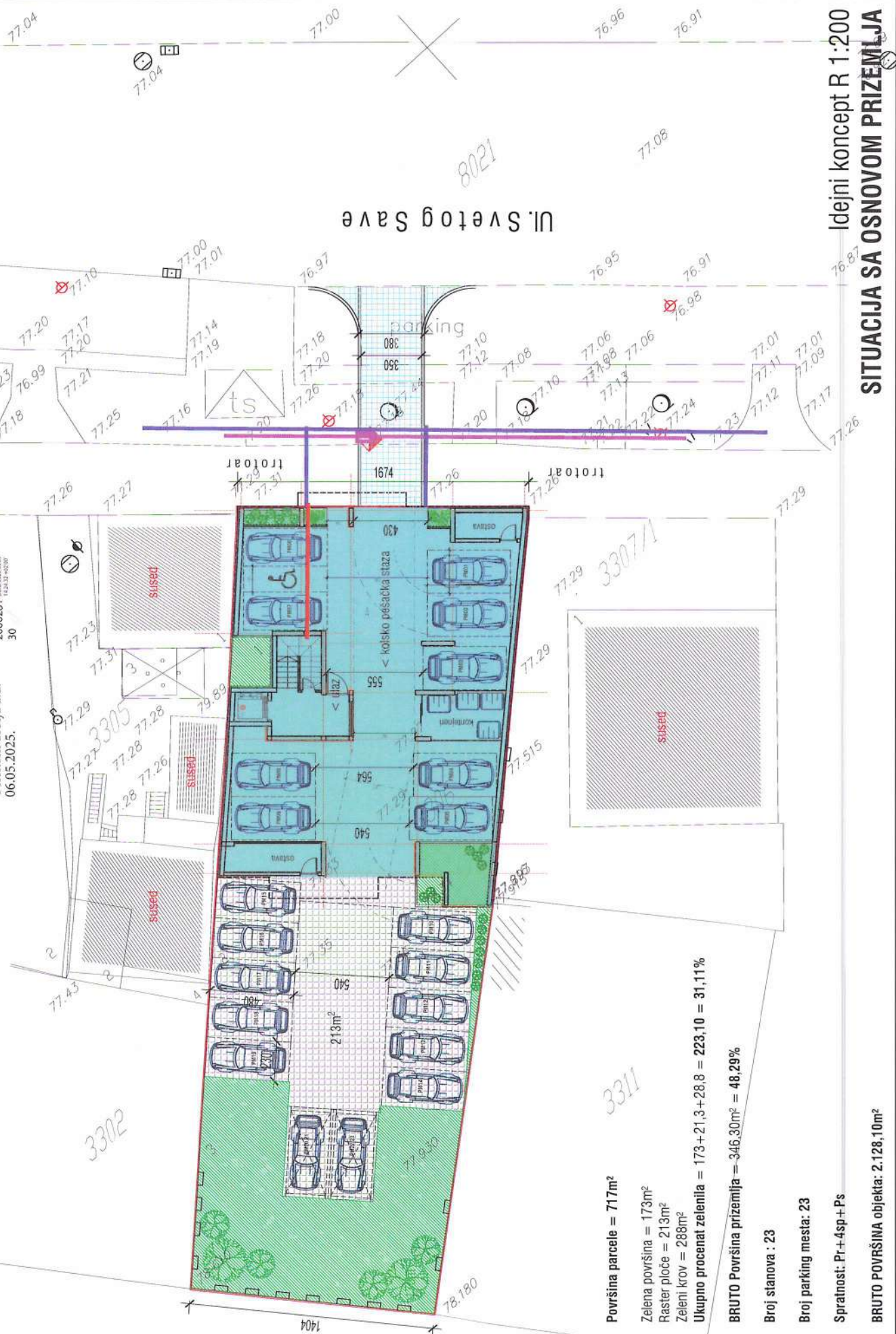
Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Прилог: Траса тк инсталација

Dejan
Grujić
20002813
0

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date:
2025.05.09
14:25:11 +02'00'



76.87
Idejni koncept R 1:200
SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA

BRUTO POVRŠINA objekta: 2.128,10m²



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»

ПАНЧЕВО, Ослобођења 15,

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

e-mail адреса: office@vodovodpa.rs

текући рачун: 160-10370-06



ПАНЧЕВО

ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д-10490/1

Панчево, 28.08. 2025. год.

Инвеститор: „BAZ INVEST 013“, Улица Македонска бр. 13, Панчево
Пуномоћник: „TARANOVSKI“ Параћин, улица Светолика Марјановића 14,
Иван Тарановски, дипл.инж.арх.
Место градње: Улица Светог Саве бр. 69, кат. парцела 3306 к.о. Панчево

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са гаражом, спратности Пр+4+Пс у Панчеву, Улица Светог Саве бр. 69, кат. парцела 3306 к.о. Панчево

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 6.05.2025. године заведеног под бр. Д-5345 и допуне захтева достављене под бр. Д-10490 путем мејл – а дана 28.08.2025. год. који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са гаражом, спратности Пр+4+Пс у Панчеву, улица Светог Саве бр. 69, кат. парцела 3306 к.о. Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији, у улици Светог Саве постоје инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализација (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- Достављен је нацрт Идејног решења бр. ИДР 1025, јул 2025. године, урађен од стране предузећа „TARANOVSKI“ Параћин, улица Светолика Марјановића бр. 14, који садржи ситуацију са положајем прикључака на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију, хидраулички прорачун са изометријским шемом.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на атмосферску канализацију OD 160.
- Регистровани корисник на градски водовод и фекалну канализацију у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је „BAZ INVEST 013“.

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод OD 110 у улици Светог Саве, пречник прикључка је OD 75.
- За прикључење на градску водоводну мрежу предвидети цеви од HDPE, за радни притисак PN 10, у свему према стандарду SRPS-EN 12201
- У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта, налази се на око 1,5 метара од регулационе линије.
- Димензије водомерног шахта су 2,0 x 1,40 m (светли отвор).
- У водомерном шахту предвидети монтажу једног главног комбинованог водомера 50/20mm којим ће се мерити укупна потрошња санитарне и противпожарне воде у објекту. Након главног водомера обавезно извршити раздвајање унутрашњих инсталација за санитарну и хидрантску мрежу.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор) су 2,0x1,40 m.
- Водомер 50/20mm задржати као главни са припадајућим вентилима, од којег би се водио развод са ограничима за појединачне водомере. Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- 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 морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- 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 канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.

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

Фекална канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску фекалну канализацију предвидети преко новог прикључка (OD 160) на градску фекалну канализацију Ø250 која се налази у улици Светог Саве.
- Прикључање извршити на шахт (кт77,06/ кдц75,12), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора.
- Ревизиони шахт је по идејном решењу лоциран на око 1,5 метар од регулационе линије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- 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.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- 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).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.

Атмосферска канализација:

- На посматраној локацији у улици Светог Саве где је инвеститор предвидео прикључење објекта постоји градска атмосферска канализација. У приложеном идејном решењу дат је положај будућег прикључног шахта (налази се на око 1,5 метара од регулационе линије).
- У складу са захтевом из идејног решења, прикључење на градску атмосферску канализацију предвидети преко новог прикључка (OD 160) на градску атмосферску канализацију OD 315 која се налази у улици Светог Саве.
- 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 атмосферску 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 атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Отпадне воде са подова гаража морају да задовоље услове квалитета прописане Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Сл. Гл. бр. 10/96).
- Обавезна је уградња сепаратора нафтих деривата за одвођење вода из гаражних простора.

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

Прикључци на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта. Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.300.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

- Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације.
- Гарантовани притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључање објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
- Димензије водомерних шахтова (светли отвор) у зависности од пречника прикључка: Ø50 (2,0x1,40 m), Ø80 (2,10x1,40 m), Ø100 (2,20x1,40 m), Ø150 (2,50x1,40 m).
- Димензије канализационог шахта (светли отвор): 1,00x1,00 m
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису правилно демонтрани, руководиоца радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке, изградњом нових прикључака на њиховим парцелама у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
- Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Приликом извођења радова, код укрштања или паралелног вођења са инсталацијама водовода и канализације, РАДОВЕ ИЗВОДИТИ ИСКЉУЧИВО РУЧНО.
- Уколико током извођења радова дође до оштећења водоводне и канализационе мреже, Инвеститор је дужан да сноси трошкове санација.

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

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

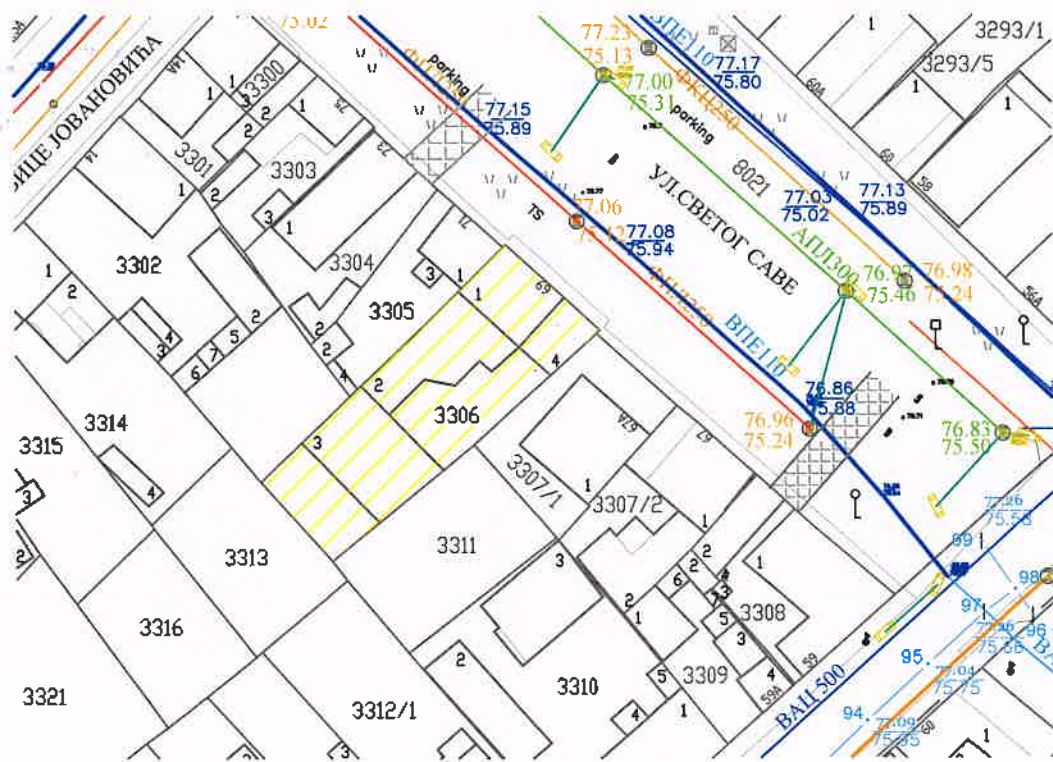
Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде урбанистичког пројекта изградњу вишепородичног стамбеног објекта са гаражом, спратности Пр+4+Пс у Панчеву, Улица Светог Саве бр. 69, кат. парцела 3306 к.о. Панчево је 10.986,00 динара (без ПДВ а).

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

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



СИТУАЦІЙНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	16.05.2025.
Обрадила	З.Банђур

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„БАЗ ИНВЕСТ 013“ ДОО

ул. Македонска 23
Панчево

Ваш број:

05-02-4-14/513-1

Наш број:

Датум:

08.05.2025.

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Светог Саве 69 на кат. парц. бр. 3306 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 06.05.2025.год., наш број 05-02-4-14/513 од 07.05.2025.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Светог Саве 69 на кат. парц. бр. 3306 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - **Дистрибутивни гасовод ($P_{max}=3bar$)** од полиетиленских цеви $\varnothing 40$ дуж улице са парне стране и $\varnothing 63$ са непарне стране, паралелно са грађевинском линијом објекта, са кућним гасним прикључцима - **изграђен у функцији**
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

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

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

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

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

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

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Бреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високонапонски и нисконапонски водови	0,4	0,2
Шехтови	0,3	Не
Темелј	1,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	Не

-
- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја., а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При проласку ПЕ гасовода испод некатегорисаних путева и локалних улица гасовод се може поставити у ПЕ заштитну цев. Заштитна ПЕ цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитне ПЕ цеви се постављају у слој песка а изнад песка се поставља стуб крупног шљунка до нивоа околног терена који служи као подземни одушак заштитне колоне
- Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите гасовода.
- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која

су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз надзор ЈП "СРБИЈАГАС". Ови радови се изводе о трошку инвеститора.

- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала, а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ПТТ мреже износи 1м.

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у ул. Светог Саве 69 на кат. парц. бр. 3306 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта..

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

Претходно је потребно проверити да ли капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе за гасом вишепородичног стамбеног објекта.

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

Изградња енергетских објеката, накнада трошкова прикључења на гасоводни систем и пуштање у употребу изграђених гасних инсталација дефинишу се Решењем о одобрењу за прикључење на гасоводни систем и посебним уговором између ЈП "СРБИЈАГАС" и власника објекта.

Природни гас у вишепородичном стамбеном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране .

Гасоводне инсталације би се састојале од следећих целина: групног гасног прикључка, регулационе станице (РС) захтеваног капацитета, кућних мерних сетова (КМСГ-4) за сваки стан, унутрашње гасне инсталације ниског притиска, гасних апарата-трошила у сваком стану.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3м са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "СРБИЈАГАС" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

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

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

Радик 2

Здравко Радић, дипл.инг.маш.

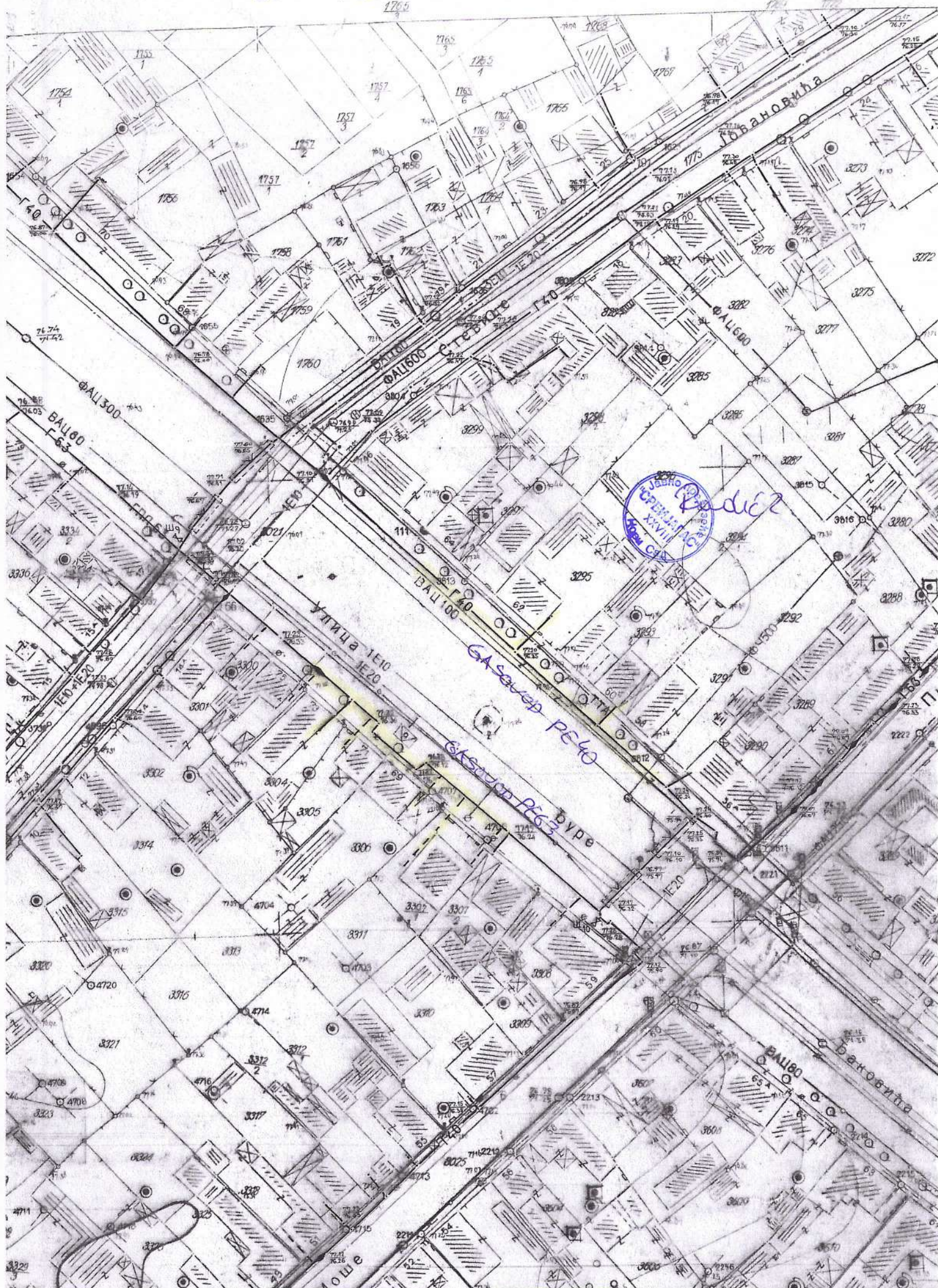


Руководилац
РЈ Дистрибуција Панчево

Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

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

$$\frac{1765}{3}$$




4/195
15.05.2025



Наш број: TP/C-1949
Панчево, 14.05.2025.

"BAZ INVEST 013" D.O.O.
Македонска бр. 23
26000 ПАНЧЕВО

**ПРЕДМЕТ: Претходни услови за израду урбанистичког
пројекта и добијање локацијских услова**

Поводом вашег захтева и приложеног КТ плана достављамо претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова за нову градњу:

стамбеног вишепородичног објекта са гаражом - Пр+4+Пс са 23 стамбене јединице

у Панчеву у ул. Светог Саве бр. 69, на катастарској парцели топ. бр. 3306 к.о. Панчево, инвеститор "BAZ INVEST 013" D.O.O., ул. Македонска бр. 23, Панчево:

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



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ

Одељење за ванредне ситуације у Панчеву

07.22.1. број : 217-3785/25

Датум : 19.05.2025. године.

ПАНЧЕВО

/ДА/

„БАЗ ИНВЕСТ 013“ д.о.о.

ПАНЧЕВО

Ул. Македонска бр. 23

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање претходних услова заштите од пожара за узраду Урбанистичког пројекта и добијање локацијских услова за изградњу стамбеног вишепородичног објекта са гаражом у у л. Светог Саве бр. 69, на кат. Парцели топ. Бр. 3306 к.о. Панчево

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 06.05.2025. године, поднет од стране „БАЗ ИНВЕСТ 013“ д.о.о. из Панчева за издавање претходних услова заштите од пожара за узраду Урбанистичког пројекта и добијање локацијских услова за изградњу стамбеног вишепородичног објекта са гаражом у у л. Светог Саве бр. 69, на кат. Парцели топ. Бр. 3306 к.о. Панчево

У вези Вашег захтева бр. 66 од 06.05.2025. године, извршен је увид у напред наведени захтев и приложену документацију – извод из идејног решења и катастарско-топографски план те Вас сходно напред наведеном обавештавамо да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. Закони) **НЕ** издаје услове за израду урбанистичких пројеката и добијање локацијских услова, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони).

Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 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 дон.изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин.изн.).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције
Милош Есих

Наш број: 02-58-2/2025-0106

07.05. 2025.год

Панчево

BAZ INVEST 013 DOO PANČEVO

МАКЕДОНСКА 23

ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Светог Саве 69, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 3306 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 717,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P = 2128,10\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Bаз invest 013 d.o.o. Рапчево, Македонска 23 Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+4+Пс са 23 стамбене јединице, гаражом у приземљу објекта са 9 ГМ, паркингом на парцели са 14 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За предметни објекат из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, укупно 4 (четири) 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 Ђурђев, дипл.менаџер



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 494/2

Дана: 20.05.2025.

П а н ч е в о

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. 494 од 06.05.2025. године странке - инвеститора "BAZ INVEST 013" ДОО из Панчева, Македонска бр. 23, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за потребе израде Урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбеног вишепородичног објекта са гаражом у Панчеву, ул. Светог Саве бр. 69, на кат. парцели бр. 3306 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, Урбанистички пројекат за потребе изградње стамбеног вишепородичног објекта са гаражом у Панчеву, ул. Светог Саве бр. 69, на кат. парцели бр. 3306 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- обезбедити вршење археолошког праћења Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова приликом изградње објекта и инфраструктуре, а о трошку инвеститора. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора;
- инвеститор је обавезан да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора;
- ако се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода предметна локација се налази у зони археолошких локалитета:

- Светог Саве бр. 93 – Приликом изградње објекта 2020. године, нађени су остаци више скелета са гробним прилозима, фрагменти керамичких посуда, који су оквирно датовани у 18- и 19. век.

- Улица Иве Курјачког - Од њеног почетка до угла са улицом Карађорђева у одбаченој земљи налажени су фрагменти керамике XVIII - XIX в., а око бројева 15, 17 и 19 откривени су оскудни остаци три људска скелета на дубини од око 1m, без гробних прилога и јасних трагова укопавања;

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.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у Урбанистички пројекат за потребе изградње стамбеног вишепородичног објекта са гаражом у Панчеву, ул. Светог Саве бр. 69, на кат. парцели бр. 3306 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт Урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбеног вишепородичног објекта са гаражом у Панчеву, ул. Светог Саве бр. 69, на кат. парцели бр. 3306 КО Панчево достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Мирјана Милићковић
Гроздана Милићковић





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: 494/4

Дана: 19.9.2025.

П а н е в о

МЖ/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. 494/3 од 10.9.2025. године, подносиоца захтева (инвеститора) „BAZ INVEST 013“ д.о.о Панчево, Македонска бр. 23, Панчево, пуномоћника Блажа Савића, Македонска 29, Панчево, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парцели бр. 3306 КО Панчево, ул. Светог Саве бр. 69 у Панчеву, за изградњу стамбеног вишепородичног објекта са гаражом

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. парцели бр. 3306 КО Панчево, ул. Светог Саве бр. 69 у Панчеву, за изградњу стамбеног вишепородичног објекта са гаражом, који је израдио Иван Тарановски ПР Биро за пројектовање „Тарановски“, Параћин, Светог Саве бр. 13/9, одговорни урбаниста Дејан Димитријевић дипл.инж.арх, број лиценце 200 1418 13, може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парцели бр. 3306 КО Панчево, ул. Светог Саве бр. 69 у Панчеву, за изградњу стамбеног вишепородичног објекта са гаражом, потврђено је да су у поглављу „9. Мере заштите непокретних културних и природних добара“, уграђени услови Завода бр. 494/2 од 20.5.2025. 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. парцели бр. 3306 КО Панчево, ул. Светог Саве бр. 69 у Панчеву, за изградњу стамбеног вишепородичног објекта са гаражом.

Вршилац дужности директора





TEKSTUALNI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama:

člana 60, 61, 62, i 63 Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS” broj 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 – odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-odluka US, 50/13 - odluka US, 98/13 - odluka US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25),

člana 76 i 77 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik RS” broj 32/2019 i 47/2025).

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

Plan generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Službeni list grada Pančevo“, broj 19/12, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/18 – izmene i dopune, 25/18 – ispravka tehničke greške, 6/19 – ispravka tehničke greške, 23/22 – izmene i dopune), u zoni gradskog bloka broj 046, čija je namena stanovanje sa kompatibilnim namenama, zona šireg centra, veliki blok.

Informacija o lokaciji broj 000209926 2025 08725 004 353 018 od 04.02.2025. god. izdate od Sekretarijata za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, grada Pančeva.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmetna parcela u obuhvatu urbanističkog projekta broj 3306 KO Pančevo nalazi se u obuhvatu Plana generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Službeni list grada Pančevo“, broj 19/12, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/18 – izmene i dopune, 25/18 – ispravka tehničke greške, 6/19 – ispravka tehničke greške, 23/22 – izmene i dopune), u zoni gradskog bloka broj 046, čija je namena stanovanje sa kompatibilnim namenama, zona šireg centra, veliki blok.

Površina parcele je 717,00m². Širina fronta parcele je 16,74m. Parcela ima direktan pristup sa ulice Svetog Save. Teren je relativno ravan sa prosečnom kotom +77,30mnv.

Na predmetnoj parceli postoje dva stambena objekta i bazen i svi su planirani za uklanjanje. Uvidom u izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti na parceli su upisani objekti sledećih površina: 187+51+306=544,00m². Uklanjanje postojećih objekata je predmet posebnog projekta.

Na parceli postoje priključci na električnu energiju, vodu i kanalizaciju koji nisu zadovoljavajućih kapaciteta te se planira izgradnja novih u skladu sa uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

Na susednim parcelma levo i desno su izgrađeni prizemni stambeni objekti. Na susednoj parceli k.br. 3305 objekat je na međi dok je na parceli k.br. 3307/1 objekat udaljen 2,75 do 4,00m od zajedničke međe.

Grafički prikaz obuhvata urbanističkog projekta u širem okruženju prikazan je na ortophoto podlozi na slici broj 1.



sl. 1 – Granica obuhvata urbanističkog projekta

Katastarska parcela broj 3306 KO Pančevo, odnosno obuhvat Urbanističkog projekta koji je proširen delom parcele broj 8021 KO Pančevo, zbog potrebe pristupa predmetnoj parceli, omeđen je sledećim kordinatnim tačkama, čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu:

Spisak koordinata tačaka obuhvata urbanističkog projekta

Koordinate detaljnih tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
Detaljna tačka	X	Y
02	7472036,57	4970326,55
03	7472036,14	4970326,09
04	7472030,01	4970320,55
05	7472019,92	4970311,30
06	7472015,87	4970307,97
07	7472007,44	4970301,02
08	7472001,20	4970295,88
09	7471991,83	4970306,34
10	7471997,21	4970311,54
11	7472003,64	4970317,74
12	7472004,65	4970318,71
13	7472005,09	4970319,14
14	7472014,12	4970327,76
15	7472017,99	4970331,60
16	7472018,44	4970332,05
17	7472023,90	4970337,51
18	7472024,20	4970337,84
19	7472032,84	4970347,45
20	7472035,12	4970345,00
21	7472045,09	4970336,04

Pregled podataka iz RGZ-a za parcelu 3306 KO Pančevo i sve objekte na parceli dat je u tekstu ispod. Investitor je u direktnom vlasništvu predmetne parcele.

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	3306
Површина m²:	717
Број извода (*):	10588
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	187
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BAZ INVEST 013 DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележка парцеле	
*** Нема забележбе ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	4
Назив улице:	СВЕТОГ САВЕ
Кућни број:	69
Кућни подброј:	А
Површина m²:	187
Корисна површина m²:	324
Грађевинска површина m²:	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:	1
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	1
Имаоци права на објекту	
Назив:	BAZ INVEST 013 DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележка објекта	
*** Нема забележбе ***	

* Ранији број листа непокретности.

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	3306
Површина m ² :	717
Број извода (*):	10588
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	51
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BAZ INVEST 013 DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележка парцеле	
*** Нема забележбе ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	5
Назив улице:	СВЕТОГ САВЕ
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	51
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА-БАЗЕН
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	
Имаоци права на објекту	
Назив:	BAZ INVEST 013 DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележка објекта	
*** Нема забележбе ***	

* Ранији број листа непокретности.

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СВЕТОГ САВЕ
Број парцеле:	3306
Површина m²:	717
Број извода (*):	10588
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	6
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	306
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BAZ INVEST 013 DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	6
Назив улице:	СВЕТОГ САВЕ
Кућни број:	69
Кућни подброј:	
Површина m²:	306
Корисна површина m²:	364
Грађевинска површина m²:	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 приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	1
Имаоци права на објекту	
Назив:	BAZ INVEST 013 DOO ПАНЧЕВО
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на објекту - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба објекта	
*** Нема забележбе ***	

* Ранији број листа непокретности.

Pregled postojećih objekata na parceli, (preuzeto od RGZa), svi planirani za uklanjanje:

Kp.br. 3306:			
Broj objekta	Namena	Spratnost	Bruto površina m²
4	porodična stambena zgrada	Po+Pr+Pk	187,00
5	pomoćna zgrada - bazen	Pr+0	51,00
6	porodična stambena zgrada	Pr+Pk	306,00
UKUPNO:			544,00m²

Prikazi postojećeg stanja objekata na parceli sa ulice Svetog Save i iz dvorišta, dati su na slikama broj 2, broj 3, broj 4 i broj 5.



sl. 2 – izgled objekta br. 6 sa ulice Svetog Save - predviđenog za rušenje



sl. 3 – izgled objekta br. 6 iz dvorišta - predviđenog za rušenje



sl. 4 – izgled objekta br. 4 iz dvorišta - predviđenog za rušenje



sl. 5 – izgled objekta br. 5 (bazen) iz dvorišta - predviđenog za rušenje

3. USLOVI IZGRADNJE (namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi)

Osnov za izradu Urbanističkog projekta za k.p.br. 3306 KO Pančevo su:

- Plan generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Službeni list grada Pančevo", broj 19/12, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/18 – izmene i dopune, 25/18 – ispravka tehničke greške, 6/19 – ispravka tehničke greške, 23/22 – izmene i dopune), u zoni gradskog bloka broj 046, čija je namena stanovanje sa kompatibilnim namenama, zona šireg centra, veliki blok.
- Informacija o lokaciji broj 000209926 2025 08725 004 353 018 od 04.02.2025. god. izdate od Sekretarijata za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, grada Pančeva.
- uslovi i rešenja koji su pribavljeni od nadležnih organizacija i organa
- podloge i podaci nadležnih preduzeća i organa

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 namenjenog izgradnji stambenog višeporodičnog objekta sa garažom.

Podaci o katastarskim parcelama u obuhvatu Urbanističkog projekta:

Prema podacima RGZ-a, na katastarskoj parceli broj 3306 KO Pančevo ulica Svetog Save, površine 717,00m², koja je u obuhvatu ovog urbanističkog projekta, nalazi se ukupno 2 identifikovana stambena i 1 pomoćni objekat (bazen). Svi objekti na parceli predviđeni su za rušenje. Investitor je prema podacima u katastru u direktnom vlasništvu predmetne parcele.

Na susednim parcelama levo i desno su izgrađeni prizemni stambeni objekti. Na susednoj parceli k.br. 3305 objekat je na međi dok je na parceli k.br. 3307/1 objekat udaljen 2,75 do 4,00m od zajedničke međe

Uslovi za formiranje građevinske parcele

pravila parcelacije, preparcelacije i ispravke granica parcela

Svaka katastarska parcela, koja ispunjava osnovne uslove i pravila parcelacije za zonu, postaje građevinska parcela.

Građevinska parcela mora biti formirana tako da zadovoljava Planom propisana pravila parcelacije i preparcelacije i ispravke granica susednih parcela, član 65. do 69. Zakona i Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS" br.22/15).

Svaka građevinska parcela mora imati obezbeđen pristup sa javne površine – saobraćajnice. Ukoliko u unutrašnjosti bloka postoji više od jedne parcele za koju treba obezbediti pristup, isti se mora ostvariti kao pristupna saobraćajnica, u skladu sa važećim pravilnicima. Pristup na javnu površinu se može obezbediti i sa sukorisničkih površina.

Planirani objekti se uvek nalaze u granicama svoje parcele. Nije dozvoljeno planiranje i izgradnja jednog objekta i njegovih delova na više parcela. Za postojeće objekte koji se nalaze na više parcela, ukoliko se zadržavaju, neophodno je izvršiti preparcelaciju.

Predmet ovog Urbanističkog projekta je postojeća k.p.br. 3306 KO Pančevo površine 717,00m². Predmetna parcela ima direktan pristup na ulicu Svetog Save u širini fronta od 16,74m i time ispunjava sve uslove građevinske parcele za višeporodične objekte u pogledu površine, širine fronta prema regulaciji i pristupa saobraćajnici.

Uslovi za veličinu parcele

Građevinskom parcelom smatraju se sve parcele čija je površina veća od 250m². Najmanja širina građevinske parcele prema regulaciji je 9,0m.

Parcela površine 717,00m² sa širinom fronta od 16,74m ka regulaciji ulice Svetog Save ispunjava sve uslove građevinske parcele u pogledu veličine.

Regulacija i nivelacija sa elementima za obeležavanje

vertikalna regulacija (najveća dozvoljena spratnost ili visina objekata)

Vertikalna regulacija je definisana kroz primarni parametar u vidu maksimalno dozvoljene visine venca i visine slemena i kroz orjentacioni parametar u vidu spratnosti objekta. Uz regulaciju sa ulicom Svetog Save dozvoljena je visina venca 14,5m i visina slemena 18,5m dok je kao orjentaciona spratnost data P+3+Pk/Pc/M. Kod objekata sa povučenim spratom, kao kota venca računa se kota poda terase povučenog sprata.

Maksimalna dozvoljena visina (m)		orjentacioni broj etaža
venac	sleme	
14.5	18.5	P+3+Pk/Ps/M

Maksimalno dozvoljena visina objekata u dubini parcele je manja od one uz uličnu regulaciju za jednu spratnu visinu sa odgovarajućim visinama slemena i venca, uz poštovanje svih parametara urbanističke struke.

Projektovana spratnost stambenog višeporodičnog objekta sa garažom je Pr+4Sp+Ps, dok je maksimalna visina atike povučenog sprata 18,5m, odnosno venac objekta je na visini od 14,5m, mereno od trotoara ispred glavnog ulaza. Kako je spratnost objekta orjentacioni parametar, novoplanirani objekat zadovoljava uslove vertikalne regulacije.

Novi objekti se moraju postaviti u odnosu na regulacionu i građevinsku liniju u skladu sa sledećim odrednicama:

- regulaciona linija

Objekti se postavljaju isključivo unutar sopstvene građevinske parcele i ne mogu preći regulacionu liniju, osim u slučajevima navedenim u tački: upuštanje delova objekata u površine javne namene.

- spoljna građevinska linija prema regulaciji

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 nadzemne etaže objekta nalaze se unutar vertikalnih ravni definisanih regulacionom i građevinskim linijama.

- upuštanje delova objekta u površinu javne namene

Građevinski elementi na nivou prizemlja, mogu preći regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to :

- izlozi lokala maks. 0,30m, po celoj visini prizemlja, kada najmanja širina trotoara iznosi 2,00m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;
- transparentne konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže maks. 1,50m po celoj širini objekta na visini iznad 3,50m
- konzolne reklame maks. 0,80m na visini iznad 3,50m
- ispred regulacione linije zgrade, u prostoru javne saobraćajnice, ne mogu se naknadno graditi stepeništa i ulazi, u izuzetnim slučajevima, kada nema drugog načina, dozvoljen je jedan stepenik do 0,30m horizontalne projekcije van regulacione linije, zaobljene elipsaste geometrije ili sa polukružnim uglovima (u ovakvim slučajevima nije dozvoljen stepenik pravougaone osnove - zbog bezbednog kretanja pešaka trotoarom)
- ukoliko je jedini mogući pristup suterenskim/podrumskim prostorijama preko spoljnog stepeništa koje se "upušta" u odnosu na kotu trotoara, minimalno 2/3 širine trotoara mora ostati slobodno za kretanje prolaznika/pešaka, a neophodno je uraditi i zaštitnu ogradu na predmetnom stepeništu radi bezbednog odvijanja pešačkog saobraćaja

Građevinski elementi projektovanog objekta ne odstupaju ni u jednoj tački od navedenih, nemaju stepeništa, konzolne nadstrešnice, reklame, koje izlaze na javnu površinu.

Građevinski elementi ispod kote trotoara (podrumske etaže) mogu preći regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- stope temelja i podrumski zidovi - 0,15m do dubine od 2,60m ispod površine trotoara, a ispod te dubine - 0,50m
- šahtovi za prozorske otvore podrumskih prostorija, rešetka mora biti potpuno u nivou kote trotoara a njena horizontalna projekcija može biti upuštena u javnu površinu maksimalno 0,80m.

Objekat nema podzemnih etaža, a temelji i temeljni zidovi su u odnosu na horizontalnu projekciju ka javnoj površini u predviđenim okvirima.

Građevinski elementi na uličnoj fasadi

- samo u uličnom frontu širem od 10m dozvoljeni su ispadi i erkeri maksimalno 1,2m; minimalne visine nad regulacijom 3,0m; zauzeće 40% fasade, uz uslov da položaj ispada bude usklađen sa položajima ostalih otvora na fasadi, kao i ostalim njenim elementima.
- ni jedan ispust ne sme ugrožavati privatnost susednih objekata.

Projektom je predviđen erker na objektu ka regulaciji od 1,00m, iznad 2., 3. i 4. sprata objekta, odnosno počevši od visine 5,45m od kote trotoara, ukupne površine zauzeća fasade od 20,98%, ne racunajuci prizemlje. Analiza površine erkera data je u okviru IDR projekta, koji je sastavni deo ovog UP.

Građevinski elementi na ostalim fasadama:

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- na delu objekta prema prednjem dvorištu – 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja
- na delu objekta prema bočnom dvorištu (najmanjeg rastojanja od 2,50m) – 0,60 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od zadnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) – 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% zadnje fasade iznad prizemlja

Projektom je predviđen erker na objektu ka zadnjem dvorištu od 1,20m, iznad spratova objekta, ukupne površine zauzeća fasade od 29,56%, ne racunajuci prizemlje. Analiza površine erkera data je u okviru IDR projekta, koji je sastavni deo ovog UP.

Kota prizemlja svih planiranih objekata mora biti minimalno 0,2m viša od kote pristupnog trotoara i ne može biti niža od kote pristupnog trotoara.

Objekat je na regulaciji parcele, spratnosti Pr+4Sp+Ps sa uvučenim delom pristupa objektu usled organizacije parkiranja na prizemnoj etaži i kotom prizemlja stambenog dela objekta od +0,20m u odnosu na kotu trotoara.

Nivelacionim rešenjem u ovom Urbanističkom projektu date su smernice nivelacije, kojih se u fazi projektovanja načelno treba pridržavati.

Pravila i uslovi za druge objekte na parceli

Dozvoljena je izgradnja jednog ili više glavnih i/ili pomoćnih objekata na jednoj parceli, do ispunjenja maksimalnih kapaciteta gradnje. Pomoćni objekti ne mogu biti na regulacionoj liniji tj. na uličnoj fasadi, osim ako se radi o ulazu u garažni prostor. U ovom slučaju osim predmetnog objekta nije moguće planirati drugi objekat na parceli.

Na predmetnoj parceli predviđena je izgradnja samo jednog višeporodičnog stambenog objekta.

Položaj objekta na građevinskoj parceli

Za sve tipove objekata i sve delove objekta važi pravilo da ne smeju preći granicu susedne parcele, računajući i vazdušni i podzemni prostor.

Objekat, prema položaju na parceli može biti postavljen kao slobodnostojeći, u neprekinutom nizu, u prekinutom nizu, atrijumski, itd.

Rastojanje objekata od bočnih i zadnjih granica parcele je regulisano na sledeći način:
0.00m - kada na tim fasadama nema otvora

1.50m - kada se na tim fasadama nalaze otvori pomoćnih prostorija gde je visina parapeta minimalno 1.6m

4.00m - kada se na tim fasadama nalaze otvori stambenih/radnih prostorija

Udaljenja objekata od bočne granice parcele min. 4,0m, a od zadnje min. 5,0m, ukoliko ima standardne otvore.

Planirani stambeni višeporodični objekat sa garažom je planiran kao objekat u neprekinutom nizu, sa prednjom fasadom na regulaciji ulice Svetog Save i obe bočne fasade na granici sa susedima. Sa zadnje (dvorišne) strane objekat je udaljen od susedne parcele broj 3314 KO Pančevo 23,7m.

Položaj novoprojektovanog stambenog višeporodičnog objekta sa garažom definisan je zonom gradnje i detaljnim tačkama ove zone koje su predstavljene na grafičkom prilogu: 04 Urbanističko rešenje sa osnovom prizemlja, a spisak koordinata koje definišu ovu zonu se mogu videti u tabeli ispod.

Koordinate detaljnih tačaka - granica prizemlja planiranog stambenog objekta		
Detaljna tačka	X	Y
G1	7472036,57	4970326,55
G2	7472019,49	4970310,95
G3	7472017,31	4970312,93
G4	7472018,44	4970314,16
G5	7472008,95	4970322,83
G6	7472016,89	4970330,50
G7	7472018,87	4970332,48
G8	7472024,20	4970337,84

Uslovi za kolske i pešačke pristupe parcelama

Pešački pristupi obezbeđuju se trasama koje neposredno povezuju objekte sa uličnim pešačkim stazama tj. trotoarima. U principu, pešački pristupi su upravni na ulične trotoare i izvode se u širini od 1,5 (1,2) do 5,0m. Za završnu – površinsku obradu mogu se koristiti savremeni – asfaltni ili cement–betonski zastori (beton ili prefabrikovani betonski elementi), kameni i opekarski proizvodi.

Kolski pristupi povezuju se na ulične kolovoze, u principu pod pravim uglom. Širine kolovoza kolskih pristupa su od 2,5 do 5,0m u zavisnosti od vrste objekata (može i više ako to nalažu potrebe objekta za koji se pristup izvodi), obzirom da isti treba da omoguće ekonomski pristup vozila kao i komunalnih, interventnih, vatrogasnih vozila i sl. Kolovozni zastori kolskih pristupa mogu biti asfaltni ili betonski (beton ili prefabrikovani betonski elementi, razne vrste popločanja i sl.).

Pristupe višeporodičnom objektu, obezbediti na način kako je to definisano važećim Pravilnikom o tehničkim standardima pristupačnosti. Nije dozvoljeno formiranje stepenišnog pristupa prizemlju ili suterenu van regulacione linije, tj. u zoni trotoara. Kod objekata kod kojih je potrebno ostvariti pristup podzemnim etažama, to obavezno mora biti sa sopstvene parcele (rampom i/ili stepeništem).

Sve pešačke površine (i stepeništa i rampe) moraju imati završnu obradu od materijala koji nije klizav.

Za potrebe priključenja objekata na javnu saobraćajnicu, pribavljeni su Tehnički uslovi JP "Urbanizam" Pančevo br. 03-276/2025-1/1 od 21.05.2025. god., koji su predvideli sledeće:

- Pristup k.p.br. 3306 KO Pančevo ostvariti preko postojećeg saobraćajnog priključka i njegovim proširenjem, uz prilagođavanje trase priključka na ulasku u parcelu na kojoj je planirana izgradnja.
- Dvosmerni ulazno izlazni pristup sa širinom kolovoza od 5,0m izvesti rekonstrukcijom postojećeg saobraćajnog priključka i na mestu postojećeg saobraćajnog priključka upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Svetog Save na k.p.br. 8012 KO Pančevo.
- Proširenje saobraćajnog priključka izvesti sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od asfalta, betona, betonskih elemenata, ili nekog drugog čvrstog i jedinstvenog materijala i forme završne obrade koji je identičan sa postojećim izvedenim saobraćajnim priključkom, a mesto priključenja na kolovoz obraditi bez lepeza.
- Niveletu saobraćajnog priključka i date saobraćajne površine uskladiti sa postojećim objektima, kao i sa postojećim saobraćajnim površinama, a posebno sa pešačkom stazom-trotoarom, biciklističkom stazom i niveletom kolovoza u ul. Svetog Save, kao i sa konfiguracijom terena i rešenjem odvođenja atmosferskih voda.

Ovim urbanističkim projektom definisano je da se parceli pristupa preko zajedničkog kolsko – pešačkog pristupa širine 5,0m sa ulice Svetog Save i to proširenjem postojećeg pristupa upravnog na saobraćajnicu, na visinskoj koti između +77,10m i +77,20m, bez formiranja lepeza prilikom spajanja sa kolovozom javne saobraćajnice.

Saobraćajni priključak na ul. Svetog Save definisan je sledećim osovinskim koordinatnim tačkama:

Koordinate detaljnih tačaka - osovine kolsko - pešačkog pristupa parceli		
Detaljna tačka	X	Y
O1	7472041,92	4970338,90
O2	7472033,34	4970329,50

Svi pešački pristupi predmetnom objektu, kao i sva stepeništa i pristupne rampe formirana su unutar građevinske parcele, završno su obrađeni od materijala koji nije klizav.

Parkiranje na parceli

Kod izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih, obavezno je potrebe stacionarnog saobraćaja rešiti na sopstvenoj parceli, i to na osnovu kriterijuma:

- stanovanje 1PM/1 stambena jedinica

Dimenzije parking mesta projektovati u skladu sa važećim pravilnicima, standardima i normativima koji se odnose na ovu vrstu objekata.

Ako je stacionarni saobraćaj rešen u unutrašnjosti parcele, a prilaz se vrši prolazom kroz objekat, u prizemlju objekta obavezno planirati kolski prolaz u širini i visini koja zadovoljava protivpožarne uslove.

Ukoliko u okviru objekata postoje različite delatnosti, parking mesta se obezbeđuju na sopstvenoj parceli a određivanje broja parking mesta se vrši zbirno, u skladu sa parametrima za svaku namenu, tj. sabiraju se sva parking mesta svih delatnosti u objektu.

Kod javnih, poslovnih i višeporodičnih objekata, u okviru parking prostora obezbediti parking mesta za vozila osoba sa specijalnim potrebama i to najmanje 5% od ukupnog broja, ali ne manje od jednog parking mesta, minimalne širine 3.5m, što bliže ulazu u objekat. Ova mesta obavezno propisno obeležiti.

Garaže za parkiranje putničkih vozila malog kapaciteta (do 50 parking mesta) po pravilu su za poznate korisnike sa kontrolom ulaza sa malim koeficijentom izmene. U ovu grupu spadaju i garaže malog kapaciteta (do 3 vozila). Ukoliko je garaža ukopana (podzemna) podužni nagib rampe biće do maks. 30%. Ostali elementi projektovanja u podzemnim garažama (stepeništa, mesta za invalide, provetravanje, protivpožarni uslovi...), određeni su važećim normativima i standardima kojih se investitor - projektant mora pridržavati.

Kako je planirana izgradnja ukupno 22 stana, planirano je obezbediti ukupno 22 parking mesta, i to:

- *na zadnjem delu parcele na otvorenom parkingu 13PM (od toga 4PM u vidu "klackalica" sistema) i*
- *prizemnoj etaži novoplaniranog objekta 9PM (od toga 2PM za invalide).*

Dimenzije parking mesta na slobodnoj parceli su 230x480cm, "klackalica" dimenzija 260x520cm, u prizemnoj etaži 250x480cm, za invalide 590x480cm za 2 parking mesta.

Uređenje internih saobraćajnih površina

Na samoj parceli broj 3306 KO Pančevo, koja je predmet ovog UP, planirane su pešačko – kolske saobraćajnice koje će služiti za pešački pristup objektu, kao i za kolski pristup parking mestima u prizemlju objekta, ali i dalje ka parkingu unutar parcele. Širina ovih komunikacija je 3,5m u delu kroz prizemlje objekta i 5,4m nakon izlaska iz objekta na slobodnom delu parcele. Ukupna dužina pešačko – kolske komunikacije je 34,4m, a materijalizacija je od ferobetona na delu prizemlja objekta, odnosno behaton pločama na delu slobodnog dela parcele.

Pregled koordinatnih tački koje definišu komunikacione površine unutar obuhvata Urbanističkog projekta (popločani plato sa parkingom, pristupne pešačko – kolske površine i rampe i zelene površine), date su u tabeli ispod, kao i na grafičkom prilogu 06 *Regulaciono i nivelaciono rešenje*:

Koordinate detaljnih tačaka - temena komunikacionih površina unutar obuhvata UP			Koordinate detaljnih tačaka - temena komunikacionih površina unutar obuhvata UP		
Detaljna tačka	X	Y	Detaljna tačka	X	Y
T1	7472043,78	4970337,22	T14	7472003,83	4970304,05
T2	7472040,12	4970333,22	T15	7472000,23	4970307,80
T3	7472038,38	4970331,72	T16	7472003,98	4970311,40
T4	7472036,27	4970330,81	T17	7472001,00	4970314,50
T5	7472032,11	4970329,75	T18	7472009,32	4970322,49
T6	7472030,29	4970328,93	T19	7472013,89	4970318,31
T7	7472028,72	4970327,69	T20	7472023,71	4970327,39
T8	7472026,17	4970324,90	T21	7472026,23	4970330,16
T9	7472016,50	4970315,93	T22	7472028,51	4970331,95
T10	7472015,42	4970314,90	T23	7472031,16	4970333,12
T11	7472018,40	4970311,81	T24	7472033,90	4970333,83
T12	7472011,76	4970305,43	T25	7472040,06	4970340,57
T13	7472008,65	4970308,67			

Ograđivanje građevinske parcele

Ograde moraju biti postavljene na regulacionim linijama tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Vrata i kapije ne mogu se otvarati van regulacione linije, već ka unutrašnjosti parcele.

Ograde objekata na uličnoj regulaciji može biti transparentna ili zidana (ili kombinovano) i to do visine maksimalno 2,00m.

Ograda na ostalim granicama parcele – bočnim i zadnjim – može biti transparentna ili zidana (ili kombinovano) i to do visine maksimalno 2,00m.

Novoplanirani objekat je tipa objekat u neprekinutom nizu, izlazi na regulaciju i graniči se sa obe bočne strane sa susednim parcelama. Prizemlje objekta je namenski planirano za parkiranje, osim ulaznog dela sa stepeništem, hodnikom i liftom. Stoga se ograđivanje planira samo sa slobodnih bočnih i sa zadnje strane parcele. Odvajanje i ograđivanje prizemene garaže od javne površine i trotoara planirano je betonskim žardinjerama sa zelenilom i niskim zidnim platnima. Planirana ograda ka susednim parcelama je zidana visine 2,0m.

Urbanistički parametri uklapanja sa okruženjem

Na osnovu ortofoto/3D prikaza na slici br. 06, postojećeg stanja izgrađenosti neposrednog okruženja i karakteristika planiranog višeporodičnog stambenog objekta, izvršena je analiza njegovog uklapanja u okruženje kroz relevantne urbanističke parametre.



sl. 06 – Ortofoto / 3D prikaz lokacije

• Tipologija izgradnje

Predmetni blok i njegovo neposredno okruženje karakteriše pretežno stambena izgradnja niske do srednje spratnosti. Dominiraju porodične kuće spratnosti P+0 do P+1+Pk, uz povremenu pojavu višeporodičnih stambenih objekata spratnosti P+3 do P+5, prvenstveno duž glavnih saobraćajnica. Izgradnjom ovih objekata na regulacionoj liniji ostvaruje se planom definisana blokovska struktura, sa stambeno-poslovnim sadržajima orijentisanim ka javnim površinama i slobodnim prostorima u unutrašnjosti bloka.

Planirani objekat svojim položajem, gabaritom i namenom u potpunosti je usklađen sa zahtevima definisanim planskim dokumentom, te doprinosi daljoj izgradnji i razvoju predmetne lokacije u skladu sa planiranim prostornim konceptom.

Gabariti objekta, način postavljanja i oblikovanje fasade usklađeni su sa postojećim objektima u neposrednom okruženju, čime se postiže harmonično uklapanje u ambijent ulice, bez narušavanja njenog prepoznatljivog identiteta.

Urbanističkim rešenjem nisu predviđeni elementi koji bi odstupali od uobičajenih proporcija i ritma izgrađenog uličnog fronta.

• Gustina i zauzetost parcela

Izgradnju ovog dela šireg gradskog jezgra karakteriše relativno visoka zauzetost parcela, sa objektima postavljenim bliže regulacionim linijama ili na samim regulacionim linijama. Okolni blokovi imaju sličan obrazac izgradnje, ali sa nešto većim udelom slobodnih i zelenih površina u unutrašnjosti blokova u odnosu na predmetni blok. Ulični frontovi su uglavnom kontinuirani, dok su unutrašnja dvorišta fragmentisana.

Planirana zauzetost predmetne parcele, prikazane na slici br. 07 Položaj predmetne parcele u okviru bloka, od približno 70%, kao i pozicioniranje objekta na regulacionoj liniji, u skladu su sa postojećom i planiranom izgradnjom u susednim blokovima i doprinose očuvanju kontinuiteta izgradnje u okviru bloka.

Planirana izgradnja na predmetnoj parceli predviđena je u skladu sa postojećom urbanom matricom i karakterom neposrednog okruženja.



sl. 07 – Položaj predmetne parcele u okviru bloka

- **Zelenilo i otvoreni prostori**

Zelenilo je prisutno uglavnom u vidu privatnih dvorišta i manjih zelenih površina i drvoreda uz ulicu Svetog Save i ostalih bočnih ulica. Ne planiraju se veće javne zelene površine unutar samih blokova.

Oslobađanje unutrašnjosti predmetne parcele, uklanjanjem postojećih objekata i formiranjem zelenih površina, doprinosi povećanju zelenila u unutrašnjosti bloka i unapređenju uslova provetravanja. Očuvanje postojećeg zelenila javnog prostora ulice Svetog Save i mogućnost dodatnog ozelenjavanja parcele doprinose poboljšanju mikroklimatskih uslova i ukupnog kvaliteta prostora.

- **Spratnost i ritam fasada**

Spratnost predmetnog bloka i neposrednog okruženja uz ulični front je ujednačena i pretežno niska, sa sporadičnom pojavom viših objekata, među kojima se izdvajaju postojeći višeporodični stambeni objekti spratnosti P+3+Ps, prikazani na slikama br. 08 i br. 09 u tekstu ispod.

Postojeći objekti u neposrednoj blizini planiranog višeporodičnog stambenog objekta, sa njim uspostavljaju kontinuitet blokovske strukture i imaju značajnu ulogu u oblikovanju ritma fasada prema uličnom frontu ulice Svetog Save.

Planirani objekat, sa ravnim zelenim krovom, doprinosi formiranju ujednačene siluete i skladnom uklapanju u postojeći urbani ambijent. Planirana spratnost Pr+4Sp+Ps i visinski gabarit objekta ne narušavaju postojeće prostorne odnose u ulici i doprinose očuvanju ambijentalne celine uličnog prostora.



sl. 08 – Postojeći višeporodični objekat sa suprotne strane ulice



sl. 09 – Postojeći višeporodični objekat u okviru predmetnog bloka

- **Saobraćajna struktura**

Gradski blok sa predmetnom parcelom jasno je definisan glavnom saobraćajnicom, ulicom Svetog Save, sa intenzivnijim kolskim i pešačkim kretanjem, kao i obostranim poprečnim parkiranjem i bočnim ulicama Stevice Jovanovića i Moše Pijade, koje su užeg profila, lokalnog karaktera, sa podužnim parkiranjem uz kolovoz.

Saobraćajni pristup parceli ostvaren je sa postojeće javne saobraćajnice ulice Svetog Save preko postojećeg pešačko-kolskog pristupa. Parkiranje vozila obezbeđeno je u okviru građevinske parcele, u skladu sa normativima za stambenu namenu, bez dodatnog opterećenja uličnog profila i postojeće saobraćajne regulacije. Odnos visine objekta i širine regulisanog uličnog profila usklađen je sa postojećim stanjem, bez negativnog uticaja na osunčanost, vizure i prostornu preglednost ulice.

Arhitektonsko oblikovanje, izbor materijala i kolorita predviđeni su tako da se harmonično uklapaju u ambijent, uz savremeni izraz koji ne narušava postojeći vizuelni identitet naselja. Ostvarenim urbanističkim rešenjem obezbeđeni su propisani uslovi osunčanosti, insolacije i provetravanja.

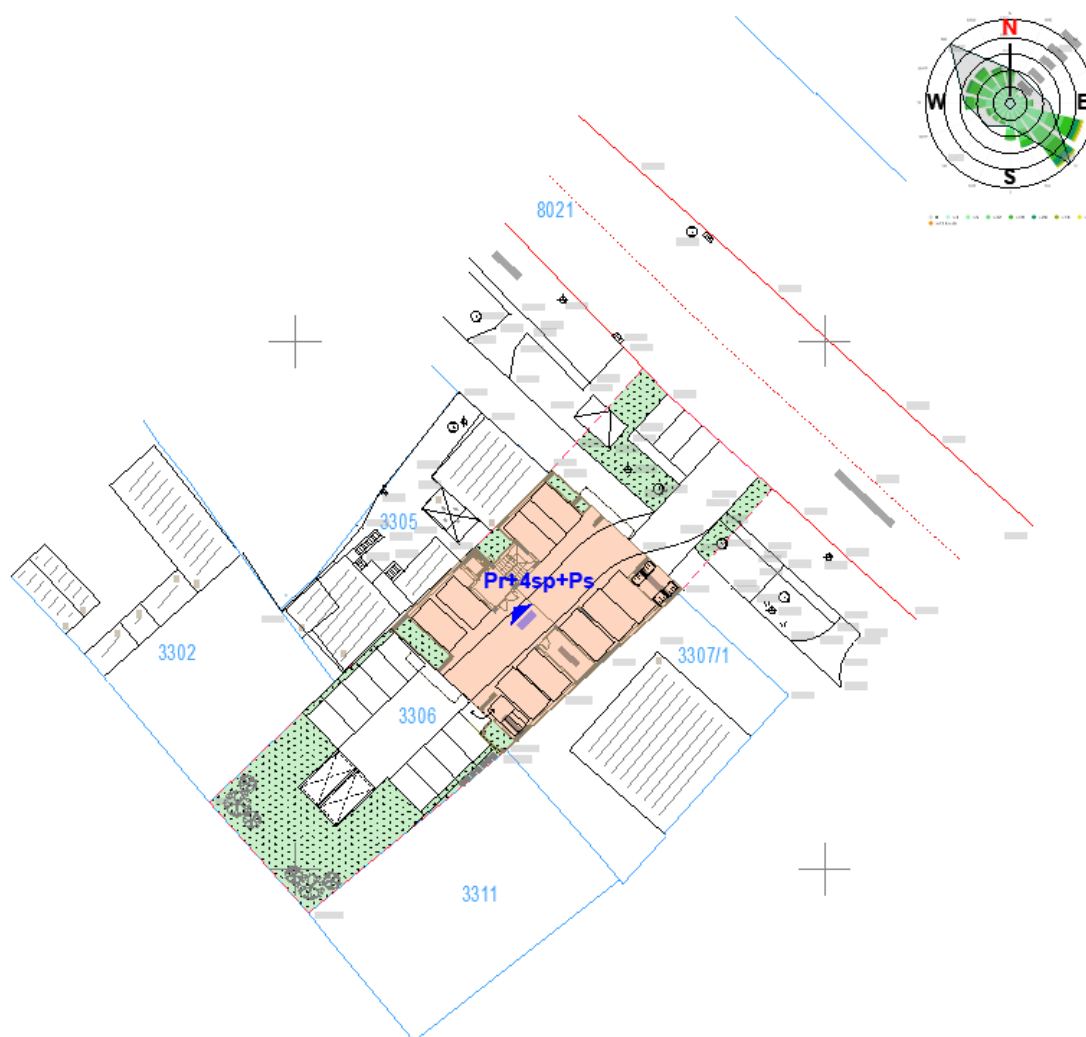
Planirano urbanističko rešenje u potpunosti je usklađeno sa Planom generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu, kao i sa važećim pravilima građenja, te predstavlja prihvatljivo rešenje sa aspekta očuvanja i unapređenja ambijentalne celine ulice.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI (površine, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i drugi specifični uslovi)

Urbanističkim projektom br. UP1025 predstavljena je izgradnja stambenog višeporodičnog objekta sa garažom ukupne spratnosti Pr+4Sp+Ps na postojećoj katastarskoj parceli broj 3306 KO Pančevo.

Na predmetnoj parceli postoje dva stambena i jedan pomoćni objekat (bazen) od kojih su svi planirani za rušenje. Uklanjanje postojećih objekata je predmet posebnog projekta.

Dispozicija postojećih objekata na susednim parcelama, kao i novoplanirane višeporodične stambene zgrade na k.p.br. 3306 KO Pančevo predstavljena je na grafičkim prilogima u okviru ovog urbanističkog projekta, kao i na *sl. 10 - Situacioni prikaz dispozicije objekta u obuhvatu UP*, u tekstualnom delu.



sl. 10 - Situacioni prikaz dispozicije objekta u obuhvatu UP

- **Najmanja dozvoljena površina građevinske parcele**
Minimalna veličina parcele je 250m²
Površina predmetne parcele je 717,00m²
- **Najmanja širina fronta građevinske parcele prema regulaciji**
Najmanja dozvoljena širina fronta građevinske parcele prema regulaciji je 9,0m
Širina fronta građevinske parcele prema regulaciji ulice Svetog Save je 16,74m
- **Spratnost objekata**
Vertikalna regulacija je definisana kroz primarni parematar u vidu maksimalno dozvoljene visine venca i visine slemena i kroz orjentacioni parameter u vidu spratnosti objekta. Orijentaciona spratnost objekta uz regulaciju ulice Svetog Save je P+3+Pk/Ps/M. Moguće je formiranje povučenog sprata uz poštovanje maksimalne visine objekta. Kota venca računa se do kote poda terase povučenog sprata.
Projektovana spratnost stambenog višeporodičnog objekta je Pr+4Sp+Ps uz poštovanje maksimalne visine objekta
- **Dozvoljana visina objekta**
Vertikalna regulacija je definisana kroz primarni parematar u vidu maksimalno dozvoljene visine venca i visine slemena i kroz orjentacioni parameter u vidu spratnosti objekta. Uz regulaciju sa ulicom Svetog Save dozvoljena je visina venca 14,5m i visina slemena 18,5m.
Projektovana maksimalna visina atike povučenog sprata je 18,5m, odnosno venac objekta je na visini od 14,5m, gledano od kote trotoara ispred ulaza.
- **Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele (obuhvata objekte i sve manipulativne površine)**
Maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti građevinske parcele je 70%.
Projektovani stepen zauzetosti parcele je 69,93%
- **Minimalni dozvoljeni procenat ozelenjenih površina**
Minimalni dozvoljeni procenat zelenih površina iznosi 30% površine parcele.
Projektovani procenat ozelenjenih površina za celu parcelu je 33,70%, odnosno ukupno 241,63m².
- **Pregled ostalih urbanističkih pokazatelja**
Ukupna površina parcele je 717,00m²
BRGP objekta: 2.124,08m²
NETO korisna površina objekta: 1.755,73m²
- **Parking mesta**
Broj parking mesta definisati prema kriterijumu:
stanovanje 1PM/1 stambena jedinica
Ukupno projektovano 22 stana. Potrebno je obezbediti 22 parking mesta.
Projektovana su 22 parking mesta na parceli (od toga 2 za invalide) i to 9 PM u prizemlju objekta (od toga 2 PM za invalide) i 13 PM na slobodnom delu parcele (od kojih su 4 PM rešena sistemom "klackalica").

• **Pregled novoprojektovanih površina i pregled ostvarenih koeficijenata**

REKAPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C2. 100 2002		
<i>etaža</i>	NETO m²	BRUTO m²
PRIZEMLJE	309,35	346,84
PRVI SPRAT	287,87	354,15
DRUGI SPRAT	292,86	360,37
TREĆI SPRAT	292,86	360,37
ČETVRTI SPRAT	292,86	360,37
POVUČENI SPRAT	279,93	341,98
Ukupno:	1.755,73	2.124,08

Površina parcele (RGZ):	717,00m ²
Bruto površina objekta:	2.124,08m²
Neto površina objekta:	1.755,73m²
BRGP	2.124,08m²
Bruto površina prizemlja:	346,84m ²
Spratnost:	Pr+4Sp+Ps
Maximalna visina objekta: (mereno od trotoara ispred glavnog ulaza)	Atika pov. sprata: 18,50m (+95,76m _{nv}) Venac: 14,50m (+91,76m _{nv})
Procenat zelenila:	Zelena površina = 178.62+6.55+18.12=203.29m ² Raster ploče = 116.72m ² Zeleni krov = 266,68m ² Ukupno procenat zelenila: 203.29+11.67+26,67 =241,63= 33,70%
Indeks zauzetosti:	Bruto prizemlja = 346,84m ² Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18.12m ² (odbija se) Pod raster pločama = 116.72m ² x 0,9 = 105.05 Interna komunikacija behaton ploče = 67.63m ² Ukupno indeks zauzetosti: 346.84-18.12+105.05+67.63 =501,40= 69,93%
Broj stanova:	22stana
Broj parking mesta:	U prizemlju objekta = 9pm Na parceli = 9pm Na parceli "klackalice" = 4pm Ukupno: 22pm (od toga 2pm za osobe sa posebnim potrebama)

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Uređenje slobodnih pešačkih površina predviđeno je zajedno sa uređenjem kolskih površina, zato što ove površine čine jedinstvenu celinu zbog maksimalne iskorišćenosti prostora. Materijalizacija je zajednička u vidu vibropresovanih ili livenih betonskih ploča, različitih dimenzija, 20x20cm, 20x10cm i 10x10cm, debljine minimalno 6cm, na delu za pešačke komunikacije i 8cm na delu predviđenom za kolski pristup, kao i ferobetonom u delu organizacije prizemlja objekta.

Na delu parking prostora koriste se raster ploče za popločanje parkinga zbog mogućnosti propuštanja vode.

Kao elementi uređenja slobodnih zelenih površina predviđene su i zidane ili betonske žardinjere u svrhu prostora za ozelenjavanje parcele. Žardinjere se oblažu granitnim pločama, a unutrašnja korita žardinjera se štite slojem odgovarajuće hidroizolacije i otvorima za prodor viška vode.

Urbana oprema spoljašnjeg prostora obuhvata i korpe za otpatke, mobilne žardinjere i barijerne stubove. Elementi urbane opreme predviđeni su u kombinaciji bravarskih profila i čeličnih limova. Svi metalni delovi obavezno se cinkuju i završno boje bojom za metal u tonu RAL 7016 / antracit.

Uređenje slobodnih zelenih površina izvodi se kao zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom sa ozelenjavanjem sadnicama visokog zelenila. Procenat zelenila je definisan kao minimalno obavezan, ne može biti manji od propisane vrednosti ali može biti veći. Njegova funkcija je pre svega zaštitna, meliorativna, sanitarna i društveno-socijalna. Na mestima gde treba postići veće zaštitne efekte sadnju pogustiti i koristiti više žbunastih i četinarskih vrsta.

Na predviđenim zelenim površinama planiran je travnjak sa niskom vegetacijom, a planira se i sadnja visoke vegetacije na kompletnoj zelenoj površini.

Zelene površine uz objekat planiraju se kao cvetni i travnati parter. Sve zelene površine zatraviti smešom trava otpornom na gaženje. Ovako formirano zelenilo će vršiti, pre svega, zaštitnu funkciju (i zaštitu sadržaja kompleksa od negativnih efekata saobraćaja -buke i izduvnih gasova, zaštitu od prekomerne insolacije, vetra), ali i dekorativno - estetsku funkciju (formiranje prijatnijeg ambijenta u skladu sa namenom prostora i njegovo vizuelno odvajanje od okolnih sadržaja).

Kao još jedan vid ozelenjavanja, projektom je predviđeno da krov objekta bude rešen kao ZELENi KROV tipa Knauf Urban Space.

Knauf Urbanspaces **zeleni krov**:

- pokrivač sa mešavinom seduma green roll 40mm
- drenažni sistem sa rezervoarima 20mm
- protivkorenska membrana
- Sika pvc membrana za zelene krovove
- geotekstil
- osb tabla min 20mm debljine
- drvena krovna konstrukcija
- termoizolacija 2x10cm
- parna brana
- armirano-betonska međuspratna konstrukcija

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

VODOSNABDEVANJE

Prema tehničkim uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo ul. Oslobođenja 15 Pančevo, broj D-10490/1 od 28.08.2025. godine priključenje novoplaniranog objekta na vodovodnu mrežu moguće je izvršiti izgradnjom novog priključka na postojeću vodovodnu mrežu u ulici Svetog Save. Prečnik priključka je 75mm. Postojeća ulična vodovodna mreža je prečnika 110mm, a svi ostali uslovi priključenja kao i orjentaciona pozicija vodomernog šahta i mesto povezivanja na gradsku mrežu, dati su u uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija", koji su sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

U skladu sa hidrauličkim proračunima predviđeni orjentacioni kapacitet sistema sanitarne i hidrantske vodovodne mreže za novoplanirani stambeni višeporodični objekat je:

- Sanitarana vodovodna mreža 2,61 l/s
- Hidrantska mreža 4,85bara

HIDRAULČKI PRORAČUN - SANITARNA MREŽA (STAN BR.21) POVUČENI SPRAT - NAJOPTEREĆENIJA VODOVODNA VERTIKALA 1

DEONICA	J.O.	Q (l/s)	D (mm)	L (m)	v (m/s)	hsp. (m/m)	Huk. (m)
1 - 2	0.25	0.125	15	0.70	0.71	0.041	0.03
2 - 3	0.25	0.125	20	2.20	0.40	0.009	0.02
3 - 4	0.75	0.217	20	1.30	0.69	0.027	0.03
4 - 5	1.75	0.331	20	1.40	1.05	0.062	0.09
5 - 6	2.00	0.354	20	0.60	1.13	0.071	0.04
6 - 7	4.00	0.500	25	9.00	1.02	0.043	0.39
7 - 8	10.00	0.791	32	2.80	0.98	0.029	0.08
8 - 9	27.25	1.305	40	2.90	1.04	0.024	0.07
9 - 10	43.50	1.649	40	2.90	1.31	0.038	0.11
10 - 11	59.75	1.932	50	2.90	0.98	0.016	0.05
11 - 12	76.00	2.179	50	2.80	1.11	0.020	0.06
12 - vodomerna šahta	76.50	2.187	50	9.60	1.11	0.021	0.20
ukupni linijski gubici:							1.17
gubitak na geodetskoj visini:							16.90
gubitak na vodomernu:							3.00
potreban pritisak u instalaciji:							5.00
UKUPNO:							26.07
potreban pritisak u vodomernoj šahti:							2.61

Na grafičkom prilogu - 07 *Plan priključenja na infrastrukturu mrežu*, dat je prikaz trase vodovodne instalacije od objekta do ulične vodovodne mreže.

FEKALNA KANALIZACIJA

Prema tehničkim uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo ul. Oslobođenja 15 Pančevo, broj D-10490/1 od 28.08.2025. godine priključenje novoplaniranog objekta na uličnu fekalnu kanalizacionu mrežu moguće je izvršiti izgradnjom novog priključka na postojeću fekalnu kanalizacionu mrežu prečnika Ø250mm u ulici Svetog Save i izgradnjom prvog revizionog šahta unutar parcele Investitora. Svi ostali uslovi priključenja kao i orijentaciona pozicija revizionog šahta i mesto povezivanja na gradsku mrežu, dati su u uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija", koji su sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

U skladu sa hidrauličkim proračunima predviđeni orijentacioni kapacitet sistema fekalne kanalizacione mreže za novoplanirani stambeni višeporodični objekat je:

- Fekalna kanalizaciona mreža 6,39 l/s

Na grafičkom prilogu - 07 *Plan priključenja na infrastrukturnu mrežu*, dat je prikaz trase instalacije fekalne kanalizacije od objekta do ulične kanalizacione mreže.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Prema tehničkim uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo ul. Oslobođenja 15 Pančevo, broj D-10490/1 od 28.08.2025. godine priključenje novoplaniranog objekta moguće je izvršiti izgradnjom novog priključka na postojeću atmosfersku kanalizaciju OD 315 u ulici Svetog Save. Zabranjeno je priključivanje preko cevne revizije.

U atmosfersku kanalizaciju dozvoljeno je isključivo ispuštanje atmosferskih otpadnih voda. Nije dozvoljeno priključenje sanitarnih (fekalnih) voda ili voda iz drugih sistema, kao što su sistemi za zagrevanje objekata putem toplotnih pumpi.

Otpadne vode sa podova garaža moraju da zadovolje uslove kvaliteta propisane Pravilnikom o sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju (Sl. Gl. br. 10/96). Obavezna je ugradnja separatora naftnih derivata za odvođenje voda iz garažnih prostora.

Urbanističkim projektom predviđa se prikupljanje atmosferskih voda sa slivnih površina (krovova i parternih površina) putem sistema površinskih kanaleta i rigola do slivnika i šahti atmosferske kanalizacije unutar parcele i nakon toga povezivanje na najbliži ulični šaht gradske atmosferske kanalizacije, u svemu prema uslovima Javnog preduzeća. Sa popločanih površina i podova parkinga u prizemlju objekta, koje je završno obrađeno ferobetonom, predviđeno je da, pre upuštanja u sistem slivnika, atmosferske vode prođu kroz separator naftnih derivata, kako bi se sprečilo eventualno zagađenje recipijenata atmosferske vode.

- Usvaja se garažni separator P-NS3 (proizvođača ACO), Q=3 lit/sec

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

U svemu prema uslovima Elektrodistribucije Srbije, ogranak elektrodistribucija Pančevo broj: 8C.1.1.0-D.07.15.-184653-25/2 od 06.05.2025. godine, moguće je priključenje planiranog stambenog višeporodičnog objekta sa garažom na postojeću TS Moše Pijade izvod 03 S. Save ka S. Jovanovića, koja se nalazi na javnoj površini ispred predmetne parcele 3306.

Uslovima je predviđeno da se priključenje izvede izgradnjom kablovskog voda tipa PP00-A 4x95mm² od trafostanice do KPK na fasadi objekta.

Specifikacija mernih mesta i vršnih snaga novoplaniranog objekta date je u tabeli ispod, dok će se trasa kablovskog voda i pribavljanje uslova i saglasnosti za izvođenje radova na povezivanju, obezbeđivati naknadno u daljem postupku izrade projektne dokumentacije, od strane Investitora.

	Broj jedinica sa istom snagom	Vršna snaga (kW)	Limitatori (A)	Broj stana/lokala	Ukupna snaga (kW)
Očekivana vršna snaga stanovi / poslovni prostor:	16	13,80	20	1,2,4,5,6,7,9,10,11,12,14,15,16,17,19,20	324,3
	6	17,25	25	3,8,13,18,21,22	
Očekivana vršna snaga zajednička potrošnja:	1	11,04	16	Osvetljenje stepenista i hodnika, zajed.potrošači, Spoljašnje osvetljenje..	67,62
	1	17,25	25	Lift putnički	
	1	17,25	25	Platforme	
	1	22,08	32	Hidrocil postrojenje	
Ukupno mernih mesta:	26			UKUPNA VRŠNA SNAGA:	391,92

Na grafičkom prilogu - 07 *Plan priključenja na infrastrukturnu mrežu*, dat je prikaz trase kablovskog voda unutar parcele, mesto izlaska voda iz parcele i orijentaciona trasa voda do TS Moše Pijade. Precizna trasa ovog voda biće tačno definisana posebnim projektom i uslovima nadležnih preduzeća.

Osvetljenje parkinga i pešačkih koridora se predviđa svetiljkama sa LED izvorima svetlosti, i zaštitom IP66. Osnovna rasveta je svetiljkama tipa Alura proizvođača Minel-Schreder ili sl. na stubovima visine 4m. Svi metalni delovi su u tonu RAL 7016 / antracit.

Kablovsko napajanje javnog osvetljenja ostvariti kablovima PP00 A 4x35mm² sa polaganjem užeta za uzemljenje između stubova javne rasvete.

TERMOMAŠINSKE INSTALACIJE

Tehničkim uslovima JKP "Grejanje" Pančevo broj TR/S-1949 od 14.05.2025. godine, Investitor je obavešten da ne postoji izgrađena toplovodna infrastruktura na predmetnoj lokaciji.

Kao lokalno rešenje za grejanje višeporodičnog stambenog objekta sa 22 stana, predviđeno je podno ili podno + zidno grejanje preko toplotnih pumpi na električnu energiju, dok se za hlađenje koriste pojedinačne klima jedinice za svaki stan posebno.

Potrebe novoplaniranog stambenog višeporodičnog objekta sa garažom spratnosti Pr+4Sp+Ps za termotehničkim instalacijama po stambenim jedinicama su sledeće:

br.	etaža	stan broj	struktura	tip grejanja	El. snaga u kW
1	prvi sprat	1	jednoiposoban	podno	6,00
		2	jednoiposoban	podno	6,00
		3	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		4	jednoiposoban	podno	6,00
		5	dvosoban	podno	6,00
2	drugi sprat	6	jednoiposoban	podno	6,00
		7	jednoiposoban	podno	6,00
		8	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		9	dvosoban	podno	6,00
		10	dvosoban	podno	6,00
3	treći sprat	11	jednoiposoban	podno	6,00
		12	jednoiposoban	podno	6,00
		13	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		14	dvosoban	podno	6,00
		15	dvosoban	podno	6,00
4	četvrti sprat	16	jednoiposoban	podno	6,00
		17	jednoiposoban	podno	6,00
		18	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		19	dvosoban	podno	6,00
		20	dvosoban	podno	6,00
5	povućeni sprat	21	četvorosoban	podno+zidno	2,04
		22	četvorosoban	podno+zidno	2,04
				UKUPNO:	108,24

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

Prema tehničkim uslovima "Telekom Srbija" preduzeća za telekomunikaciju a.d. Beograd, Takovska 2, broj D209/198589/2-2025 od 09.05.2025. godine, postoje tehnički uslovi za priključenje stambenog objekta na telekomunikacionu infrastrukturu.

Potrebe za telekomunikacionim kapacitetima za planirani objekat su fiksne telefonske linije, internet i kablovski tv signal za 22 stambene jedinice.

U toku izvođenja radova potrebno je u svemu poštovati uslove "Telekom Srbija" koji su sastvni deo ovog Urbanističkog projekta.

Na grafičkom prilogu - 07 Plan priključenja na infrastrukturnu mrežu, dat je prikaz trase kablovskog voda telekomunikacija unutar parcele i orjentaciono mesto priključka na postojeću instalaciju telekomunikacija na ulici Svetog Save.

GASNA MREŽA

U postupku izdavanja tehničkih uslova od strane JP "Srbijagas" radna jedinica Pančevo broj 05-02-4-14/513-1 od 08.05.2025. godine, za predmetnu lokaciju i planirani stambeni višeporodični objekat postoji mogućnost priključenja na distributivnu gasovodnu mrežu koja je izgrađena od polietilenskih cevi Ø40 duž ulice sa parne strane i Ø63 sa neparne strane paralelno sa građevinskom linijom objekta.

Pošto je predviđeno da se objekat greje preko toplotnih pumpi na električnu energiju, povezivanje na izgrađenu distributivnu gasovodnu mrežu neće biti razmatrano ovim UP.

PRAVILA I USLOVI ZA EVAKUACIJU OTPADA

U postupku izdavanja tehničkih uslova od strane JKP "Higijena" Pančevo broj 02-58-2/2025-0106 od 07.05.2025. godine definisan je način prikupljanja i privremenog skladištenja komunalnog i čvrstog neopasnog otpada. Prema uslovima neophodno je za 22 stana obezbediti 4 kontejnera zapremine 1100l odnosno 1,1m³. Prostor za kontejnere mora biti higijenski bezbedan, nedostupan deci i životinjama.

Odlaganje komunalnog otpada predviđeno je u 4 kontejnera zapremine po 1,1m³, koji se nalaze u posebnom prostoru u okviru otvorenog prizemlja na samoj regulacionoj liniji. Ograđeni prostor sa kontejnerima je lako dostupan vozilima komunalnog preduzeća, a kao podloga na mestu predviđenom za kontejnere, projektovan je betonski pod tipa ferobeton.

Investitor je dužan da obezbedi selektivan način prikupljanja otpada u skladu sa članom 43. Zakona o upravljanju otpadom (SL. glasnik RS br. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – dr. zakon i 35/23), odnosno u skladu sa lokalnim planom jedinice lokalne samouprave.

7. INŽENJERSKOGEOLOŠKI USLOVI

Kao podloga za fundiranje objekata potrebno je uraditi Geomehanički elaborat za lokaciju ili koristiti postojeće podatke za predmetnu lokaciju. Geomehaničkim elaboratom utvrdiće se parametri za fundiranje objekata. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničkih 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 objekata. U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena.

Projektant će nakon dobijanja lokacijskih uslova, a pre izrade projekta za građevinsku dozvolu zahtevati od investitora da mu dostavi elaborat o geološkom i geotehničkom istraživanju tla, kao preduslov za nastavak izrade projektno tehničke dokumentacije. Projektant je o ovome već obavestio Investitora.

Investitor je projektantu dostavio katastarsko-topografski plan predmetne parcele kao podlogu za dalju razradu i projektovanje, a koji je izradio Geovizija iz Pančeva, marta 2025.godine.

Osnovni konstruktivni sistem objekta je skeletni sistem sa nosećim stubovima, platnima i gredama od armiranog betona. Temeljna konstrukcija je tipa armirano-betonska kontra ploča debljine 50cm. Glavni noseći elementi su stubovi, platna i grede svi od armiranog betona, koji se projektuju u svemu prema važećim propisima za tu oblast. Seizmički proračun se radi za VIII zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

Međuspratna konstrukcija je monolitna armirano-betonska debljine 18cm. Zidovi su od klasičnih glinenih blokova debljine 25cm, 20cm i pregradni 10cm. Pregradni zidovi se izvode sa horizontalnim serklažom visine 20cm u visini kao i nadvratne grede, a u celoj dužini zida. U preseku zidova izvode se armirano-betonski vertikalni serklaži. Zidovi između stanova i između stanova i zajedničkih hodnika predviđeni su od blokova za poboljšanu zvučnu izolaciju tipa Ytong Fono blok.

Radi zaštite od potresa objekat mora biti realizovan i kategorisan prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl. list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa definicijom iz člana 3 Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. Glasnik RS br. 135/04, 36/09 – dr. zakon, 72/09 – dr. zakon, 43/11 – US, 14/2016, 76/2018 i 95/2018 – drugi zakon), namena stanovanja ne spada u aktivnosti koje bitno utiču na životnu sredinu, odnosno koje zagađuju životnu sredinu.

Prostorni obuhvat Urbanističkog projekta, ne nalazi se unutar zaštićenog područja za koje je sproveden ili pokrenut postupak zaštite, ali se svakako moraju poštovati opšti i posebni uslovi propisani Zakonom o zaštiti prirode ("Službeni glasnik RS", broj 36/2009, 88/2010, 91/2010 – ispr., 14/2016, 95/2018 – drugi zakon i 71/2021), Zakonom o zaštiti životne sredine (Sl. Glasnik RS br. 135/04, 36/09 – dr. zakon, 72/09 – dr. zakon, 43/11 – US, 14/2016, 76/2018 i 95/2018 – drugi zakon).

Prema nameni koja je predviđena, a to je stanovanje, nema bojazni od zagađenja bukom, a takođe i primenjeni materijali pri planiranoj izgradnji objekta su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine. Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća.

Predviđeno je podno grejanje ili kombinacija podnog i zidnog grejanja pomoću toplotnih pumpi na električnu energiju i hlađenje na električnu energiju, pomoću posebnih klima jedinica. Ovakav način grejanja i hlađenja objekta ne predstavlja rizik po životnu sredinu, odnosno ne zagađuje okolinu.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta izdati su uslovi od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 494/2 od 20.05.2025. godine prema kojima je definisano da se predmetna lokacija nalazi u zoni sledećih arheoloških lokaliteta:

- Svetog Save br. 93 – Prilikom izgradnje objekta 2020. godine, nađeni su ostaci više skeleta sa grobnim priložima, fragmenti keramičkih posuda, koji su okvirno datovani u 18. i 19. vek.
- Ulica Ive Kurjačkog – Od njenog početka do ugla sa ulicom Karađorđeva u odbačenoj zemlji nalaženi su fragmenti keramike 18. i 19. vek, a oko brojeva 15, 17 i 19 otkriveni su oskudni ostaci tri ljudska skeleta na dubini od oko 1m, bez grobnih priloga i jasnih tragova ukopavanja.

Na osnovu gore navedenog, mogu se na predmetnom prostoru očekivati pokretni arheološki nalazi navedenih istorijskih perioda – dobra koja uživaju zaštitu na osnovu člana 29. Zakona o kulturnom nasleđu.

Investitor je u obavezi da prilikom izvođenja zemljanih radova obezbedi vršenje arheološkog praćenja Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu. U slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza, neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza.

Na osnovu člana 109. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima (Sl. Glasnik RS broj 71/94), koji propisuje da ukoliko se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven, kao i na član 110. Zakona o kulturnim dobrima, na osnovu kojeg je investitor dužan da obezbedi sredstva za zaštitna iskopavanja i istraživanja, kao i za čuvanje, publikovanje i izlaganje dobaramaterijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova.

10. MERE PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE

U postupku pribavljanja uslova nadležnih institucija, dostavljeno je obaveštenje Odeljenja za vanredne situacije u Pančevu broj 217-3785/25 od 19.05.2025. godine, kojim nisu definisani posebni uslovi za izradu urbanističkog projekta, u vezi zaštite od požara. Pri projektovanju i daljoj razradi kroz PGD i PZI projekte, trebalo bi poštovati opšte propise koji proističu iz važećih zakona i pravilnika. Prilikom projektovanja objekta i instalacija (električnih, gromobranskih, gasnih) ispoštovati važeće tehničke propise:

- Zakon o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS br.111/09, 20/2015 i 87/2018).
- Pravilnika o načinu izrade tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje (Sl. list RS 15/2008)
- Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja (Sl. list RS 11/96)
- Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara (Sl. glasnik RS br. 3/18)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl. list SRJ br.8/95),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozije (Sl. List SFRJ br.24/87),
- SRPS.U.J1 240, SRPS TP 21, SRPS.U.J 50 i SRPS.U.J 055 i ostalih važećih propisa

Pri daljoj izradi tehničke dokumentacije na osnovu uslova proizašlih iz ovog Urbanističkog projekta, obaveza projektanta je poštovanje svih odrednica gore navedenih pravilnika i naročito Zakona o zaštiti od požara (Sl. glasnik RS br.111/09, 20/2015 i 87/2018), kao i upotreba materijala otpornih na požar prema standardima i normativima koji regulišu ovu oblast.

Planirano je da se za predmetni objekat, predvidi unutrašnja i spoljna hidrantska mreža pritiska 4,85bara, koja će detaljno biti definisana i obrađena u daljoj izradi projektne dokumentacije za izgradnju, u svemu prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara („Službeni glasnik RS”, br. 3/2018).

U skladu sa hidrauličkim proračunima predviđeni orjentacioni kapacitet sistema hidrantske vodovodne mreže za novoplanirani stambeni višeporodični objekat je:

- Hidrantska mreža 4,85bara

11. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE OSOBA SA INVALIDITETOM

U rešavanju saobraćajnih površina, prilaza novoprojektovanim objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnje primeniti odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom („Sl. glasnik RS” br. 33/2006 i 13/2016) i Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS”, br. 22/2015).

U skladu sa standardima pristupačnosti u okviru izgradnje stambenog višeporodičnog objekta sa garažom biće obezbeđeni uslovi za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom na sledeći način:

- Ulaz u prizemlje objekta je u ravni pristupne pešačko – kolske komunikacije koja je sa nagibom do 2% prema javnoj saobraćajnici i trotoaru. U ulaznom holu prizemlja postoji slobodan prostor dimenzija 4,20 x 2,60m i uz stepenište i lift nosivosti 630kg, odnosno 8 osoba.
- Od ukupno 22 parking mesta na slobodnom delu parcele i u prizemnoj etaži objekta obezbeđena su dva parking mesta koja su rezervisana za parkiranje lica sa posebnim potrebama, dimenzija su 590 x 480cm za 2 parking mesta, obeležena su posebnom oznakom i nalaze se najbliže ulazu u stambeni deo objekta.
- Popločanje pešačkih staza izvodi se sa trakom za slepe i u skladu sa obaveznim tehničkim merama - standardima pristupačnosti propisanim Zakonom.
- Na svim pešačkim ukrštanjima sa internim saobraćajnicama i prelazima visinska razlika između trotoara i kolovoza biće rešena obaranjem ivičnjaka,
- Pošto je prizemlje objekta planirano kao parking prostor, sam ulaz u stambeni deo je nadkriven spratom, odnosno povlačenjem ulaza unutar objekta.
- Ulaz u zgradu će biti označen znakom pristupačnosti osobama sa invaliditetom

12. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA, FAZNOST GRADNJE

ARHITEKTONSKO REŠENJE

Prema podacima RGZ-a, na katastarskoj parceli broj 3306 KO Pančevo ulica Svetog Save, površine 717,00m², koja je u obuhvatu ovog urbanističkog projekta, nalazi se ukupno 2 identifikovana stambena i 1 pomoćni objekat (bazen). Svi objekti na parceli predviđeni su za rušenje.

Novoplanirani objekat je objekat u nizu, obostrano uzidan, spratnosti Pr+4Sp+Ps. Glavni pristup je kolsko-pešačka staza koja vodi od javnog trotoara, kroz prizemlje objekta do unutrašnjeg dvorišta. Ulaz u stambeni deo objekta izdignut je 20cm (+77,46m^{nv}) od kote javnog trotoara (+77,26m^{nv}). Maksimalna visina objekta je atika povučenog sprata i izdignuta je od kote javnog trotoara ispred ulaza u objekat 18,50cm (+95,76m^{nv}), kota venca je +91,76m^{nv}.

U objektu je za vertikalne komunikacije projektovan putnički lift nosivosti 630kg tj. 8 osoba, prilagođeni za korišćenje osobama sa posebnim potrebama kao i stambeno stepenište širine kraka 123cm, dimenzija stepenika 17,06/30cm i 17,88/30cm. Za izlaz na krov predviđene su čelične merdevine sa leđobranima koje iz prizemlja vode ka krovu objekta. Širina zajedničkog hodnika na stambenim etažama je 160cm.

U prizemlju projektovani su ulazi za stanare dimenzija 295x256cm i ostava za pribor za čišćenje objekta. Svetla visina (gotov pod-plafon) prizemlja je 242cm. U prizemlju su projektovane i jedna stanarska ostava, devet parking mestaparking prostor za bicikle i prostorija za smeštanje 4 kontejnera. Garaža u prizemlju je, mala, nadzemna, otvorena, sa prirodnom cirkulacijom vazduha neophodnom za ventiliranje ovog prostora.

U objektu je projektovano ukupno 22 stana, različitih struktura i površina. Na 1. 2. 3. i 4. spratu po pet stanova, jednosobni i dvosobni i jedan trosoban. Na povučenom spratu projektovani su dva četvorosobna stana većih kvadratura. Povučeni sprat je formiran povlačenjem u odnosu na osnovni gabarit objekta od 150cm i 175cm. Nad terasama povučenog sprata formirana je betonska pergola. Svetla visina (gotov pod-plafon) 1. 2. 3. i 4. sprata je 264cm, dok je na povučenom spratu 290cm.

U dvorištu objekta projektovan je otvoreni parking za 13 putničkih automobila, dimenzije parking mesta 230x480cm osim četiri parking mesta koja su obezbeđena na platformi tipa „auto klackalica“. Uključujući 9 parking mesta u prizemlju objekta obezbeđeno je ukupno 22 parking mesta, od kojih su dva za osobe sa invaliditetom širine 220x150x220cm.

Projektom rešenjem obezbeđen je minimalni procenat zelenila odnosno 33,70%, i to zelenim površinama na samoj parceli, raster pločama na parking mestima otvorenog parkinga i zelenim krovom tipa Knauf UrbanSpace na celoj površini krova.

U skladu sa projektantskim rešenjem i ovim Urbanističkim projektom ne predviđa se fazna izgradnja objekta.

KONSTRUKCIJA

Osnovni konstruktivni sistem objekta je skeletni sistem sa nosećim stubovima, platnima i gredama od armiranog betona. Temeljna konstrukcija je tipa armirano-betonska kontra ploča debljine 50cm. Glavni noseći elementi su stubovi, platna i grede svi od armiranog betona. Međuspratna konstrukcija je monolitna armirano-betonska debljine 18cm. Zidovi su od klasičnih glinenih blokova debljine 25cm, 20cm i pregradni 10cm. Pregradni zidovi se izvode sa horizontalnim serklažom visine 20cm u visini kao i nadvratne grede, a u celoj dužini zida. U preseku zidova izvode se armirano-betonski vertikalni serklaži. Zidovi između stanova i između stanova i zajedničkih hodnika predviđeni su od blokova za poboljšanu zvučnu izolaciju tipa Ytong Fono blok.

Krovnna konstrukcija je od drveta, jednovodna, malog nagiba od 3%. Krovni pokrivač je PVC krovna membrana tipa Sika Plan G15 za zelene krovove. Višeslojna, sintetička, hidroizolaciona krovna membrana je ojačana poliestrom na bazi visokokvalitetnog polivinil hlorida (PVC) prema standardu EN 13956. Debljina membrane je 1,50mm. Membrana se mehanički pričvršćuje šrafovim za tačkasto pričvršćivanje sa širokim tanjirastim podloškama i vari toplim vazduhom. Završno predviđen je ZELENI KROV tipa Knauf Urban Space.

Knauf Urbanspaces **zeleni krov:**

- pokrivač sa mešavinom seduma green roll 40mm
- drenažni sistem sa rezervoarima 20mm
- protivkorenska membrana
- Sika pvc membrana za zelene krovove
- geotekstil
- osb tabla min 20mm debljine
- drvena krovna konstrukcija
- termoizolacija 2x10cm
- parna brana
- armirano-betonska međuspratna konstrukcija

U delu vidljivih erkera predviđen je pokrivač od ravnog pertlovanog lima. Krovna konstrukcija se podlašćava OSB pločama, minimalne debljine 20mm. Na ploči iznad završnih etaža ispod krova postavlja se parna brana i termoizolacija u debljini u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti (planirano 10+10cm).

Termoizolacija fasadnih zidova je od fasadnih izolacionih ploča 17gr od ekstrudiranog polistirena, debljine 10cm sa izvedenim protivpožarnim prekidima od kamene vune otpornosti na požar A1, a u skladu sa napomenama i smernicama iz elaborata i glavnog projekta zaštite od požara. Predviđena je termoizolacija ispod krovnog pokrivača debljine 10+10cm od unakrsno postavljenih termoizolacionih ploča kamene vune, otpornosti na požar A1 postavljenih preko parne brane. Na mestima povlačenja spratova potrebno je denivelacijom podne ploče predvideti prostor za postavljanje dodatnih slojeva termoizolacije od ekstrudiranog polistirena XPS debljine minimum 10cm između unutrašnjeg prostora donje etaže i prohodne terase. U konstrukciji plivajućeg poda u objektu predviđena je tvrdopresovana termoizolacija debljine od 3cm od ekstrudiranog polistirena XPS. Tačna specifikacija, tip i dispozicija termoizolacije površina u objektu biće sastavni deo elaborata energetske efikasnosti.

Horizontalna i vertikalna hidroizolacija planirana je na sledeći način: horizontalna hidroizolacija na podu prizemlja od hidroizolacionih traka na bazi bitumena tipa Kondor V4 u dva sloja. Izolaciju krovnih terasa izvesti u sledećim slojevima: granitne pločice na CM17 lepku, posipanje kvarcnog peska 0,3-0,8 mm, jednokomponentna, poliuretanska, tečna hidroizolaciona membrana (Sikalastic-614 ili sl) premazi u tri ruke sa ojačanjem od staklenih vlakana (Sika Reemat Premium RO filc ili s.l) sa izvođenjem cokle od istih materijala uz osnovni zid i zidane delove ograda, izdignuta min20cm od kote gotovog poda, prajmer (Sikaconcrete Primer A+B ili sl.), cementni estrih u padu 1,5% debljine min 5cm ojačan vlaknima za mikroarmiranje, termoizolacija, hidroizolacija – parna brana, na bazi bitumen i kondor V4 sa izvođenjem cokle od istih materijala uz osnovni zid i zidane delove ograda, izdignuta 20cm od poda, armirano-betonska međuspratna konstrukcija.

Horizontalna i vertikalna hidroizolacija zidova i podova u kupatilima izvesti od hidroizolacionog premaza tipa Sikalastic 1K jednokomponentni, cementni, fleksibilni malter, ojačanim vlaknima i modifikovanim specijalnim polimerima otpornim na baze. Na eventualnim spojevima i delovima izloženim ograničenim pomeranjima i na drugim kritičnim zonama (na primer, spojevi sa vertikalnim površinama), hidroizolacioni sloj se mora ojačati pomoću trake Sika Seal Tape-S. Traka mora da se postavi u svež prvi sloj, a zatim se prekriva drugim slojem.

MATERIJALIZACIJA

Fasada objekta je tipa kontaktna termoizolovana, završno obrađena dekorativnim fasadnim malterom zaglađene strukture granulacije ful 1,5mm i fasadnim listelama dekorativne opeke.

Spoljna stolarija na stanovima je od PVC sedmocomorni profila tipa REHAU Synego sa dubinom ugradnje od 80mm i U_f vrednošću do $0,94W/m^2K$. Roletne su skrivene u termici fasade. Roletne su aluminijumske u boji prozorskih profila, kutija je od pvc-a sa termoizolacionom ispunom. Balkonska vrata imaju termo prag od PVC profila za izdizanje vrata do nivoa gotovog poda. Staklo je troslojno niskoemisiono, tipa 4+16+4+16+4, $U_g=0,6W/m^2K$, sa komorama punjenim argonom. Okov je tipa Roto. Prozori su Ral 9004 crne boje sa spoljne strane a unutrašnja strana je bele boje. Spoljna stolarija na ulaznim portalima je od aluminijumskih profila sa termoprekidom i dvostrukim staklom sa komorom ispunjenom argonom. Boja alu profila je kao i na PVC prozorima Ral 9004. Rukohvat na ulaznim vratima je od inoxa u visokom sjaju visine 180cm, okruglog poprečnog preseka. Glavna ulazna vrata su sa povratnim mehanizmom i aluminijumskim pragom visine max 2cm.

Podovi su od granitnih pločica debljine 0.90cm, protivkliznih. Granitne pločice se polažu na sloju odgovarajućeg lepka tipa CM16 ili sl. u slogu po izboru projektanta sa fugnama širine 2mm zalivenim fug masom u tonu pločica. Pločice se rade svuda osim u spavaćim sobama gde se izvode podovi završno obloženi gotovog troslojnog parketa debljine 14mm pogodnim za podno grejanje, završno drvo hrast natur.

Plafoni i zidovi se gletuju i boje u belo osim u kuhinjama i mokrim čvorovima gde se zidovi oblažu granitnim pločicama. U kuhinjama od visine h.80cm do h.150cm, a u mokrim čvorovima od poda do h.260cm. Granitne pločice se polažu na sloju odgovarajućeg lepka u slogu po izboru projektanta sa fugnama širine 2mm zalivenim fug masom u tonu pločica. U mokrim čvorovima i na mestima vidljivog horizontalnog razvoda vodovodnih i kanizacionih instalacija izvode se spuštene plafoni od vlagootpornih gips-karton ploča debljine 12,5mm na metalnoj podkonstrukciji. Spuštene plafoni se bandažiraju, gletuju i završno boje u belu boju.

Unutrašnja vrata su bele boje sa vratnim krilom debljine 40mm od drvenog rama sa ispunom od kartoskog saća i oblogom od farbanog medijapana. Štokovi su od drveta obloženi farbanim medijapanom, pervajzi su štelujući širine 7cm i debljine 18mm. Sva vrata su opremljena štelujućim šarkama, bravom i sa tri ključa, osim vrata na mokrim čvorovima koja imaju bravu sa cilindrom za brzo zaključavanje bez ključeva.

Ulazna vrata za stanove su sigurnosna i sa poboljšanom zvučnom izolacijom. Vrata imaju tri šipa, dve brave i špijunku od 160°. Štok vrata je od čeličnog lima debljine 1,20mm, unutrašnjost krila je ojačana čeličnim limom, trmički i zvučno izolovana kamenom vunom, a krilo je završno presvučeno dekorativnim furnirom. Vidljivi delovi štoka i krila koji su od lima su pocinkovani i završno plastificirani.

U objektu će po potrebi biti predviđen određen broj protivpožarnih vrata čija je će vatrootpornost i dispozicija biti određena zahtevima iz Elaborata zaštite od požara. Vrata su otporna na dejstvo požara u trajanju od 30 do 90min. Vrata su debljine 60mm. Štok vrata je od čeličnih profila sa ankerima za fiksiranje u zid. Krilo je od odgalvanizovanog čeličnog lima sa ispunom od vatrootporne termoizolacije. Vrata su opremljena povratnim mehanizmom. Okov je sa cilindrom i umetkom sa ključem i dve šarke po krilu. Ručica je crna sigurnosna sa čeličnim jezgrom. Standardna obrada površine epox-poliester prahom, površina sa zaštitom od grebanja, narandžina kora.

Olučne horizontale i vertikale kao i okapnice prozora su od čeličnog pocinkovanog i plastificiranog lima d=0,55mm u boji spoljne stolarije, dimenzija poprečnog preseka 150x150mm.

13. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat usvaja i overava nadležni organ, Sekretarijat za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, grada Pančeva u skladu sa zakonom.

Lokacijske uslove izdaje nadležni organ, odnosno Sekretarijat za urbanizam, građevinske, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, grada Pančeva, u skladu sa odredbama ovog Urbanističkog projekta.

Uslovi izgradnje i regulacije se definišu za objekte, odnosno prostor predviđen za uređenje na građevinskoj parceli u skladu sa odredbama iz tekstualnog i grafičkog dela Urbanističkog projekta, vodeći računa o sledećem:

- predviđenim urbanističkim koeficijentima na predmetnoj parceli, navedenim u tekstualnom i grafičkom delu projekta,
- predviđenoj zoni izgradnje stambenog višeporodičnog objekta sa garažom, koja je definisana grafički i koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu *04 Urbanističko rešenje sa osnovom prizemlja* i u tekstualnom delu Urbanističkog projekta u delu 3, Uslovi izgradnje - položaj objekta na građevinskoj parceli,
- Idejnom rešenju objekata, koje je sastavni deo ovog Urbanističkog projekta.

Nije predviđena fazna izgradnja objekta.

Januar 2026. god.

u Paraćinu



Odgovorni urbanista

Dejan Dimitrijević dipl. inž. arh.

IV GRAFIČKI DEO URBANISTIČKOG PROJEKTA

LEGENDA ZONA

STANOVANJE SA KOMPATIBILNIM NAMENAMA

JAVNE GRADSKJE POVRŠINE

DEO PARCELE 8021 U OBUHVATU UP

GRANICE PARCELE 3306 U OBUHVATU UP

046

OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA PREMA PGR-e

OBUHVAT UP

LEGENDA OZNAKA REGULACIJA

GRANICE BLOKOVA

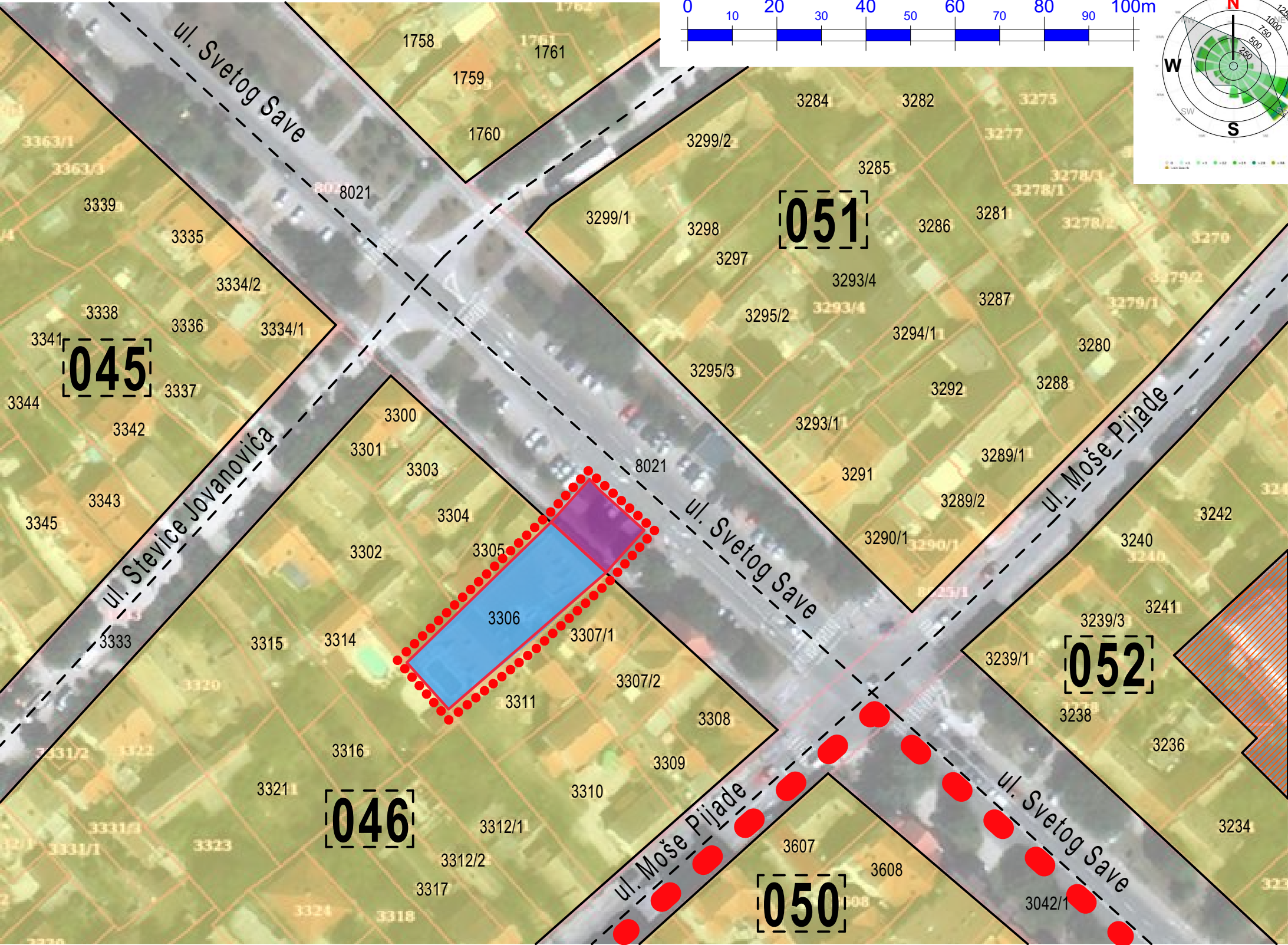
OSOVINE SAOBRAĆAJNICA

GRANICE KATASTARSKIH PARCELA

GRANICA ZONE CENTAR

3310

BROJ KATASTARSKE PARCELE



Kp.br. 3306			
Broj objekta	Namena	Spratnost	Bruto površina m²
4	porodična stambena zgrada	Po+Pr+Pk	187,00
5	pomoćna zgrada - bazen	Pr+0	51,00
6	porodična stambena zgrada	Pr+Pk	306,00
UKUPNO:			544,00m²

Urbanistički parametri postojećeg stanja:	
- površina parcele	717m²
- slobodne površine	173m²
- površina prizemlja (bruto)	544m²
- stepen zauzetosti parcela	75,87%

Podaci o katastarskim parcelama:

k.p.br. 3306 KO Pančevo
površina parcele: 717,00m².

deo k.p.br. 8021 KO Pančevo
površina dela parcele: 212,91m²

površina obuhvata UP: 929,91m²

POSTOJEĆE STANJE SA ŠIRIM OKRUŽENJEM

R 1 : 1000

TARANOVSKI

BIRO ZA PROJEKTOVANJE

ul. Svetolika Marjanovića br. 14 35250 Paraćin

PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com

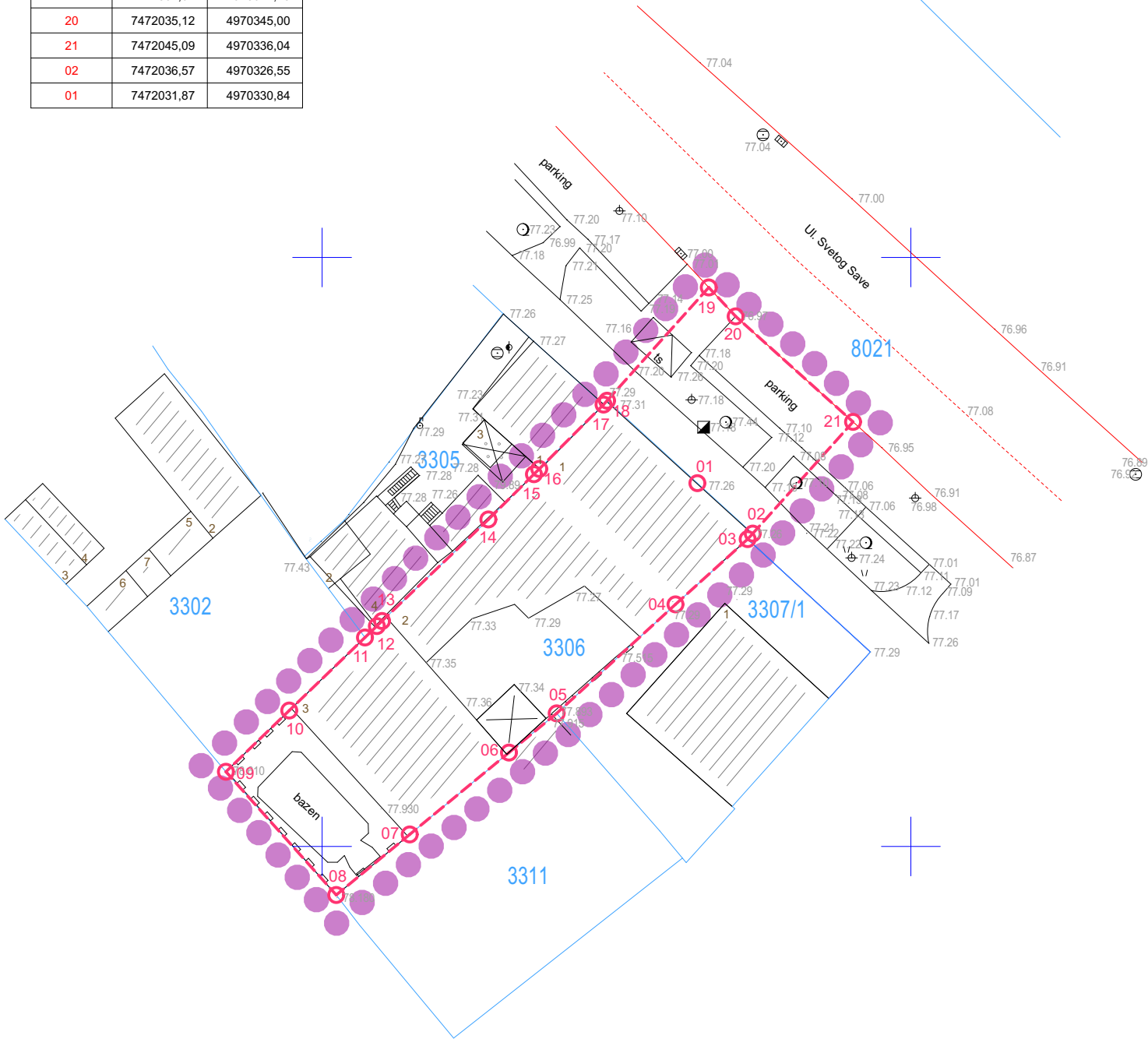
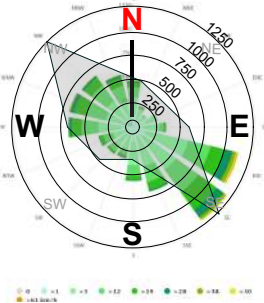
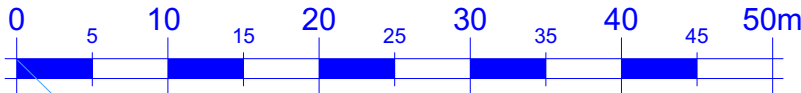
DATUM: januar 2026. godine

ODGOVORNO LICE:	Ivan Taranovski, dipl. inž. arh.	INVESTITOR:	BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732
ODGOVORNI URBANISTA:	Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.	OBJEKAT:	Višeporodična stambena zgrada sa garažom spratnosti Pr+4Sp+Ps
URBANISTA:	Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.	LOKACIJA:	K.P.br. 3306 KO Pančevo, ul. Svetog Save u Pančevu
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM NA K.P.BR. 3306 KO PANČEVO, UL. SVETOG SAVE U PANČEVO		OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	MP: UP
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT		BROJ CRTEŽA:	
NAZIV CRTEŽA:		01	
RAZMERA: 1:1000		BROJ PROJEKTA: UP1025	

Koordinate detaljnih tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
Detaljna tačka	X	Y
02	7472036,57	4970326,55
03	7472036,14	4970326,09
04	7472030,01	4970320,55
05	7472019,92	4970311,30
06	7472015,87	4970307,97
07	7472007,44	4970301,02
08	7472001,20	4970295,88
09	7471991,83	4970306,34
10	7471997,21	4970311,54
11	7472003,64	4970317,74
12	7472004,65	4970318,71
13	7472005,09	4970319,14
14	7472014,12	4970327,76
15	7472017,99	4970331,60
16	7472018,44	4970332,05
17	7472023,90	4970337,51
18	7472024,20	4970337,84
19	7472032,84	4970347,45
20	7472035,12	4970345,00
21	7472045,09	4970336,04

Koordinate detaljnih tačaka granice k.p.br. 3306 KO Pančevo		
Detaljna tačka	X	Y
01	7472031,87	4970330,84
02	7472036,57	4970326,55
03	7472036,14	4970326,09
04	7472030,01	4970320,55
05	7472019,92	4970311,30
06	7472015,87	4970307,97
07	7472007,44	4970301,02
08	7472001,20	4970295,88
09	7471991,83	4970306,34
10	7471997,21	4970311,54
11	7472003,64	4970317,74
12	7472004,65	4970318,71
13	7472005,09	4970319,14
14	7472014,12	4970327,76
15	7472017,99	4970331,60
16	7472018,44	4970332,05
17	7472023,90	4970337,51
18	7472024,20	4970337,84

Koordinate detaljnih tačaka dela k.p.br. 8021 KO Pančevo u obuhvatu UP		
Detaljna tačka	X	Y
18	7472024,20	4970337,84
19	7472032,84	4970347,45
20	7472035,12	4970345,00
21	7472045,09	4970336,04
02	7472036,57	4970326,55
01	7472031,87	4970330,84



LEGENDA REGULACIJA I OZNAKA

GRANICA OBUHVATA UP-a
Površina obuhvata UP: 929,91m²

GRANICE PARCELA - Katastarsko stanje

FAKTIČKO - SNIMLJENO STANJE

POSTOJEĆA IVICA KOLOVOZA

POSTOJEĆA OSOVINA UL. SVETOG SAVE

3306 BROJ KATASTARSKE PARCELE

77.35 VISINSKA KOTA TERENA

BETONSKA BANDERA

OKRUGLI ŠAHT

ČETVRTASTI ŠAHT

SAOBRAĆAJNI ZNAK

SLIVNIK

LEGENDA OZNAKA
DETALJNIH TAČAKA

14 DETALJNA TAČKA - GRANICA
URBANISTIČKOG PROJEKTA



Podaci o katastarskim parcelama:

k.p.br. 3306 KO Pančevo
površina parcele: 717,00m².

deo k.p.br. 8021 KO Pančevo
površina dela parcele: 212,91m²

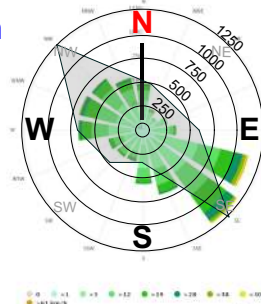
površina obuhvata UP: 929,91m²

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
SA GRANICOM UP R 1 : 500

<div>TARANOVSKI</div> <div>BIRO ZA PROJEKTOVANJE</div> <div>ul. Svetolika Marjanovića br. 14 35250 Paraćin</div> <div>PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com</div> <div></div> <div>DATUM: januar 2026. godine</div>	ODGOVORNO LICE:	Ivan Taranovski, dipl. inž. arh.	INVESTITOR:	BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732		
	ODGOVORNI URBANISTA:	Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.	OBJEKAT:	Višeporodična stambena zgrada sa garažom spratnosti Pr+4Sp+Ps		
	URBANISTA:	Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.	LOKACIJA:	K.P.br. 3306 KO Pančevo, ul. Svetog Save u Pančevu		
	URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM NA K.P.BR. 3306 KO PANČEVO, UL. SVETOG SAVE U PANČEVO			OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	MP:	<div></div>
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT			UP	BROJ CRTEŽA:	02	
NAZIV CRTEŽA: KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM UP						
RAZMERA: 1:500			BROJ PROJEKTA: UP1025			



DATUM: januar 2026. godine



The site plan shows a residential complex with several buildings and parking areas. The buildings are labeled with numbers: 3302, 3305, 3306, 3307/1, 3311, and 8021. The parking areas are labeled 'parking'. The plan also shows regulatory lines: GRADEVINSKA LINIJA I REGULACIONA LINIJA SE POKLAPAJU (Building and Regulatory Lines Coincide), GRADEVINSKA LINIJA NA MEĐI SA SUSEDOM (Building Line on Boundary with Neighbor), GRADEVINSKA LINIJA I REGULACIONA LINIJA SE POKLAPAJU (Building and Regulatory Lines Coincide), and GRADEVINSKA LINIJA NA MEĐI SA SUSEDOM (Building Line on Boundary with Neighbor). The plan also shows a road labeled 'Ulica Svetog Save' and a building labeled '3302'. The plan is oriented with North at the top.

Broj parking mesta:
Broj stanova 22- Potrebno 22pm
 U prizemlju objekta - 9pm
 Na parceli - 9pm
 Na parceli "klackalice" - 4pm
Ukupno: 22pm (2pm za invalide)

03



LEGENDA OZNAKA DETALJNIH TAČAKA	
○ 14	DETALJNA TAČKA - GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
● G3	DETALJNA TAČKA - GRANICA PRIZEMLJA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA
● O2	DETALJNA TAČKA - OSOVINA KOLSKO - PEŠAČKOG PRISTUPA PARCELI

Koordinate detaljnih tačaka - granica prizemlja planiranog stambenog objekta		
Detaljna tačka	X	Y
G1	7472036,57	4970326,55
G2	7472019,49	4970310,95
G3	7472017,31	4970312,93
G4	7472018,44	4970314,16
G5	7472008,95	4970322,83
G6	7472016,89	4970330,50
G7	7472018,87	4970332,48
G8	7472024,20	4970337,84

Koordinate detaljnih tačaka - osovine kolsko - pešačkog pristupa parceli		
Detaljna tačka	X	Y
O1	7472041,92	4970338,90
O2	7472033,34	4970329,50

Koordinate detaljnih tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
Detaljna tačka	X	Y
02	7472036,57	4970326,55
03	7472036,14	4970326,09
04	7472030,01	4970320,55
05	7472019,92	4970311,30
06	7472015,87	4970307,97
07	7472007,44	4970301,02
08	7472001,20	4970295,88
09	7471991,83	4970306,34
10	7471997,21	4970311,54
11	7472003,64	4970317,74
12	7472004,65	4970318,71
13	7472005,09	4970319,14
14	7472014,12	4970327,76
15	7472017,99	4970331,60
16	7472018,44	4970332,05
17	7472023,90	4970337,51
18	7472024,20	4970337,84
19	7472032,84	4970347,45
20	7472035,12	4970345,00
21	7472045,09	4970336,04

ELEMENTI ARHITEKTONSKOG REŠENJA

	ULAZ U OBJEKAT
	POZICIJA PEŠAČKO - KOLSKOG PRISTUPA PARCELI
	PARKING PROSTOR 20 PM
	PARKING PROSTOR ZA INVALIDE 2 PARKING MESTA
	NOVOPLANIRANO DRVEĆE I ŽBUNASTO RASTINJE
	PROSTOR ZA 4 KONTEJNERA
	ZONA PEŠAČKO - KOLSKOG PRISTUPA PARCELI
	PLANIRANI STAMBENI OBJEKAT - GABARITI PRIZEMLJA
	UREĐENE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI
	POPLOČANJE RASTER PLOČAMA
	SUSED - STAMBENI OBJEKTI
	ZELENA JAVNA POVRŠINA

LEGENDA REGULACIJA I OZNAKA

GRANICA OBUHVATA UP-a
Površina obuhvata UP: 929,91m²

GRANICE PARCELA - Katastarsko stanje

FAKTIČKO - SNIMLJENO STANJE

POSTOJEĆA IVICA KOLOVOZA

ERKERI NOVOPLANIRANOG OBJEKTA

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

LINIJA UDALJENJA OD SUSEDNIH PARCELA

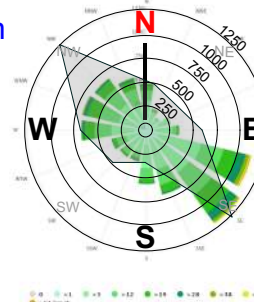
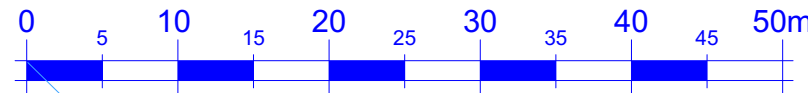
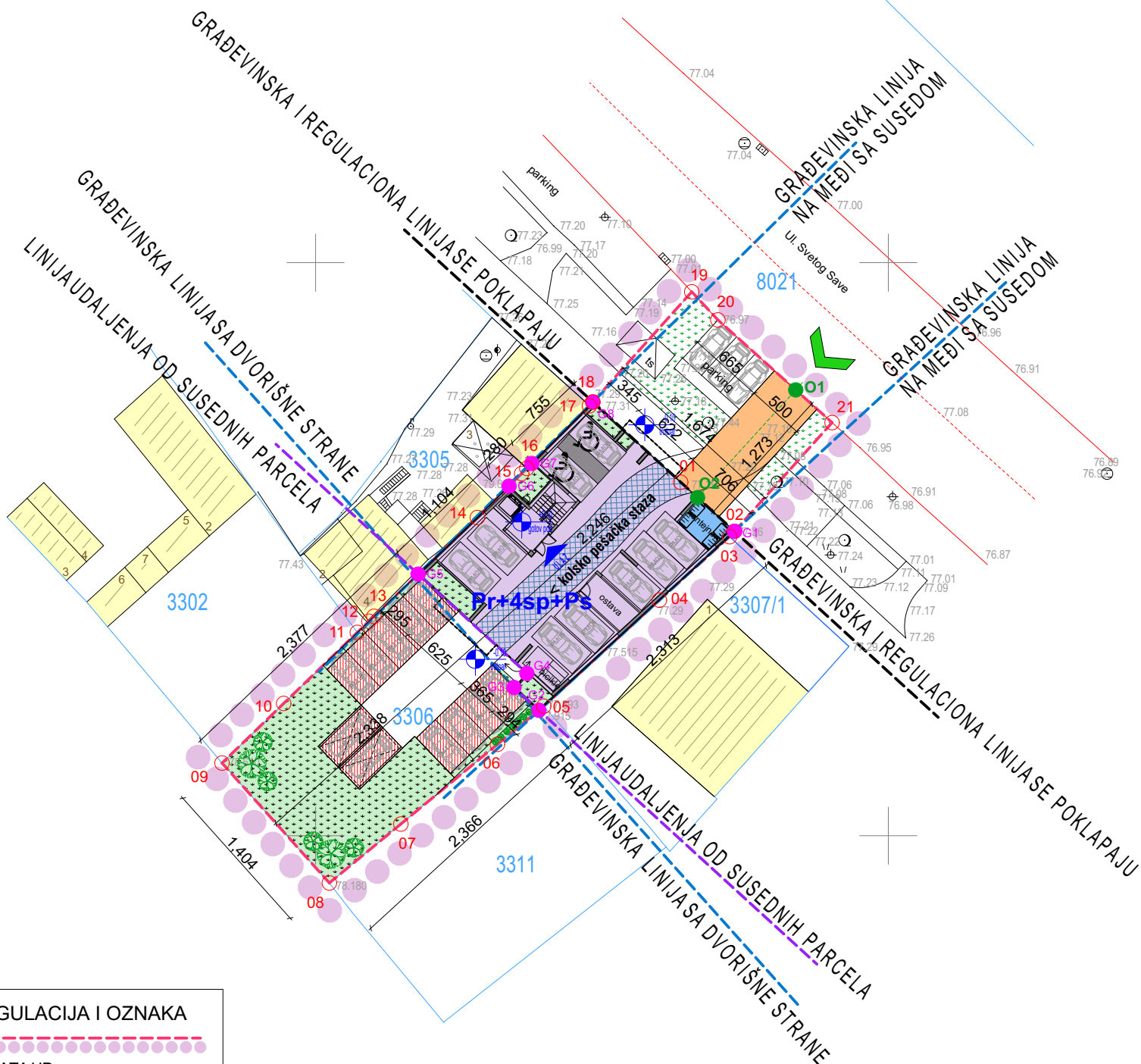
GRANICE SAOBRAĆAJNIH,
KOMUNIKACIONIH I ZELENIH POVRŠINA

Podaci o katastarskim parcelama:

k.p.br. 3306 KO Pančevo
površina parcele: 717,00m².

deo k.p.br. 8021 KO Pančevo
površina dela parcele: 212,91m²

površina obuhvata UP: 929,91m²



Urbanistički parametri: planirano stanje stambeni višeporodični objekat sa garažom

Površina parcele:
(RGZ) 717,00m²

Bruto površina objekta:

2.124,08m²

Neto površina objekta:

1.755,73m²

BRGP:

2.124,08m²

Bruto površina prizemlja:
346,84m²

Spratnost: **Pr+4Sp+Ps**

Maximalna visina objekta:

(mereno od trotoara ispred glavnog ulaza)

Atika iznad pov. sprata: **18,50m** (+95,76mnv)

Venac: **14,50m** (+91,76mnv)

Zelena površina = 178,62+6,55+18,12=203,29m²

Raster ploče = 116,72m²

Zeleni krov = 266,68m²

Ukupno procenat zelenila:

203,29+11,67+26,67 =241,63m²= **33,70%**

Indeks zauzetosti parcele objektom: **48,37%**

Indeks zauzetosti parcele sa manipulativnim
prostorima:

Bruto prizemlja = 346,84m²

Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18,12m²

Pod raster pločama = 116,72m² x 0,9 = 105,05m²

Interna komunikacija behaton ploče = 67,63m²

Ukupno indeks zauzetosti:

346,84-18,12+105,05+67,63 =501,40m²= **69,93%**

Broj parking mesta:

Broj stanova 22- Potrebno 22pm

U prizemlju objekta - 9pm

Na parceli - 9pm

Na parceli "klackalice" - 4pm

Ukupno: 22pm (2pm za invalide)

URBANISTIČKO REŠENJE SA OSNOVOM PRIZEMLJA R 1 : 500

TARANOVSKI

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
ul. Svetolika Marjanovića br. 14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com



DATUM: januar 2026. godine

ODGOVORNO LICE:	Ivan Taranovski, dipl. inž. arh.	INVESTITOR:	BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732
ODGOVORNI URBANISTA:	Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.	OBJEKAT:	Višeporodična stambena zgrada sa garažom spratnosti Pr+4Sp+Ps
URBANISTA:	Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.	LOKACIJA:	K.P.br. 3306 KO Pančevo, ul. Svetog Save u Pančevu
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM NA K.P.BR. 3306 KO PANČEVO, UL. SVETOG SAVE U PANČEVO		OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	MP:
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT		BROJ CRTEŽA:	04
NAZIV CRTEŽA: URBANISTIČKO REŠENJE SA OSNOVOM PRIZEMLJA			
RAZMERA: 1:500		BROJ PROJEKTA: UP1025	

Koordinate detaljnih tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
Detaljna tačka	X	Y
02	7472036,57	4970326,55
03	7472036,14	4970326,09
04	7472030,01	4970320,55
05	7472019,92	4970311,30
06	7472015,87	4970307,97
07	7472007,44	4970301,02
08	7472001,20	4970295,88
09	7471991,83	4970306,34
10	7471997,21	4970311,54
11	7472003,64	4970317,74
12	7472004,65	4970318,71
13	7472005,09	4970319,14
14	7472014,12	4970327,76
15	7472017,99	4970331,60
16	7472018,44	4970332,05
17	7472023,90	4970337,51
18	7472024,20	4970337,84
19	7472032,84	4970347,45
20	7472035,12	4970345,00
21	7472045,09	4970336,04

LEGENDA OZNAKA DETALJNIH TAČAKA

- 14 DETALJNA TAČKA - GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- 02 DETALJNA TAČKA - OSOVINA KOLSKO - PEŠAČKOG PRISTUPA PARCELI

Koordinate detaljnih tačaka - osovine kolsko - pešačkog pristupa parceli		
Detaljna tačka	X	Y
01	7472041,92	4970338,90
02	7472033,34	4970329,50

LEGENDA REGULACIJA I OZNAKA

GRANICA OBUHVATA UP-a
Površina obuhvata UP: 929,91m²

GRANICE PARCELA - Katastarsko stanje

FAKTIČKO - SNIMLJENO STANJE

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

LINIJA UDALJENJA OD SUSEDIH PARCELA

LINIJA POVUČENOG SPRATA

ELEMENTI ARHITEKTONSKOG REŠENJA



POZICIJA PEŠAČKO - KOLSKOG PRISTUPA PARCELI



PARKING NA OTVORENOM PROSTORU 14 PM



NOVOPLANIRANO DRVEĆE I ŽBUNASTO RASTINJE



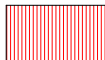
ZONA PEŠAČKO - KOLSKOG PRISTUPA PARCELI



PLANIRANI STAMBENI OBJEKT - GABARITI POVUČENOG SPRATA



UREĐENE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI



POPLOČANJE RASTER PLOČAMA



ZELENA JAVNA POVRŠINA

STAMBENI VIŠEPORODIČNI OBJEKT SA GARAŽOM

22 stana / 22 parking mesta (od toga 2 za invalide)
parkiranje u prizemlju objekta 9 PM
parkiranje na slobodnom delu parcele 13 PM
Spratnost objekta Pr+4Sp+Ps
-kota prizemlja: +0,10/+77,36m
-kota venca povučenog sprata: +14,50m/+91,76m
-kota atike pov. sprata: +18,50m/+95,76m

URBANISTIČKO REŠENJE SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI R 1 : 500

TARANOVSKI

BIRO ZA PROJEKTOVANJE
ul. Svetolika Marjanovića br. 14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com



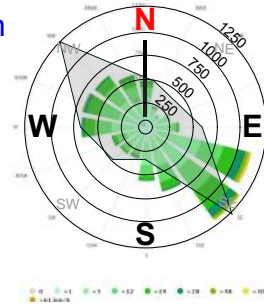
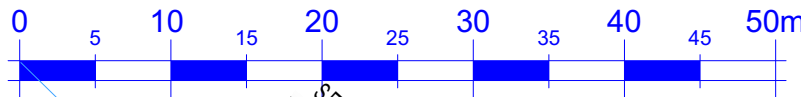
DATUM: januar 2026. godine

Podaci o katastarskim parcelama:

k.p.br. 3306 KO Pančevo
površina parcele: 717,00m².

deo k.p.br. 8021 KO Pančevo
površina dela parcele: 212,91m²

površina obuhvata UP: 929,91m²



Urbanistički parametri: planirano stanje
stambeni višeporodični objekat sa garažom

Površina parcele:
(RGZ) 717,00m²

Bruto površina objekta:

2.124,08m²

Neto površina objekta:

1.755,73m²

BRGP:

2.124,08m²

Bruto površina prizemlja:

346,84m²

Spratnost: **Pr+4Sp+Ps**

Maximalna visina objekta:

(mereno od trotoara ispred glavnog ulaza)

Atika iznad pov. sprata: **18,50m** (+95,76mnv)

Venac: **14,50m** (+91,76mnv)

Zelena površina = 178,62+6,55+18,12=203,29m²

Raster ploče = 116,72m²

Zeleni krov = 266,68m²

Ukupno procenat zelenila:

203,29+116,72+266,67 =241,63m²= **33,70%**

Indeks zauzetosti parcele objektom: **48,37%**

Indeks zauzetosti parcele sa manipulativnim prostorima:

Bruto prizemlja = 346,84m²

Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18,12m²

Pod raster pločama = 116,72m² x 0,9 = 105,05m²

Interna komunikacija behaton ploče = 67,63m²

Ukupno indeks zauzetosti:

346,84-18,12+105,05+67,63 =501,40m²= **69,93%**

Broj parking mesta:

Broj stanova 22- Potrebno 22pm

U prizemlju objekta - 9pm

Na parceli - 9pm

Na parceli "klackalice" - 4pm

Ukupno: 22pm (2pm za invalide)

ODGOVORNO LICE:

Ivan Taranovski, dipl. inž. arh.

ODGOVORNI URBANISTA:

Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.

URBANISTA:

Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG
VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM NA K.P.BR.
3306 KO PANČEVO, UL. SVETOG SAVE U PANČEVO

NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT

NAZIV CRTEŽA:

URBANISTIČKO REŠENJE
SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI

RAZMERA: **1:500**

BROJ PROJEKTA: **UP1025**

INVESTITOR:

BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23,
26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732

OBJEKT:

Višeporodična stambena zgrada sa garažom
spratnosti Pr+4Sp+Ps

LOKACIJA:

K.P.br. 3306 KO Pančevo, ul. Svetog Save u Pančevu

OZNAKA VRSTE
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

UP

BROJ CRTEŽA:

05



LEGENDA OZNAKA DETALJNIH TAČAKA	
○ 14	DETALJNA TAČKA - GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
● G3	DETALJNA TAČKA - GRANICA PRIZEMLJA NOVOPLANIRANOG OBJEKTA
● O2	DETALJNA TAČKA - OSOVINA KOLSKO - PEŠAČKOG PRISTUPA PARCELI
○ T18	DETALJNA TAČKA - TEMENA KOMUNIKACIONIH POVRŠINA UNUTAR OBUHVATA UP

Koordinate detaljnih tačaka - temena komunikacionih površina unutar obuhvata UP		
Detaljna tačka	X	Y
T1	7472043,78	4970337,22
T2	7472040,12	4970333,22
T3	7472038,38	4970331,72
T4	7472036,27	4970330,81
T5	7472032,11	4970329,75
T6	7472030,29	4970328,93
T7	7472028,72	4970327,69
T8	7472026,17	4970324,90
T9	7472016,50	4970315,93
T10	7472015,42	4970314,90
T11	7472018,40	4970311,81
T12	7472011,76	4970305,43
T13	7472008,65	4970308,67
T14	7472003,83	4970304,05
T15	7472000,23	4970307,80
T16	7472003,98	4970311,40
T17	7472001,00	4970314,50
T18	7472009,32	4970322,49
T19	7472013,89	4970318,31
T20	7472023,71	4970327,39
T21	7472026,23	4970330,16
T22	7472028,51	4970331,95
T23	7472031,16	4970333,12
T24	7472033,90	4970333,83
T25	7472040,06	4970340,57

Koordinate detaljnih tačaka obuhvata urbanističkog projekta		
Detaljna tačka	X	Y
02	7472036,57	4970326,55
03	7472036,14	4970326,09
04	7472030,01	4970320,55
05	7472019,92	4970311,30
06	7472015,87	4970307,97
07	7472007,44	4970301,02
08	7472001,20	4970295,88
09	7471991,83	4970306,34
10	7471997,21	4970311,54
11	7472003,64	4970317,74
12	7472004,65	4970318,71
13	7472005,09	4970319,14
14	7472014,12	4970327,76
15	7472017,99	4970331,60
16	7472018,44	4970332,05
17	7472023,90	4970337,51
18	7472024,20	4970337,84
19	7472032,84	4970347,45
20	7472035,12	4970345,00
21	7472045,09	4970336,04

Koordinate detaljnih tačaka - granica prizemlja planiranog stambenog objekta		
Detaljna tačka	X	Y
G1	7472036,57	4970326,55
G2	7472019,49	4970310,95
G3	7472017,31	4970312,93
G4	7472018,44	4970314,16
G5	7472008,95	4970322,83
G6	7472016,89	4970330,50
G7	7472018,87	4970332,48
G8	7472024,20	4970337,84

Koordinate detaljnih tačaka - osovine kolsko - pešačkog pristupa parceli		
Detaljna tačka	X	Y
O1	7472041,92	4970338,90
O2	7472033,34	4970329,50

ELEMENTI UREĐENJA PROSTORA

	NOVOPLANIRANI STAMBENI OBJEKAT
	UREĐENE ZELENE POVRŠINE
	NOVOPLANIRANO DRVEĆE I ŽBUNASTO RASTINJE
	KOTA UREĐENOG PARTERA
	SEGMENTNA RIGOLA ZA ODVOĐENJE ATMOSFERSKE VODE
	SLIVNA REŠETKA ZA PRIKUPLJANJE VODE UNUTAR GARAŽE U PRIZEMLJU OBJEKTA
	NAGIB UREĐENIH POVRŠINA

LEGENDA REGULACIJA I OZNAKA

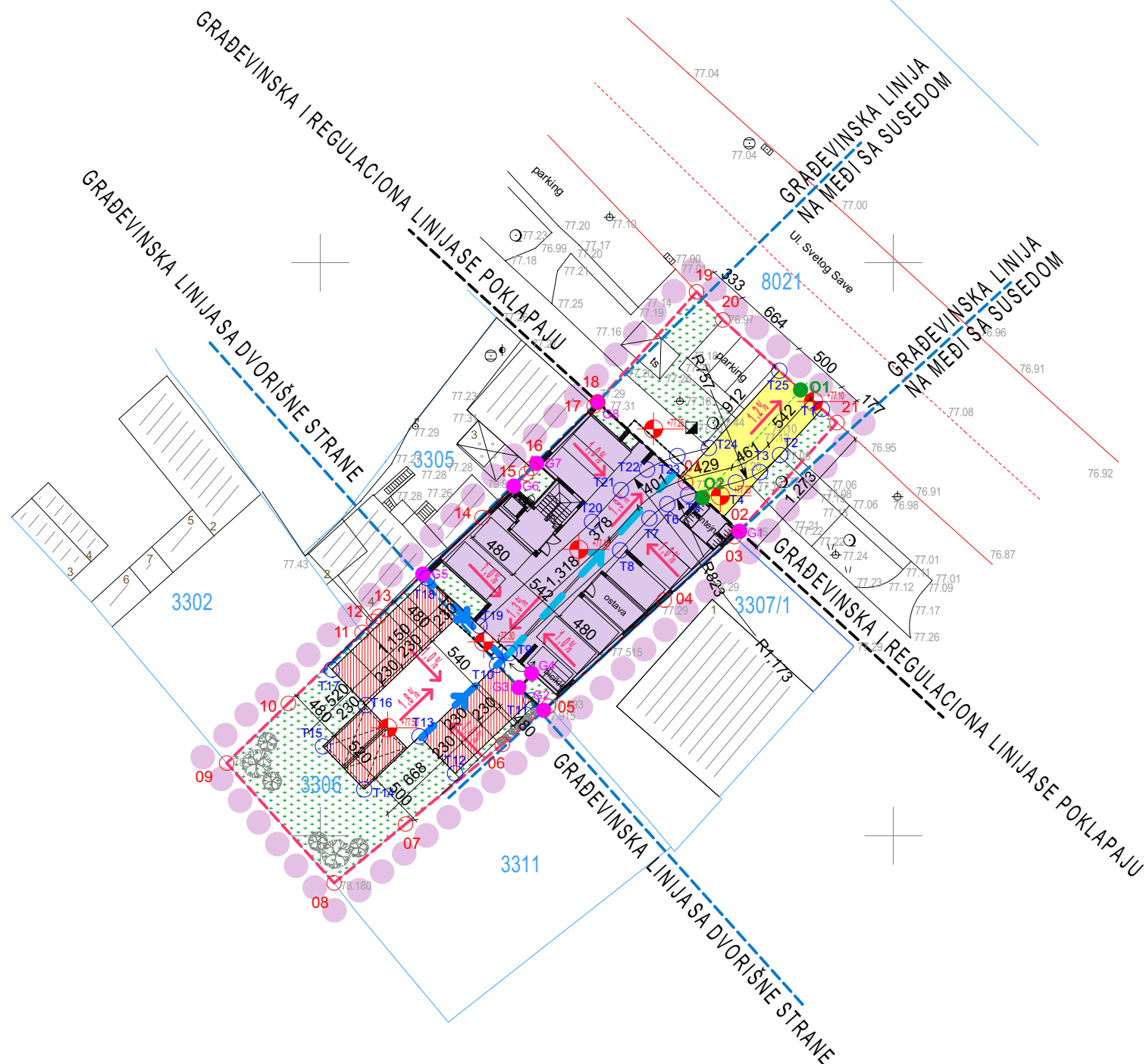
	GRANICA OBUHVATA UP-a Površina obuhvata UP: 929,91m ²
	GRANICE PARCELA - Katastarsko stanje
	FAKTIČKO - SNIMLJENO STANJE
	REGULACIONA LINIJA
	GRADEVINSKA LINIJA

Podaci o katastarskim parcelama:

k.p.br. 3306 KO Pančevo
površina parcele: 717,00m².

deo k.p.br. 8021 KO Pančevo
površina dela parcele: 212,91m²

površina obuhvata UP: 929,91m²



Urbanistički parametri: planirano stanje stambeni višeporodični objekat sa garažom

Površina parcele:
(RGZ) 717,00m²

Bruto površina objekta:
2.124,08m²
Neto površina objekta:
1.755,73m²
BRGP:
2.124,08m²

Bruto površina prizemlja:
346,84m²

Spratnost: **Pr+4Sp+Ps**

Maximalna visina objekta:
(mereno od trotoara ispred glavnog ulaza)
Atika iznad pov. sprata: **18,50m** (+95,76mnv)
Venac: **14,50m** (+91,76mnv)


Zelena površina = 178,62+6,55+18,12=203,29m²
Raster ploče = 116,72m²
Zeleni krov = 266,68m²
Ukupno procenat zelenila:
203,29+11,67+26,67 =241,63m²= **33,70%**

Indeks zauzetosti parcele objektom: **48,37%**

Indeks zauzetosti parcele sa manipulativnim prostorima:
Bruto prizemlja = 346,84m²
Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18,12m²
Pod raster pločama = 116,72m² x 0,9 = 105,05m²
Interna komunikacija behaton ploče = 67,63m²
Ukupno indeks zauzetosti:
346,84-18,12+105,05+67,63 =501,40m²= **69,93%**

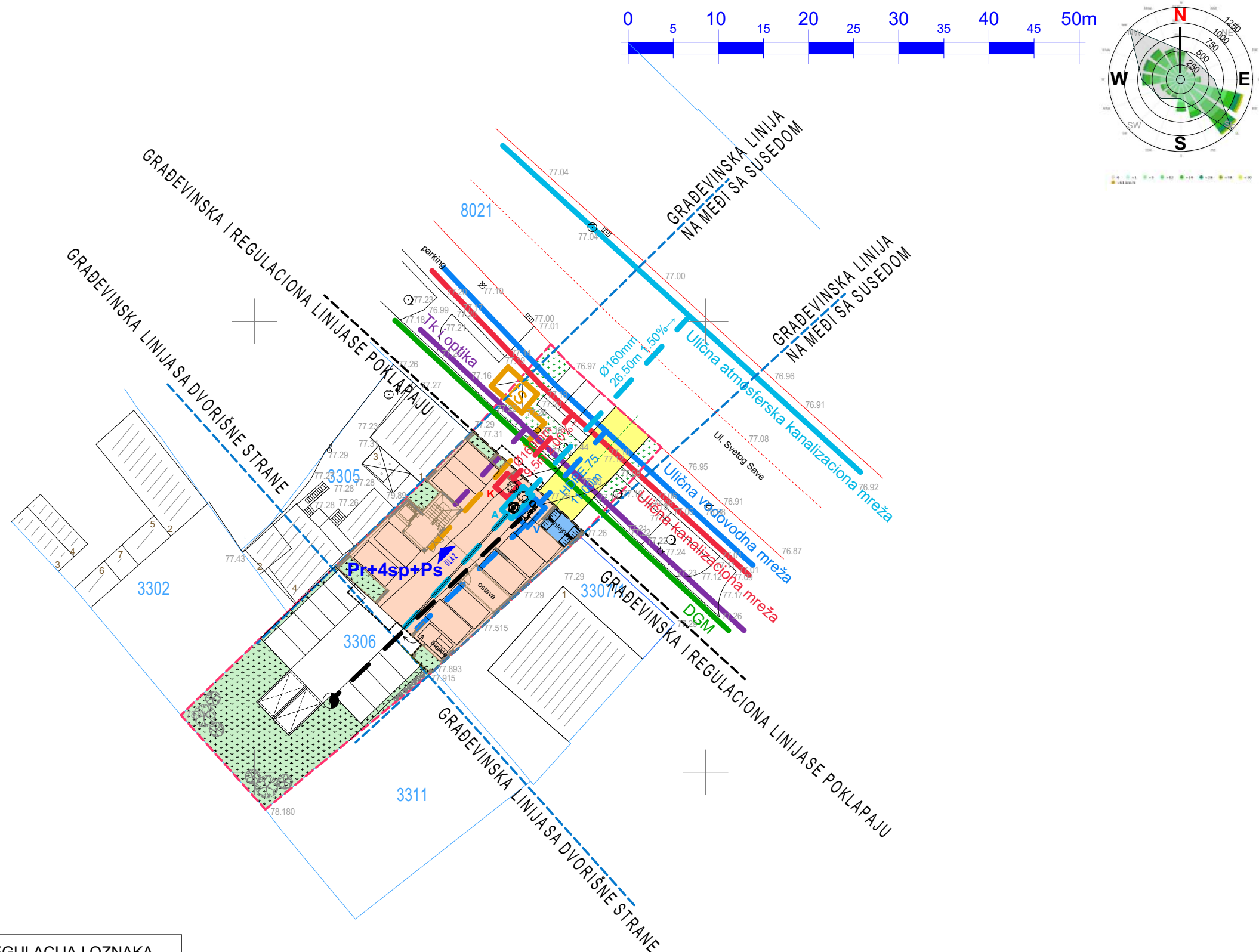
Broj parking mesta:
Broj stanova 22- Potrebno 22pm
U prizemlju objekta - 9pm
Na parceli - 9pm
Na parceli "klackalice" - 4pm
Ukupno: 22pm (2pm za invalide)

REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE R 1 : 500

<div>TARANOVSKI</div> <div>BIRO ZA PROJEKTOVANJE</div> <div>ul. Svetoljka Marijevović br. 14 35250 Paraćin</div> <div>PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com</div> <div></div> <div>DATUM: januar 2026. godine</div>	<div>ODGOVORNO LICE:</div> <div>Ivan Taranovski, dipl. inž. arh.</div>	<div>INVESTITOR:</div> <div>BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732</div>
	<div>ODGOVORNI URBANISTA:</div> <div>Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.</div>	<div>OBJEKAT:</div> <div>Višeporodična stambena zgrada sa garažom spratnosti Pr+4Sp+Ps</div>
	<div>URBANISTA:</div> <div>Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.</div>	<div>LOKACIJA:</div> <div>K.P.br. 3306 KO Pančevo, ul. Svetog Save u Pančevu</div>
	<div>URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG VIŠEPORODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM NA K.P.BR. 3306 KO PANČEVO, UL. SVETOG SAVE U PANČEVO</div>	
<div>NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT</div> <div>NAZIV CRTEŽA:</div> <div>REGULACIONO I NIVELACIONO REŠENJE</div> <div>RAZMERA: 1:500</div> <div>BROJ PROJEKTA: UP1025</div>		<div>MP:</div> <div></div>

LEGENDA POSTOJEĆE I PLANIRANE INFRASTRUKTURE

- Postojeća ulična vodovodna mreža
- - - Planirana vodovodna mreža
V Planirani kombinovani vodomer DN 50/20
● Planirani spoljni nadzemni hidrant ukoliko je potrebno prema projektu
- - - Planirana hidrantska mreža
— Postojeća ulična fekalna kanalizacija
- - - Planirana fekalna kanalizacija
K Planirani interni šaht fek. kanalizacije
— Postojeća ulična atmosferska kanalizacija
- - - Planirana atmosferska kanalizacija
A Planirani interni šaht za prikupljanje atmosferske vode sa separatorom naftnih derivata
ts Postojeća TS Moše Pijade
- - - Planirana podzemna nn elektro mreža od objekta do TS Moše Pijade
— Postojeća podzemni Tk i optički kablovi
- - - Planirana podzemna telekomunikaciona infrastruktura
— Postojeća DGM
— Planirani kontejneri 4 x 1,1m³



ELEMENTI ARHITEKTONSKOG REŠENJA

- ▲ ULAZ U OBJEKT
● NOVOPLANIRANO DRVEĆE I ŽBUNASTO RASTINJE
ZONA PEŠAČKO - KOLSKOG PRISTUPA PARCELI
PLANIRANI STAMBENI OBJEKT - GABARITI PRIZEMLJA
UREĐENE ZELENE POVRŠINE NA PARCELI
ZELENA JAVNA POVRŠINA

LEGENDA REGULACIJA I OZNAKA

GRANICA OBUHVATA UP-a
Površina obuhvata UP: 929,91m²

GRANICE PARCELA - Katastarsko stanje

FAKTIČKO - SNIMLJENO STANJE

POSTOJEĆA IVICA KOLOVOZA

ERKERI NOVOPLANIRANOG OBJEKTA

REGULACIONA LINIJA

GRAĐEVINSKA LINIJA

GRANICE SAOBRAĆAJNIH, KOMUNIKACIONIH I ZELENIH POVRŠINA

Podaci o katastarskim parcelama:

k.p.br. 3306 KO Pančevo
površina parcele: 717,00m².

deo k.p.br. 8021 KO Pančevo
površina dela parcele: 212,91m²


površina obuhvata UP: 929,91m²

PLAN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU R 1 : 500

TARANOVSKI
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
ul. Svetolika Marjanovića br. 14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com



DATUM: januar 2026. godine

ODGOVORNO LICE:	Ivan Taranovski, dipl. inž. arh.	INVESTITOR:	BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732
ODGOVORNI URBANISTA:	Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.	OBJEKT:	Višeporodična stambena zgrada sa garažom spratnosti Pr+4Sp+Ps
URBANISTA:	Dejan Dimitrijević, dipl. inž. arh.	LOKACIJA:	K.P.br. 3306 KO Pančevo, ul. Svetog Save u Pančevu
URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU STAMBENOG VIŠEPRODIČNOG OBJEKTA SA GARAŽOM NA K.P.BR. 3306 KO PANČEVO, UL. SVETOG SAVE U PANČEVO		OZNAKA VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	MP: 
NAZIV I OZNAKA DELA PROJEKTA: URBANISTIČKI PROJEKAT		BROJ CRTEŽA:	UP
NAZIV CRTEŽA: PLAN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU			07
RAZMERA: 1:500		BROJ PROJEKTA:	UP1025

V IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

GLAVNA SVESKA

0.1 NASLOVNA STRANA

Investitor	BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732	
Objekat	STAMBENI VIŠEPORODIČNI OBJEKAT SA GARAŽOM: STAMBEN ZGRADA klas.broj 112222 kat. V GARAŽA klas.broj 124210 kat. V	
Mesto gradnje	k.p.br.3306 KO Pančevo, ul. Svetog Save u Pančevu	
Vrsta tehničke dokumentacije	IDR - IDEJNO REŠENJE <div></div>	
Za građenje	NOVA GRADNJA	
Projektant	Biro za projektovanje „TARANOVSKI“ Paraćin Matični broj: 61940308 PIB: 105834196	
Odgovorno lice projektanta	<div><div>Ivan Taranovski PR</div><div>IVAN TARANOVSKI PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE TARANOVSKI PARAĆIN</div></div>	<div></div>
Glavni projektant	Ivan Taranovski d.i.a.	<div></div>
Broj licence	300 I353 10 <div></div>	
Broj tehničke dokumentacije	IDR1025-0	
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine	

0.2 SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

- 0.1 Naslovna strana glavne sveske
- 0.2 Sadržaj glavne sveske
- 0.3 Odluka o imenovanju glavnog projektanta
- 0.4 Izjava glavnog projektanta
- 0.5 Sadržaj tehničke dokumentacije
- 0.6 Podaci o projektantima i licima koja su izradila elaborate
- 0.7 Opšti podaci o objektu i lokaciji
- 0.8 Sažeti tehnički opis
- 0.9 Specifikacija posebnih delova objekta
- 0.10 Grafički prilozi

0.3 ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS br. 72/09,81/09, 64/10, 24/11 i 121/12, 42/13, 50/2013, 98/2013, 132/14, 145/14 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 63/23 i 91/2025) i Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Sl.glasnik RS“ br.96/2023), kao

GLAVNI PROJEKTANT

za izradu IDEJNOG REŠENJA
za izgradnju stambene višeporodične zgrade sa garažom,
na k.p.br.3306 KO Pančevo,

čiji je investitor
BAZ INVEST 013 D.O.O.
ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija
PIB 111303949 MB 21458732
određuje se:

Glavni projektant	Ivan Taranovski dipl.inž.arhitekture
Broj licence	300 I353 10

Investitor	BAZ INVEST 013 D.O.O.
Potpisi	
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine

04. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA

Glavni projektant IDEJNOG REŠENJA
za izgradnju stambene višeporodične zgrade sa garažom,
na k.p.br.3306 KO Pančevo,



čiji je investitor
BAZ INVEST 013 D.O.O.
ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija
PIB 111303949 MB 21458732

Ivan Taranovski dipl.inž.arhitekture

IZJAVLJUJEM

da su delovi projekta međusobno usaglašeni i da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta

Br.	Naziv dokumentacije	Broj dokumentacije
0	GLAVNA SVESKA	IDR1025-0
1	IDEJNO REŠENJE	IDR1025



Glavni projektant	Ivan Taranovski dipl.inž.arhitekture
Broj licence	300 I353 10
Lični pečat	Potpis
	
Broj tehničke dokumentacije	IDR1025
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine

0.5 SADRŽINA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Br.	Naziv dokumentacije	Broj dokumentacije
0	Glavna sveska	IDR1025-0
1	Idejno rešenje	IDR1025

0.6 PODACI O PROJEKTANTIMA

Glavna sveska IDR1025-0

Projektant	Agencija „TARANOVSKI“ Paraćin
Glavni projektant	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.
Broj licence	300 I353 10
Lični pečat	Potpis
	

Idejno rešenje IDR1025

Projektant	Agencija „TARANOVSKI“ Paraćin
Odgovorni projektant	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.
Broj licence	300 I353 10
Lični pečat	Potpis
	

0.7 OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI

OPŠTI PODACI	
Tip objekta	Objekat u nizu – oboistrano uzidan
Vrsta radova	Nova gradnja
Kategorija objekta	STAMBENI VIŠEPORODIČNI OBJEKAT SA GARAŽOM: STAMBEN ZGRADA kat. V GARAŽA kat. V
Klasifikacija pojedinih delova objekta	STAMBEN ZGRADA klas.broj 112222 GARAŽA klas.broj 124210
Fazna gradnja:	Jedna faza
Naziv urbanističkog plana	Plan generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br.19/2012, 27/12, 1/13, 24/13, 20/14, 19/2018, 25/2018, 6/19, 23/2022)
Mesto	Pančevo Ul. Svetog Save br.69
Broj katastarske parcele i katastarska opština	k.p.br.3306 KO Pančevo

PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU						
Elektroenergetska distributivna mreža		Broj jedinica sa istom snagom	Višna snaga (kW)	Limitatori (A)	Broj stanolokala	Ukupna snaga (kW)
	Očekivana vršna snaga stanova / poslovnih prostora	10	13.80	20	1.2.3.5.6.7.8.10.11.12.13.15.16.17.18.20	32.0
		4	17.25	25	9.8.13.18.21.22	
	Očekivana vršna snaga zajednička potrošača	1	11.0	10	Osvetljenje stepenika i hodnika zajednički potrošači. Spoljsko osvetljenje	47.82
		1	17.25	25	Lift potrošači	
		1	17.25	25	Platforme	
		1	22.00	32	Hidrocičlostrujanje	
	Ukupno svih mesta:	26			UKUPNA VRŠNA SNAGA:	391.92
Telekomunikaciona mreža	Kablovska tv mreža , internet i telefon za 22 stana					
Vodovodna i kanalizaciona mreža	U skladu sa hidrauličkim proračunima: Sanitarana vodovodna mreža 2,61 l/s Hidrantska mreža 4,85bara Fekalna kanalizaciona mreža 6,391 l/s Usvaja se garažni separator P-NS3 (proizvođača ACO), Q=3 lit/sec					

Način grejanja

br.	etaža	stan broj	struktura	tip grejanja	El. snaga u kW
1	prvi sprat	1	jednoiposoban	podno	6,00
		2	jednoiposoban	podno	6,00
		3	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		4	jednoiposoban	podno	6,00
		5	dvosoban	podno	6,00
2	drugi sprat	6	jednoiposoban	podno	6,00
		7	jednoiposoban	podno	6,00
		8	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		9	dvosoban	podno	6,00
		10	dvosoban	podno	6,00
3	treći sprat	11	jednoiposoban	podno	6,00
		12	jednoiposoban	podno	6,00
		13	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		14	dvosoban	podno	6,00
		15	dvosoban	podno	6,00
4	četvrti sprat	16	jednoiposoban	podno	6,00
		17	jednoiposoban	podno	6,00
		18	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		19	dvosoban	podno	6,00
		20	dvosoban	podno	6,00
5	povučenl sprat	21	četvorosoban	podno+zidno	2,04
		22	četvorosoban	podno+zidno	2,04
				UKUPNO:	108,24

Pešački i kolski pristup

Kolski prilaz širine kolovoza 500cm iz ulice Svetog Save, pešački sa uređenih javnih trotoara uz ulicu Svetog Save.
U prizemlju objekta obezbeđen je prolaz za vozila koja se parkiraju na parceli u dvorištu, ovaj prolaz je monimalne širine 350cm i širi. Na parking u prizemlju objekta i u dvorištu obezbeđena je minimalna širina platoa za manipulaciju na mestu upravnog parkiranja od 540cm.

Odlaganje komunalnog otpada

Odlaganje komunalnog otpada predviđeno je u posebnom prostoru u okviru otvorenog prizemlja na regulacionoj liniji, i to u 4 kontejnera zapremine po 1,1m³. Podloga na mestu predviđenom za kontejnere je betonski pod tipa ferobeton.

Lokacijski uslovi

Ovo idejno rešenje je sastavni deo zahteva za izdavanje lokacijskih ulsova.

OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI	
Površina katastarske parcele	(RGZ) 717,00m²
BRGP nadzemna	2.124,08m²
BRUTO površina	2.124,08m²

NETO površina	1.755,73m ²
BRUTO površina prizemlja	346,84m ²
Spratnost	Pr+4Sp+Ps
Maximalna visina objekta: (mereno od trotoara ispred glavnog ulaza)	Atika pov.sprata: 18,50m (+95,76mnv) Venac: 14,50m (+91,76mnv)
Spratna visina (pod-pod)	Prizemlje 2,70m Tipski spratovi 2,90m Povučeni sprat 3,18m
Boj funkcionalnih jedinica:	22 stana
Broj parking mesta:	U prizemlju objekta = 9pm Na parceli = 9pm Na parceli "klackalice" = 4pm Ukupno: 22pm (od toga 2pm za osobe sa posebnim potrebama)
Materijalizacija objekta	
Fasada	Dekoratívni fasadni malter Listel fasadne opeke
Orj. slemena	SZ -JI
Nagib krova	3%
Krov	Glavni krov - PVC krovna membrana Manji erkeri – ravan lim

URBANISTIČKI PARAMETRI	
Procenat zelenih površina	Zelena površina = 178.62+6.55+18.12=203.29m ² Raster ploče = 116.72m ² Zeleni krov = 266,68m ² Ukupno procenat zelenila: 203.29+11.67+26,67 =241,63= 33,70%
Indeks zauzetosti (svi objekti)	Bruto prizemlja = 346,84m ² Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18.12m ² (odbija se) Pod raster pločama = 116.72m ² x 0,9 = 105.05 Interna komunikacija behaton ploče = 67.63m ² Ukupno indeks zauzetosti: 346.84-18.12+105.05+67.63 =501,40= 69,93%
Ukupna predračunska vrednost objekta	147.000.000,00 dinara



Odgovorni projektant,

 Ivan Taranovski dipl.inž.arh.

0.8 SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Parcele na kojima je planirana izgradnja stambenog višeporodičnog objekta sa garažom se nalaze u centralnoj gradskoj zoni Pančeva u ulici Svetog Save br.69. Važeći planski dokument je Plan generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br.19/2012, 27/12, 1/13, 24/13, 20/14, 19/2018, 25/2018, 6/19, 23/2022). Površina predmetne parcele (RGZ) je 717,00m². Širina fronta parcele je 16,74m. Parcela ima direktan pristup sa ulice Svetog Save. Teren je relativno ravan sa prosečnom kotom +77,30mnv.

Na predmetnoj parceli postoje tri stambena objekta i bazen i svi su planirani za uklanjanje. Uvidom u izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti na parceli su upisani objekti sledećih površina: 187+51+306=544,00m². Uklanjanje postojećih objekata je predmet posebnog projekta.

Na parceli postoje priključci na električnu energiju, vodu i kanalizaciju koji nisu zadovoljavajućih kapaciteta te se planira izgradnja novih u skladu sa uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

Na susednim parcelama levo i desno su izgrađeni prizemni stambeni objekti. Na susednoj parceli k.br. 3305 objekat je na međi dok je na parceli k.br. 3307/1 objekat udaljen 2,75 do 4,00m od zajedničke međe.

Projektant će nakon dobijanja lokacijskih uslova a pre izrade projekta za građevinsku dozvolu zahtevati od investitora da mu dostavi elaborat o geološkom i geotehničkom istraživanju tla kao preduslov za nastavak izrade projektno tehničke dokumentacije. Projektant je o ovome već obavestio Investitora.

Investitor je projektantu dostavio katastarsko-topografski plan predmetne parcele kao podlogu za dalju razradu i projektovanje, a koji je izradilo Preduzeće za izvođenje geodetskih radova "GEOVIZIJA" d.o.o. iz Pančeva, 11.03.2025.godine.

Novoplanirani objekat je spratnosti Pr+4Sp+Ps. Glavni pristup je kolslo-pešačka staza koja vodi od javnog trotoara, kroz prizemlje objekta do unutrašnjeg dvorišta. Ulaz u stambeni deo objekta izdignut je 20cm (+77,46mnv) od kote javnog trotoara (+77,26mnv). Maksimalna visina objekta je atika povučenog sprata i izdignuta je od kote javnog trotoara ispred ulaza u objekat 18,50cm (+95,76mnv), kota venca je +91,76mnv.

U objektu je za vertikalne komunikacije projektovan putnički lift nosivosti 630Kg tj. 8 osoba, prilagođeni za korišćenje osobama sa posebnim potrebama kao i stambeno stepenište širine kraka 123cm, dimenzija stepenika 17,06/30cm i 17,88/30cm. Za izlaz na krov predviđene su čelične merdevine sa leđobranima koje iz prizemlja vode ka krovu objekta. Širina zajedničkog hodnika na stambenim etažama je 160cm.

U prizemlju projektovani su ulazi za stanare dimenzija 295x256cm i ostava za pribor za čišćenje objekta. Svetla visina (gotov pod-plafon) prizemlja je 242cm. U prizemlju su projektovane i jedna stanarska ostava, devet parking mesta, parking prostor za bicikle i prostorija za smeštanje 4 kontejnera. Garaža u prizemlju je, mala, nadzemna, otvorena, sa prirodnom cirkulacijom vazduha neophodnom za ventiliranje ovog prostora.

U objektu je projektovano ukupno 22 stana, različitih struktura i površina. Na 1. 2. 3. i 4. spratu po pet stanova, jednosobni i dvosobni i jedan trosoban. Na povučenom spratu projektovani su dva četvorosobna stana većih kvadratura,. Povučeni sprat je formiran povlačenjem u odnosu na osnovni gabarit objekta od 150cm i 175cm. Nad terasama povučenog sprata formirana je betonska pergola. Svetla visina (gotov pod-plafon) 1. 2. 3. i 4. sprata je 264cm dok je na povučenom spratu 290cm.

U dvorištu objekta projektovan je otvoreni parking za 13 putničkih automobila, dimenzije parking mesta 230x480cm osim četiri parking mesta koja su obezbeđena na platformi tipa „auto klackalica“. Uključujući 9 parking mesta u prizemlju objekta obezbeđeno je ukupno 22 parking mesta od kojih su dva za osobe sa posebnim potrebama širine 220x150x220cm.

Projektnim rešenjem obezbeđen je minimalni procenat zelenila odnosno 33,70%, i to zelenim površinama na samoj parceli, raster pločama na parking mestima otvorenog parkinga i zelenim krovom tipa Knauf UrbanSpace na celoj površini krova.

Osnovni konstruktivni sistem objekta je skeletni sistem sa nosećim stubovima, platnima i gredama od armiranog betona. Temeljna konstrukcija je tipa armirano-betonska kontra ploča debljine 50cm. Glavni noseći elementi su stubovi, platna i grede svi od armiranog betona.

Međuspratna konstrukcija je monolitna armirano-betonska debljine 18cm. Zidovi su od klasičnih glinenih blokova debljine 25cm, 20cm i pregradni 10cm. Pregradni zidovi se izvode sa horizontalnim serklažem visine 20cm u visini kao i nadvratne grede, a u celoj dužini zida. U preseku zidova izvode se armirano-betonski vertikalni serklaži. Zidovi između stanova i između stanova i zajedničkih hodnika predviđeni su od blokova za poboljšanu zvučnu izolaciju tipa Ytong Fono blok. Krovna konstrukcija je drvena, jednovodna, malog nagiba od 3%. Krovni pokrivač je PVC krovna membrana tipa Sika Plan G15 a završno zeleni krov tipa Knauf Urban Space. U delu vidljivih erkera predviđen je pokrivač od ravnog pertlovanog lima.

Konačna dimenzija i dispozicija svih elemenata konstrukcije biće predmet posebnog projekta konstrukcije u fazi projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje.

Fasada objekta je tipa kontaktna termoizolovana, završno obrađena dekorativnim fasadnim malterom zaglađene strukture granulacije ϕ 1,5mm i fasadnim listelama dekorativne opeke.

Spoljna stolarija na stanovima je od PVC sedmocomorni profila tipa REHAU Synego sa dubinom ugradnje od 80mm i U_f vrednošću do 0,94W/m²K. Roletne su skrivene u termici fasade. Roletne su aluminijumske u boji prozorskih profila, kutija je od pvc-a sa termoizolacionom ispunom. Balkonska vrata imaju termo prag od PVC profila za izdizanje vrata do nivoa gotovog poda. Staklo je troslojno niskoemisiono, tipa 4+16+4+16+4, $U_g=0,6W/m^2K$, sa komorama punjenim argonom. Okov je tipa Roto. Prozori su Ral 9004 crne boje sa spoljne strane a unutrašnja strana je bele boje. Spoljna stolarija na ulaznim portalima je od aluminijumskih profila sa termoprekidom i dvostrukim staklom sa komorom ispunjenom argonom. Boja alu profila je kao i na PVC prozorima Ral 9004. Rukohvat na ulaznim vratima je od inoxa u visokom sjaju visine 180cm, okruglog poprečnog preseka. Glavna ulazna vrata su sa povratnim mehanizmom i aluminijumskim pragom visine max 2cm.

Unutrašnja vrata su bele boje sa vratnim krilom debljine 40mm od drvenog rama sa ispunom od kartoskog saća i oblogom od farbanog medijapana. Štokovi su od drveta obloženi farbanim medijapanom, pervajzi su štelujući širine 7cm i debljine 18mm. Sva vrata su opremljena štelujućim šarkama, bravom i sa tri ključa, osim vrata na mokrim čvorovima koja imaju bravu sa cilindrom za brzo zaključavanje bez ključeva.

Ulazna vrata za stanove su sigurnosna i sa poboljšanom zvučnom izolacijom. Vrata imaju tri šipa, dve brave i špijunku od 160°. Štok vrata je od čeličnog lima debljine 1,20mm, unutrašnjost krila je ojačana čeličnim limom, trmčki i zvučno izolovana kamenom vunom, a krilo je završno presvučeno dekorativnim furnirom. Vidljivi delovi štoka i krila koji su od lima su pocinkovani i završno plastificirani.

U objektu će po potrebi biti predviđen određen broj protivpožarnih vrata čija je će vatrootpornost i dispozicija biti određena zahtevima iz Elaborata zaštite od požara. Vrata su otporna na dejstvo požara u trajanju od 30 do 90min. Vrata debljine 60mm. Štok vrata je od čeličnih profila sa ankerima za fiksiranje u zid. Krilo je od odgalvanizovanog čeličnog lima sa ispunom od vatrootporne termoizolacije. Vrata su opremljena povratnim mehanizmom. Okov je sa cilindrom i umetkom sa ključem i dve šarke po krilu. Ručica je crna sigurnosna sa čeličnim jezgrom. Standardna obrada površine epox-poliester prahom, površina sa zaštitom od grebanja, narandžina kora.

Podovi su od granitnih pločica debljine 0.90cm, protivkliznih. Granitne pločice se polažu na sloju odgovarajućeg lepka tipa CM16 ili sl. u slogu po izboru projektanta sa fugnama širine 2mm zalivenim fug masom u tonu pločica. Pločice se rade svuda osim u spavaćim sobama gde se izvode podovi završno obloženi gotovog troslojnog parketa debljine 14mm pogodnim za podno grejanje, završno drvo hrast natur.

Plafoni i zidovi se gletuju i boje u belo osim u kuhinjama i mokrim čvorovima gde se zidovi oblažu granitnim pločicama. U kuhinjama od poda do visine h.80cm do h.150cm, a u mokrim čvorovima od poda do h.260cm. Granitne pločice se polažu na sloju odgovarajućeg lepka u slogu po izboru projektanta sa fugnama širine 2mm zalivenim fug masom u tonu pločica. U mokrim čvorovima i na mestima vidljivog horizontalnog razvoda vodovodnih i kanizacionih instalacija izvode se spuštene plafoni od vlagootpornih gips-karton ploča debljine 12,5mm na metalnoj podkonstrukciji. Spuštene plafoni se bandažiraju, gletuju i završno boje u belu boju.

Krovna konstrukcija je od drveta, jednovodna, malog nagiba od 3%. Krovni pokrivač je PVC krovna membrana za zelene krovove. Višeslojna, sintetička, hidroizolaciona krovna membrana je ojačana poliesterom na bazi visokokvalitetnog polivinil hlorida (PVC) prema standardu EN 13956. Debljina membrane je 1,50mm. Membrana se mehanički pričvršćuje šrafovim za tačkasto pričvršćivanje sa širokim tanjirastim podloškama i vari toplim vazduhom. Završno predviđen je ZELENI KROV tipa Knauf Urban Space.

Knauf Urbanspaces zeleni krov:

- pokrivač sa mešavinom seduma green roll 40mm
- drenažni sistem sa rezervoarima 20mm
- protivkorenska membrana
- Sika pvc membrana za zelene krovove
- geotekstil
- osb tabla min 20mm debljine
- drvena krovna konstrukcija
- termoizolacija 2x10cm
- parna brana
- armirano-betonska međuspratna konstrukcija

U delu vidljivih erkera predviđen je pokrivač od ravnog pertlovanog lima. Krovna konstrukcija se podlašćava OSB pločama, minimalne debljine 20mm. Na ploči iznad završnih etaža ispod krova postavlja se parna brana i termoizolacija u debljini u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti (planirano 10+10cm).

Olučne horizontale i vertikalne kao i okapnice prozora su od čeličnog pocinkovanog i plastificiranog lima d,055mm u boji spoljne stolarije, dimenzija poprečnog preseka 150x150mm.

Termoizolacija fasadnih zidova je od fasadnih izolacionih ploča 17gr od ekstrudiranog polistirena, debljine 10cm sa izvedenim protivpožarnim prekidima od kamene vune otpornosti na požar A1 a u skladu sa napomenama i smernicama iz elaborata i glavnog projekta zaštite od požara. Predviđena je termoizolacija ispod krovnog pokrivača debljine 10+10cm od unakrsno postavljenih termoizolacionih ploča kamene vune, otpornosti na požar A1 postavljenih preko parne brane. Na mestima povlačenja spratova potrebno je denivelacijom podne ploče predvideti prostor za postavljanje dodatnih slojeva termoizolacije od ekstrudiranog polistirena XPS debljine minimum 10cm između unutrašnjeg prostora donje etaže i prohodne terase. U konstrukciji plivajućeg poda u objektu predviđena je tvrdopresovana termoizolacija debljine od 3cm od ekstrudiranog polistirena XPS. Na plafonu garaže a ispod stambenih postorija predviđena je izolacija od lamella kamen vune debljine 8cm koja je završno kaširana i nakon montaže se ne obrađuje dodatno. Tačna specifikacija, tip i dispozicija termoizolacije površina u objektu biće sastavni deo elaborate energetske efikasnosti.

Horizontalna i vertikalna hidroizolacija planirana je na sledeći način: horizontalna hidroizolacija na podu prizemlja od hidroizolacionih traka na bazi bitumena tipa Kondor V4 u dva sloja. Izolaciju krovnih terasa izvesti u sledećim slojevima: granitne pločice na CM17 lepku, posipanje kvarcnog peska 0,3-0,8 mm, jednokomponentna, poliuretanska, tečna hidroizolaciona membrana (Sikalastic-614 ili sl) premazi u tri ruke sa ojačanjem od staklenih vlakana (Sika Reemat Premium RO filc ili s.l) sa izvođenjem cikle od istih materijala uz osnovni zid i zidane delove ograda, izdignuta min20cm od kote gotovog poda, prajmer (Sikaconcrete Primer A+B ili sl.) , cementni estrih u padu 1,5% debljine min 5cm ojačan vlaknima za mikroarmiranje, termoizolacija, hidroizolacija – parna brana, na bazi bitumen i kondor V4 sa izvođenjem cikle od istih materijala uz osnovni zid i zidane delove ograda, izdignuta 20cm od poda, armirano-betonska međuspratna konstrukcija.

Horizontalna i vertikalna hidroizolacija zidova i podova u kupatilima izvesti od hidroizolacionog premaza tipa Sikalastic 1K jednokomponentni, cementni, fleksibilni malter, ojačanim vlaknima i modifikovanim specijalnim polimerima otpornim na baze. Na eventualnim spojevima i delovima izloženim ograničenim pomeranjima i na drugim kritičnim zonama (na primer, spojevi sa vertikalnim površinama), hidroizolacioni sloj se mora ojačati pomoću trake Sika Seal Tape-S. Traka mora da se postavi u svež prvi sloj, a zatim se prekriva drugim slojem.

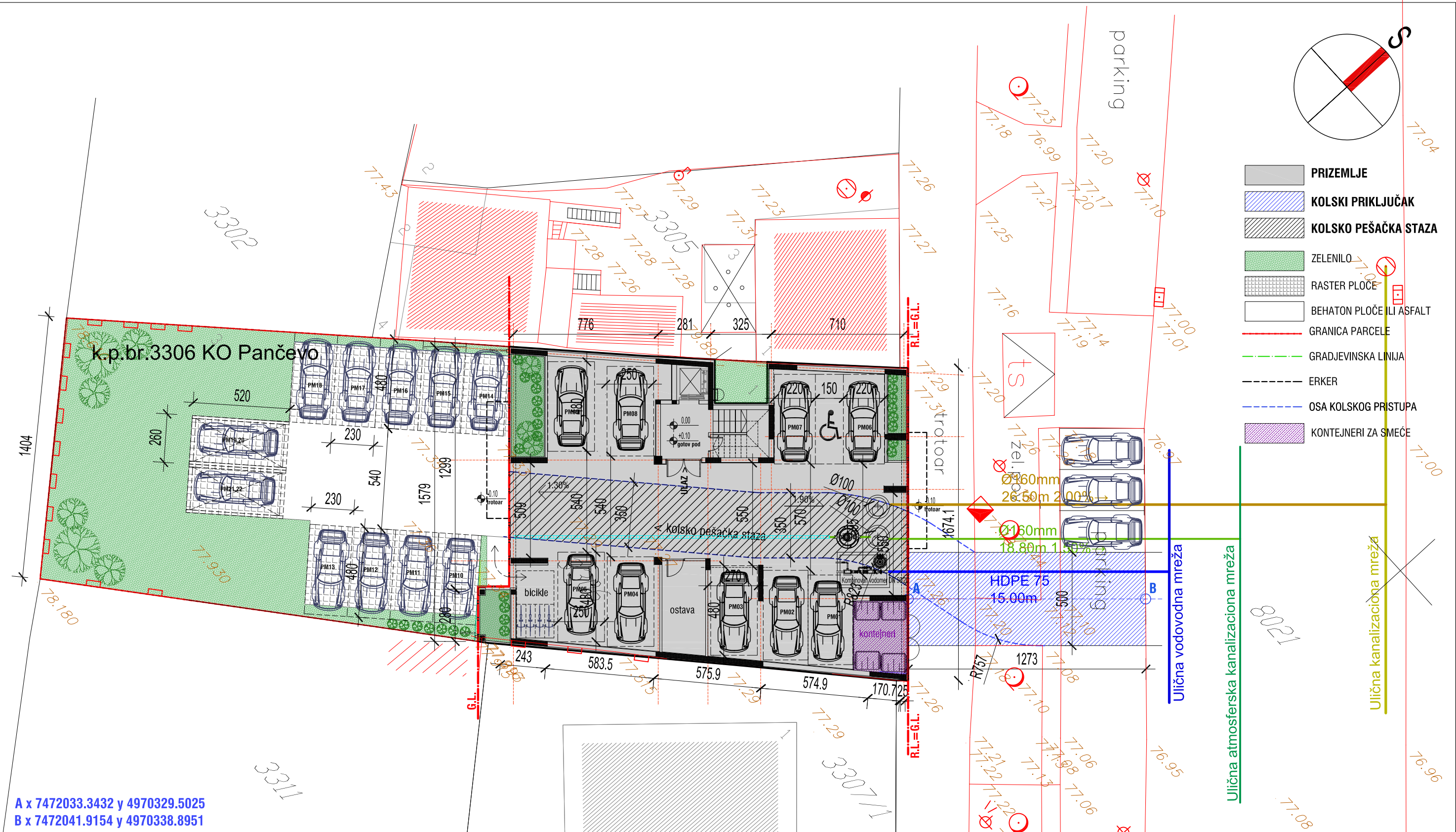
REKAPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C2. 100 2002			
<i>br.</i>	<i>etaža</i>	NETO m²	BRUTO m²
01	PRIZEMLJE	309,35	346,84
02	PRVI SPRAT	287,87	354,15
03	DRUGI SPRAT	292,86	360,37
04	TREĆI SPRAT	292,86	360,37
05	ČETVRTI SPRAT	292,86	360,37
06	POVUČENI SPRAT	279,93	341,98
	Ukupno:	1.755,73	2.124,08



Odgovorni projektant,

Ivan Taranovski
Ivan Taranovski dipl.inž.arh

0.10 GRAFIČKI PRILOZI



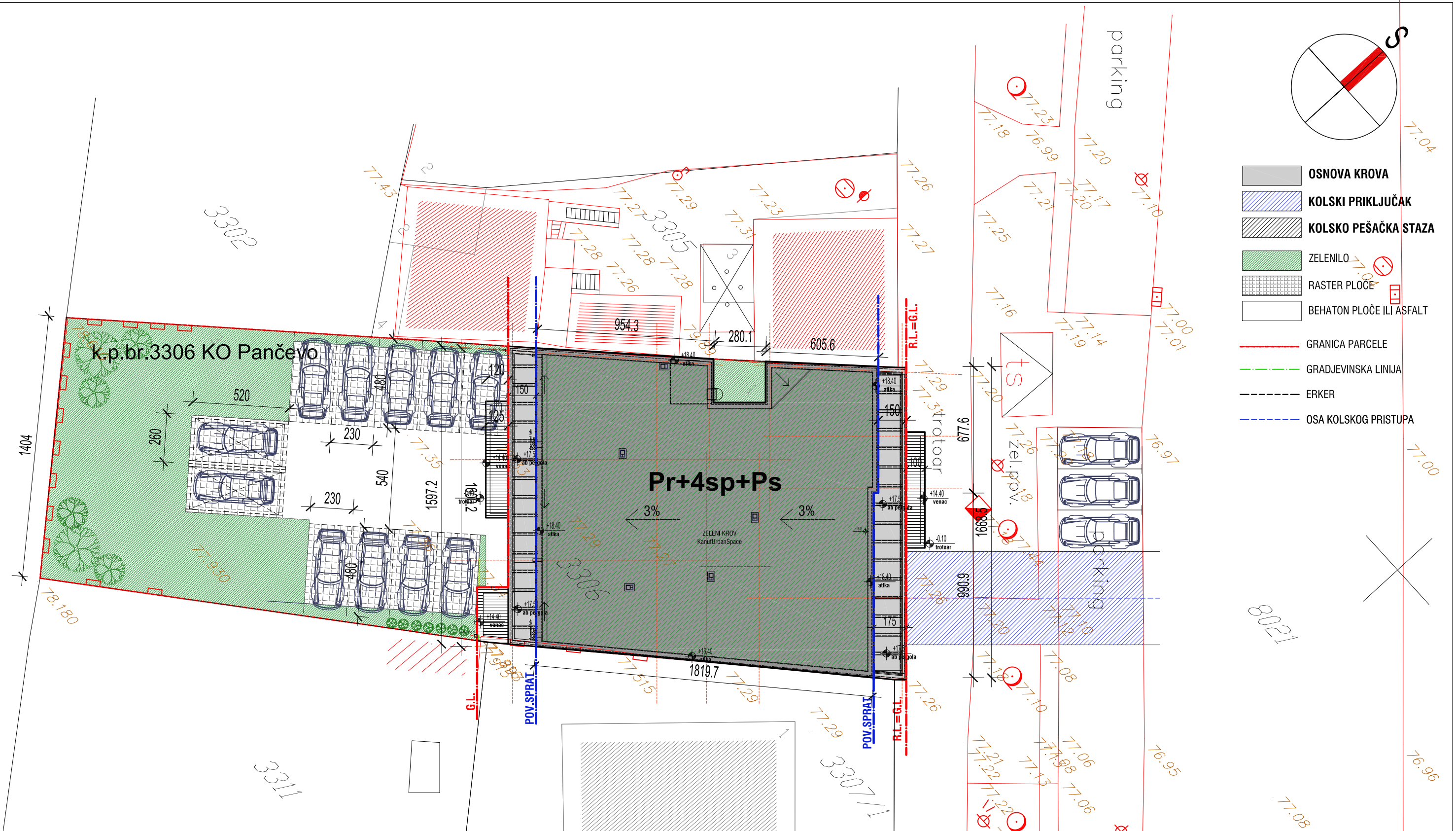
A x 7472033.3432 y 4970329.5025
B x 7472041.9154 y 4970338.8951

Površina parcele = 717m²

Zelena površina = 178.62+6.55+18.12=203.29m²
Raster ploče = 116.72m²
Zeleni krov = 266,68m²
Ukupno procenat zelenila: 203.29+11.67+26,67 =241,63= **33,70%**

Bruto prizemlja = 346,84m²
Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18.12m² (odbija se)
Pod raster pločama = 116.72m² x 0,9 = 105.05
Interna komunikacija behaton ploče = 67.63m²
Ukupno indeks zauzetosti: 346.84-18.12+105.05+67.63 =501,40= **69,93%**

TARANOVSKI B I R O Z A P R O J E K T O V A N J E ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com		Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:
Investitor:		IDEJNO REŠENJE	IDR1025
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732		Crtež:	Broj crteža:
Objekat:		Situacioni plan sa osnovom prizemlja	1.7.1
Stambeni višeporodični		Odgovorni projektant:	Razemra
Mesto gradnje:		Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:200
k.p.br.3306 KO Pančevo		Licenca broj:	Datum:
		300 I 353 10	JAN 2026.god.



OSNOVA KROVA

KOLSKI PRIKLJUČAK

KOLSKO PEŠAČKA STAZA

ZELENILO

RASTER PLOČE

BEHATON PLOČE ILI ASFALT

GRANICA PARCELE

GRADJEVINSKA LINIJA

ERKER

OSA KOLSKOG PRISTUPA

Površina parcele = 717m²

Zelena površina = 178,62+6,55+18,12=203,29m²

Raster ploče = 116,72m²

Zeleni krov = 266,68m²

Ukupno procenat zelenila: 203,29+11,67+26,67 =241,63= **33,70%**

Bruto prizemlja = 346,84m²

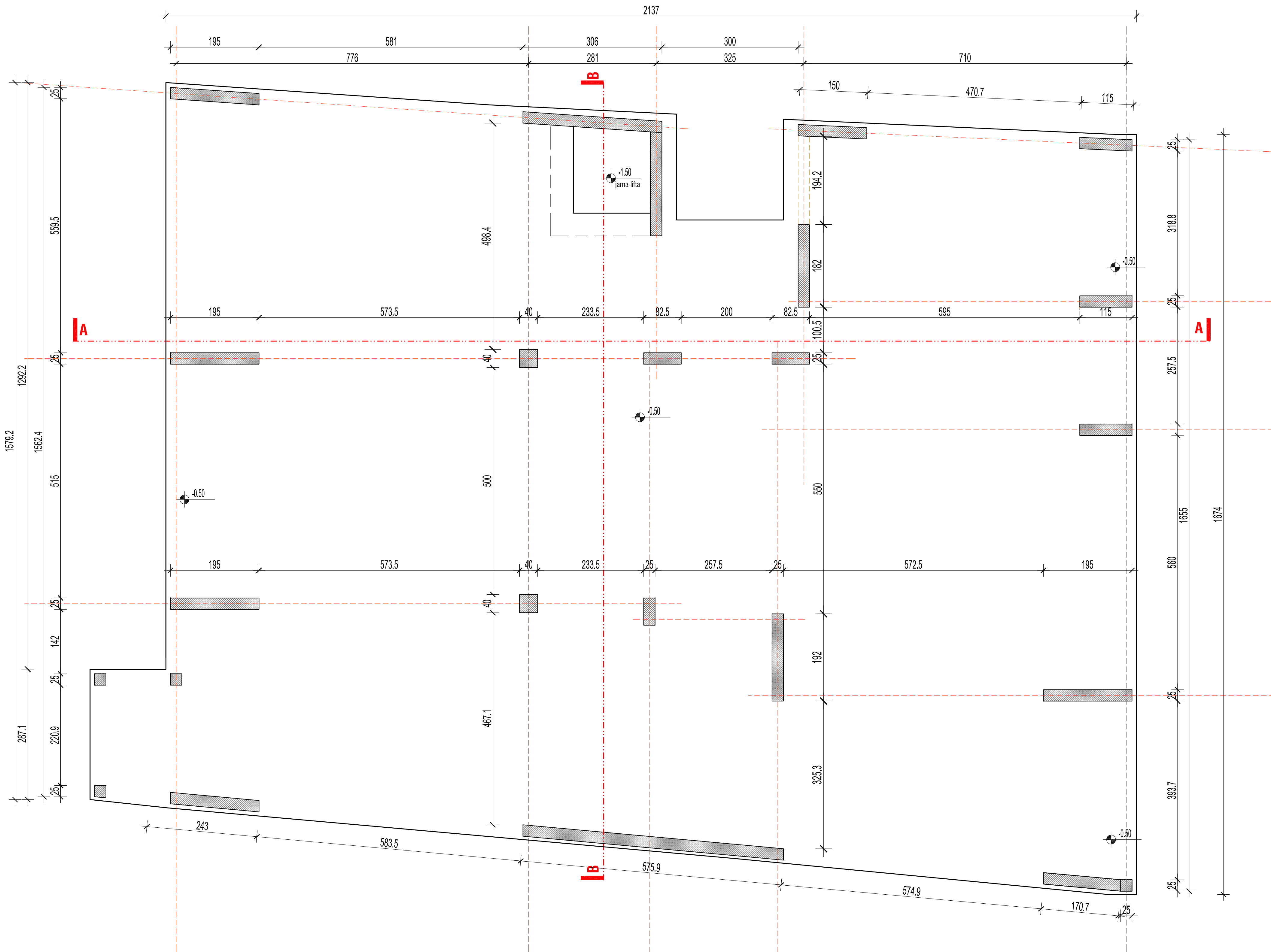
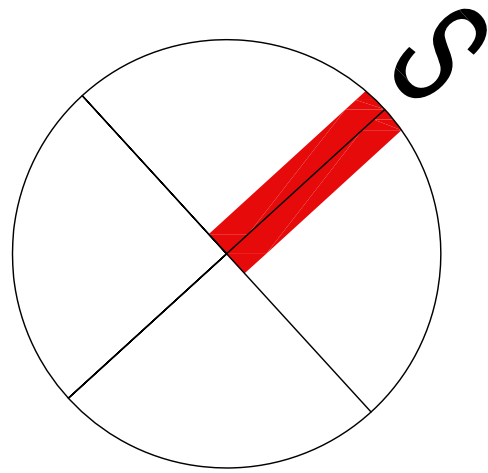
Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18,12m² (odbija se)

Pod raster pločama = 116,72m² x 0,9 = 105,05

Interna komunikacija behaton ploče = 67,63m²

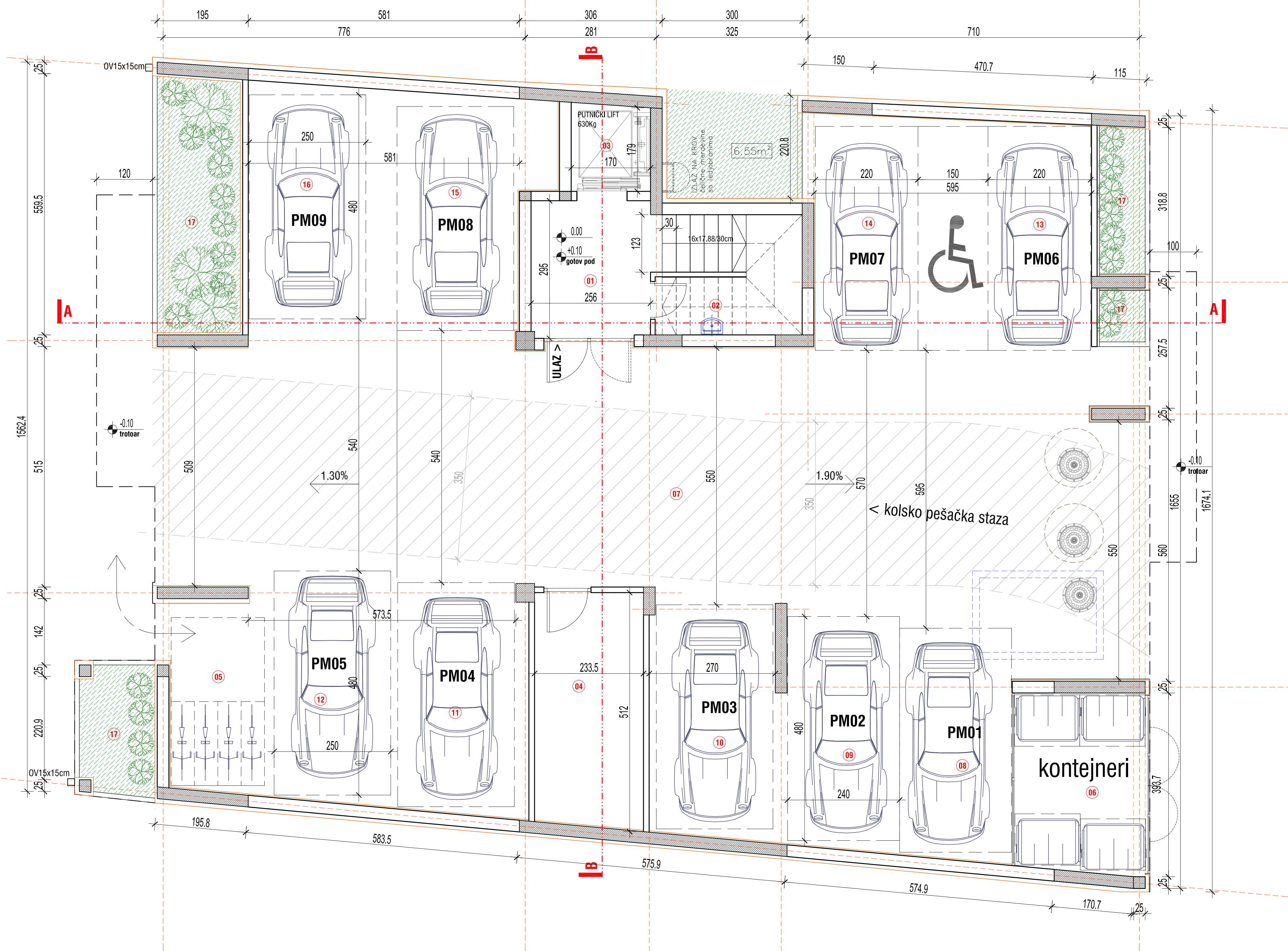
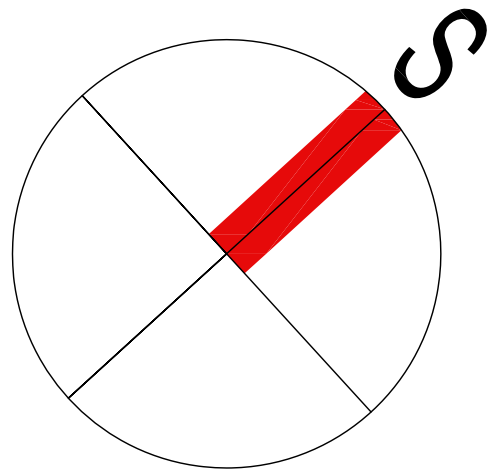
Ukupno indeks zauzetosti: 346,84-18,12+105,05+67,63 =501,40= **69,93%**

<div><div>TARANOVSKI</div><div>BIRO ZA PROJEKTOVANJE</div><div>ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin</div><div>PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com</div></div>		Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:
		IDEJNO REŠENJE	IDR1025
Investitor:	Crtež:	Broj crteža:	
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732	Situacioni plan sa osnovom krova	1.7.2	
Objekat:	Odgovorni projektant:	Razemra	
Stambeni višeporodični	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:200	
Mesto gradnje:	Licenca broj:	Datum:	
k.p.br.3306 KO Pančevo	300 I 353 10	JAN 2026.god.	



TARANOVSKI
STROJOPROJEKTOVANJE
ul. Svetilnika Marjanovića br.14 35250 Poreč
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranski@gmail.com

Investitor:	Crtež:	Broj dela projekta:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732	IDEJNO REŠENJE	IDR1025
Objekat:	Odgovorni projektant:	Broj crteža:
Stambeni višeporodični	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1.7.3.
Mesto gradnje:	Licenca broj:	Razemra
k.p.br.3306 KO Pančevo	300 I 353 10	Datum:
		JAN 2026.god.



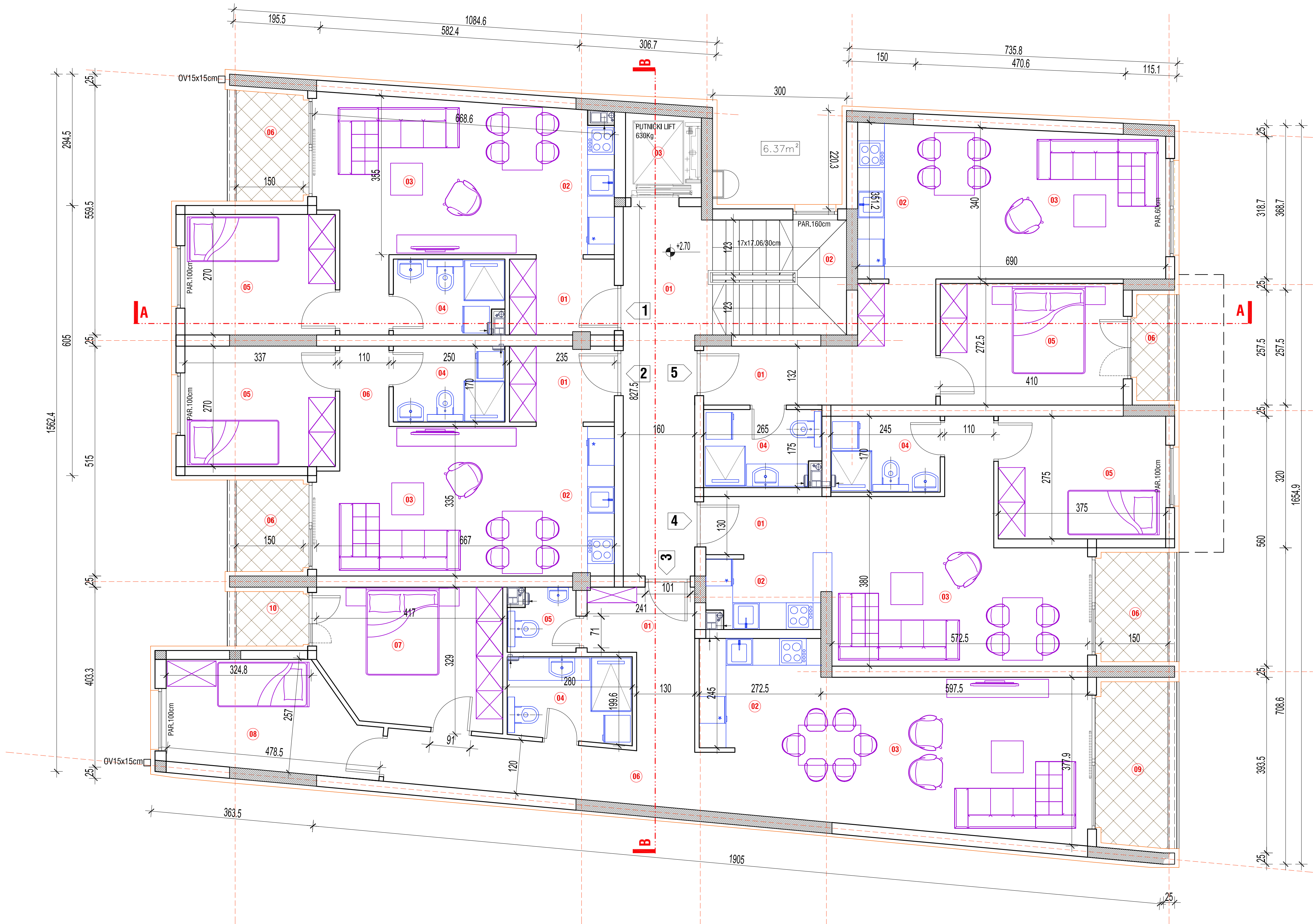
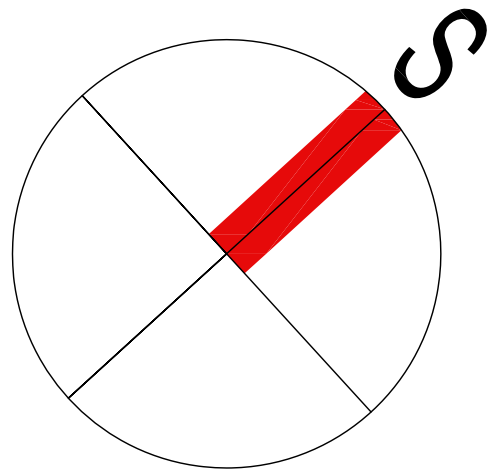
Prizemlje				
br.	prostorija	P m²	O m¹	vrsta poda
01	ulaz - vetrobran	7.36	10.67	granitne pločice
02	prostorija za čistačicu	2.05	5.79	granitne pločice
03	lift	3.14	7.10	granitne pločice
04	stanarska ostava	11.63	14.64	ferobeton
05	parking za bicikle	8.73	-	ferobeton
06	kontejneri	10.99	-	ferobeton
07	pešačko kolske komunikacije	116.41	-	baehaton
08	parking mesto br.1	12.12	-	ferobeton
09	parking mesto br.2	13.08	-	ferobeton
10	parking mesto br.3	13.88	-	ferobeton
11	parking mesto br.4	15.13	-	ferobeton
12	parking mesto br.5	13.44	-	ferobeton
13	parking mesto br.6	14.27	-	ferobeton
14	parking mesto br.7	15.19	-	ferobeton
15	parking mesto br.8	17.55	-	ferobeton
16	parking mesto br.9	16.99	-	ferobeton
17	zelenilo	18.12	-	zelenilo
Neto zatvorena površina		24.18	-3% =	23.45
Neto otvorena površina		285.90		285.90
Ukupna neto površina				309.35

REKUPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C2. 100 2002	
Ukupna neto površina	309.35m²
Ukupna bruto površina	346.84m²

TARANOVSKI
STROJARSKO INŽENJERSTVO
ul. Svetiljka Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivan.taranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:
Stambeni višeporodični
Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE
Crtež:
Osnova prizemlja
Odgovorni projektant:
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.
Licenca broj:
300 I 353 10
Broj dela projekta:
IDR1025
Broj crteža:
1.7.4.
Razemra:
1:50
Datum:
JAN 2026.god.



Stan br. 1 - jednoposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	4.00	8.09	granitne pločice
02	kuhinja	4.08	9.33	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	20.16	21.49	granitne pločice
04	kućatilo	4.07	8.40	granitne pločice
05	spavaća soba	9.10	12.14	parket
06	terasa	3.64	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		41.41	-3% =	40.17
Neto otvorena površina		3.64		3.64
Ukupna neto površina				43.81

Stan br. 2 - jednoposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	4.00	8.09	granitne pločice
02	kuhinja	4.02	9.10	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	20.01	22.48	granitne pločice
04	kućatilo	4.25	8.40	granitne pločice
05	spavaća soba	9.10	12.14	parket
06	terasa	3.08	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		41.38	-3% =	40.14
Neto otvorena površina		3.08		3.08
Ukupna neto površina				43.22

Stan br. 3 - dvoiposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	ulazni hodnik	3.52	7.74	granitne pločice
02	kuhinja	5.16	9.33	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	26.67	23.37	granitne pločice
04	kućatilo	5.23	9.35	granitne pločice
05	wc	2.06	6.00	granitne pločice
06	hodnik	11.29	2.08	granitne pločice
07	spavaća soba	12.30	13.97	parket
08	spavaća soba	10.5	13.90	parket
09	loda	5.51	-	granitne pločice
10	loda	1.83	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		76.73	-3% =	74.43
Neto otvorena površina		7.34		7.34
Ukupna neto površina				81.77

Stan br. 4 - jednoiposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	3.74	8.39	granitne pločice
02	kuhinja	4.27	9.00	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	21.32	22.65	granitne pločice
04	kućatilo	4.16	8.29	granitne pločice
05	spavaća soba	10.31	13.00	parket
06	terasa	3.68	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		43.80	-3% =	42.49
Neto otvorena površina		3.68		3.68
Ukupna neto površina				46.17

Stan br. 5 - dvosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	6.87	13.04	granitne pločice
02	kuhinja	4.18	9.37	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	21.61	23.46	granitne pločice
04	kućatilo	4.45	8.79	granitne pločice
05	spavaća soba	11.17	13.65	parket
06	terasa	1.66	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		48.28	-3% =	46.83
Neto otvorena površina		1.66		1.66
Ukupna neto površina				48.49

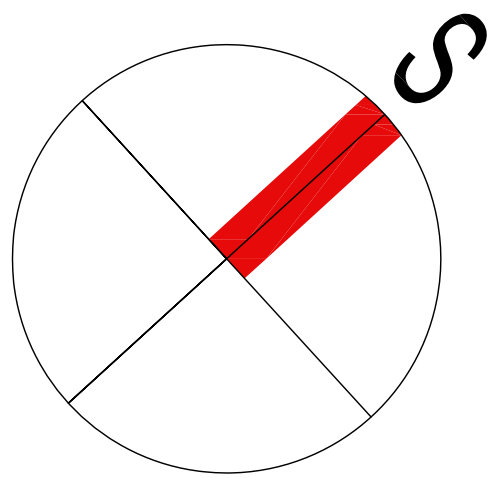
Zajedničke prostorije				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	13.66	20.04	granitne pločice
02	stepenište	8.37	11.64	granitne pločice
03	lift	3.14	7.10	granitne pločice
Neto zatvorena površina		25.17	-3% =	24.41
Neto otvorena površina		0		0
Ukupna neto površina				24.41

REKUPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C.2. 100 2002	
Ukupna neto površina	287.87m ²
Ukupna bruto površina	354.15m ²

TARANOVSKI
STROJOPROJEKTOVANJE
ul. Svetiljka Marjanovića br.14 35220 Paraćin
PIB 1 05834196 MB 61940308 ivrantaranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:
Stambeni višeporodični
Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE
Crtež:
Osnova 1. sprata
Odgovorni projektant:
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.
Licenca broj:
300 I 353 10
Broj dela projekta:
IDR1025
Broj crteža:
1.7.5.
Razemra
1:50
Datum:
JAN 2026.god.



Stan br. 6 - jednoposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	4.00	8.09	granitne pločice
02	kuhinja	4.08	9.33	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	20.16	21.49	granitne pločice
04	kućatilo	4.07	8.40	granitne pločice
05	spavaća soba	9.10	12.14	parket
06	terasa	3.64	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		41.41	-3% =	40.17
Neto otvorena površina		3.64		3.64
Ukupna neto površina				43.81

Stan br. 7 - jednoposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	4.00	8.09	granitne pločice
02	kuhinja	4.02	9.10	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	20.01	22.48	granitne pločice
04	kućatilo	4.25	8.40	granitne pločice
05	spavaća soba	9.10	12.14	parket
06	terasa	3.08	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		41.38	-3% =	40.14
Neto otvorena površina		3.08		3.08
Ukupna neto površina				43.22

Stan br. 8 - dvoiposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	ulazni hodnik	3.52	7.74	granitne pločice
02	kuhinja	5.16	9.33	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	26.67	23.37	granitne pločice
04	kućatilo	5.23	9.35	granitne pločice
05	wc	2.06	6.00	granitne pločice
06	hodnik	11.29	2.08	granitne pločice
07	spavaća soba	12.30	13.97	parket
08	spavaća soba	10.5	13.90	parket
09	loda	5.51	-	granitne pločice
10	loda	1.83	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		76.73	-3% =	74.43
Neto otvorena površina		7.34		7.34
Ukupna neto površina				81.77

Stan br. 9 - dvosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	3.74	8.39	granitne pločice
02	kuhinja	4.27	9.00	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	21.32	22.65	granitne pločice
04	kućatilo	4.16	8.29	granitne pločice
05	spavaća soba	13.00	15.00	parket
06	terasa	3.68	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		46.49	-3% =	45.10
Neto otvorena površina		3.68		3.68
Ukupna neto površina				48.78

Stan br. 10 - dvosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	6.87	13.04	granitne pločice
02	kuhinja	4.18	9.37	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	21.61	23.46	granitne pločice
04	kućatilo	4.45	8.79	granitne pločice
05	spavaća soba	11.17	13.65	parket
06	terasa	4.04	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		48.28	-3% =	46.83
Neto otvorena površina		4.04		4.04
Ukupna neto površina				50.87

Zajedničke prostorije				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	13.66	20.04	granitne pločice
02	stepenište	8.37	11.64	granitne pločice
03	lift	3.14	7.10	granitne pločice
Neto zatvorena površina		25.17	-3% =	24.41
Neto otvorena površina		0		0
Ukupna neto površina				24.41

REKUPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C2. 100 2002	
Ukupna neto površina	292.86m ²
Ukupna bruto površina	360.37m ²

TARANOVSKI
STROJOPROJEKTOVANJE
ul. Svetiljka Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 1 05834196 MB 61940308 ivrantar@taranovski@gmail.com

Investitor:

BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO

PIB 111303949 MB 21458732

Objekat:

Stambeni višeporodični

Mesto gradnje:

k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO REŠENJE

Crtež:

Osnova 2. 3. i 4. sprata

Odgovorni projektant:

Ivan Taranovski dipl.inž.arh.

Licenca broj:

300 I 353 10

Datum:

JAN 2026.god.

Broj dela projekta:

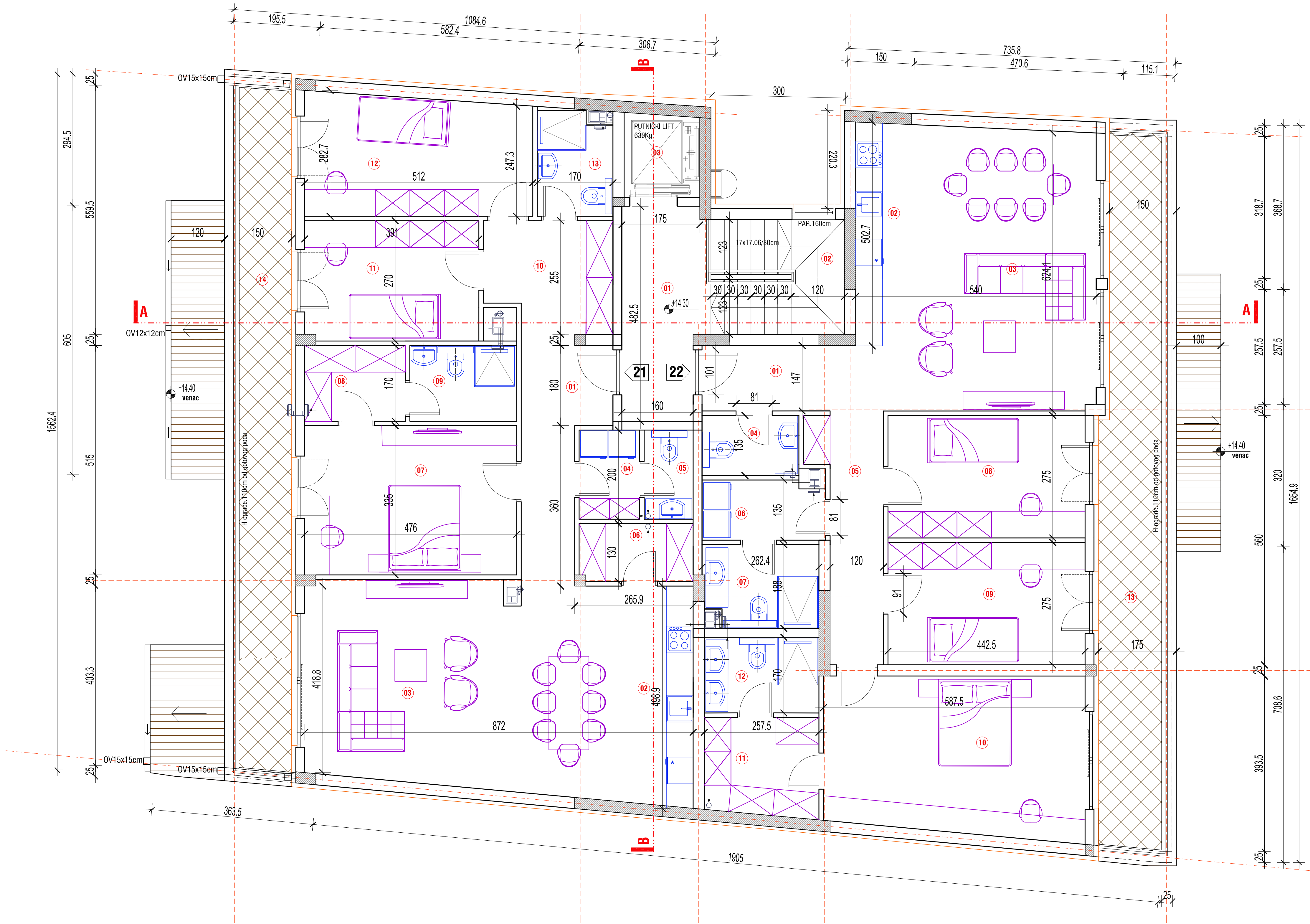
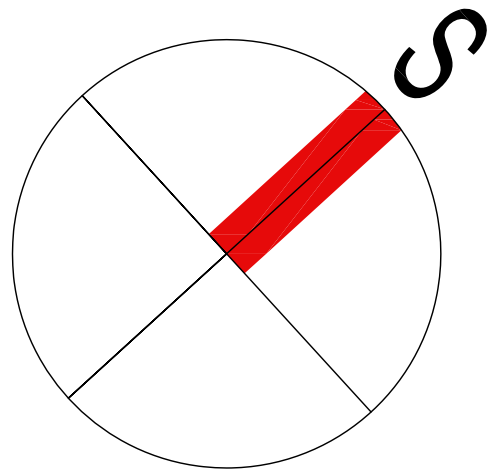
IDR1025

Broj crteža:

1.7.6.

Razemra

1:50



Stan br. 21 - četvorosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	ulazni hodnik	8.33	15.42	granitne pločice
02	kuhinja	8.84	13.42	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	31.63	24.08	granitne pločice
04	perionica	2.72	6.72	granitne pločice
05	wc	2.20	6.20	granitne pločice
06	ostava	3.31	7.71	granitne pločice
07	spavaća soba	15.95	16.21	parket
08	garderobier	3.84	7.91	parket
09	kupatilo	4.08	8.20	granitne pločice
10	degažman	6.83	10.92	granitne pločice
11	spavaća soba	10.52	13.21	parket
12	spavaća soba	13.57	15.55	parket
13	kupatilo	3.84	8.15	granitne pločice
14	terasa	17.88	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		115.66	-3% =	112.19
Neto otvorena površina		17.88		17.88
Ukupna neto površina				130.07

Stan br. 22 - četvorosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	ulazni hodnik	4.23	8.68	granitne pločice
02	kuhinja	5.11	9.58	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	30.06	24.60	granitne pločice
04	wc	2.93	7.04	granitne pločice
05	degažman	7.50	14.99	granitne pločice
06	perionica	3.63	8.25	granitne pločice
07	kupatilo	4.69	9.00	granitne pločice
08	spavaća soba	12.17	14.35	parket
09	spavaća soba	12.17	14.35	parket
10	spavaća soba	20.62	18.79	parket
11	garderobier	5.62	9.52	parket
12	kupatilo	4.37	8.55	granitne pločice
13	terasa	21.08	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		113.10	-3% =	109.71
Neto otvorena površina		21.08		21.08
Ukupna neto površina				130.79

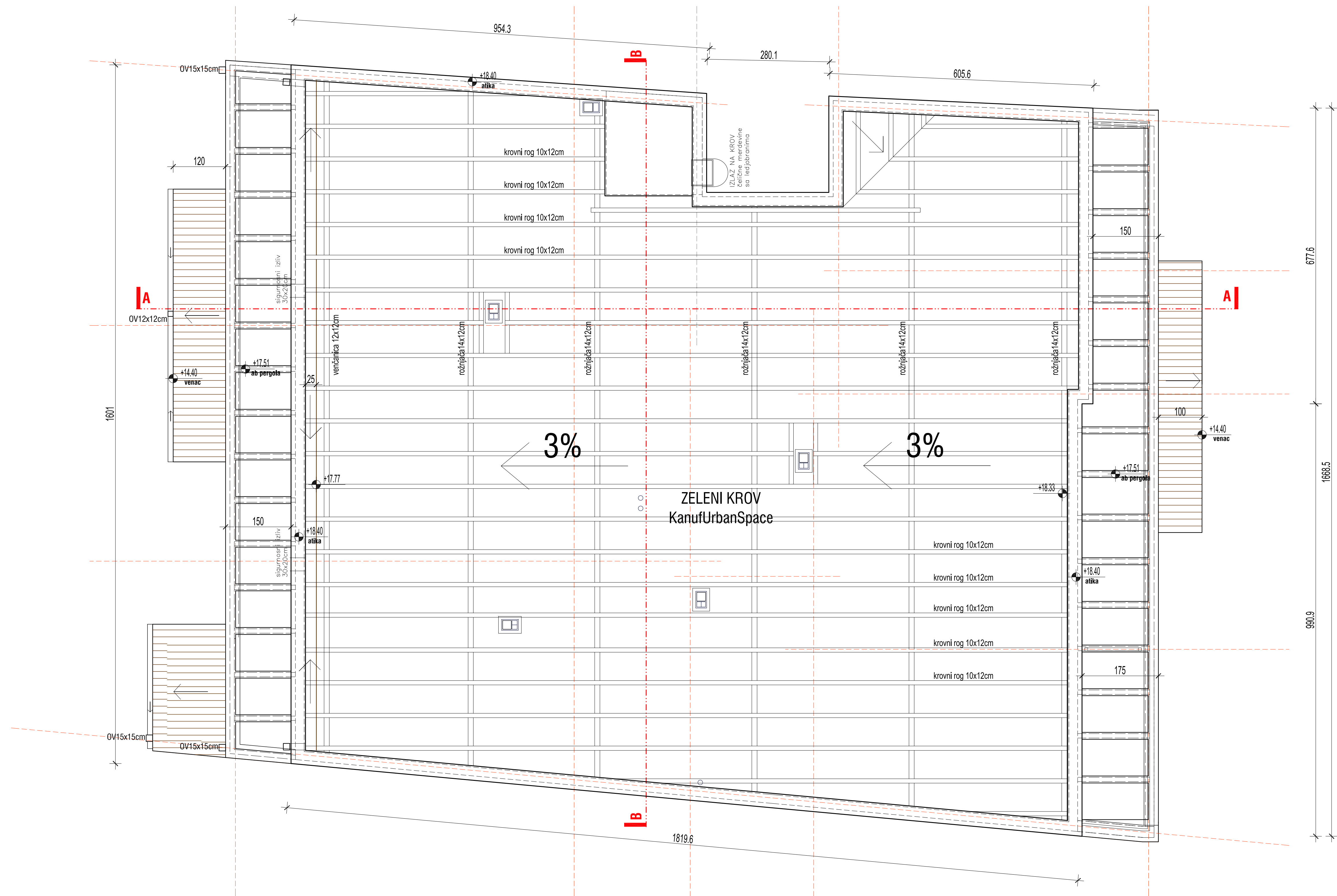
Zajedničke prostorije				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	8.15	13.14	granitne pločice
02	stepenište	8.37	11.64	granitne pločice
03	lift	3.14	7.10	granitne pločice
Neto zatvorena površina		19.66	-3% =	19.07
Neto otvorena površina		0		0
Ukupna neto površina				19.07

REKUPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C.2. 100 2002	
Ukupna neto površina	279.93m ²
Ukupna bruto površina	341.98m ²

TARANOVSKI
STROJOPROJEKTOVANJE
ul. Svetislava Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 1 05834196 MB 61940308 ivantararovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:
Stambeni višeporodični
Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

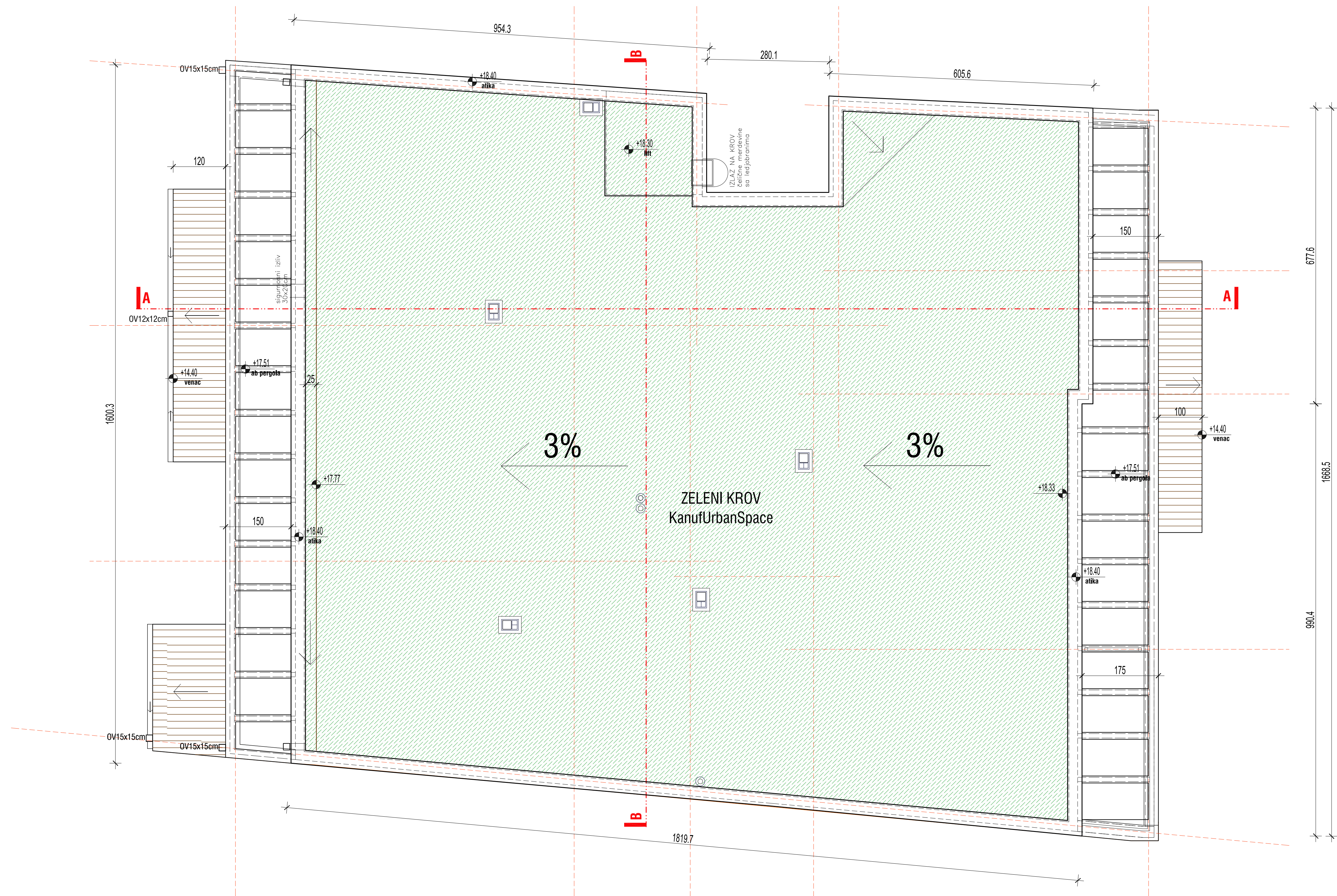
Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE
Crtež:
Osnova povučenog sprata
Odgovorni projektant:
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.
Licenca broj:
300 I 353 10
Broj dela projekta:
IDR1025
Broj crteža:
1.7.7.
Razemra:
1:50
Datum:
JAN 2026.god.



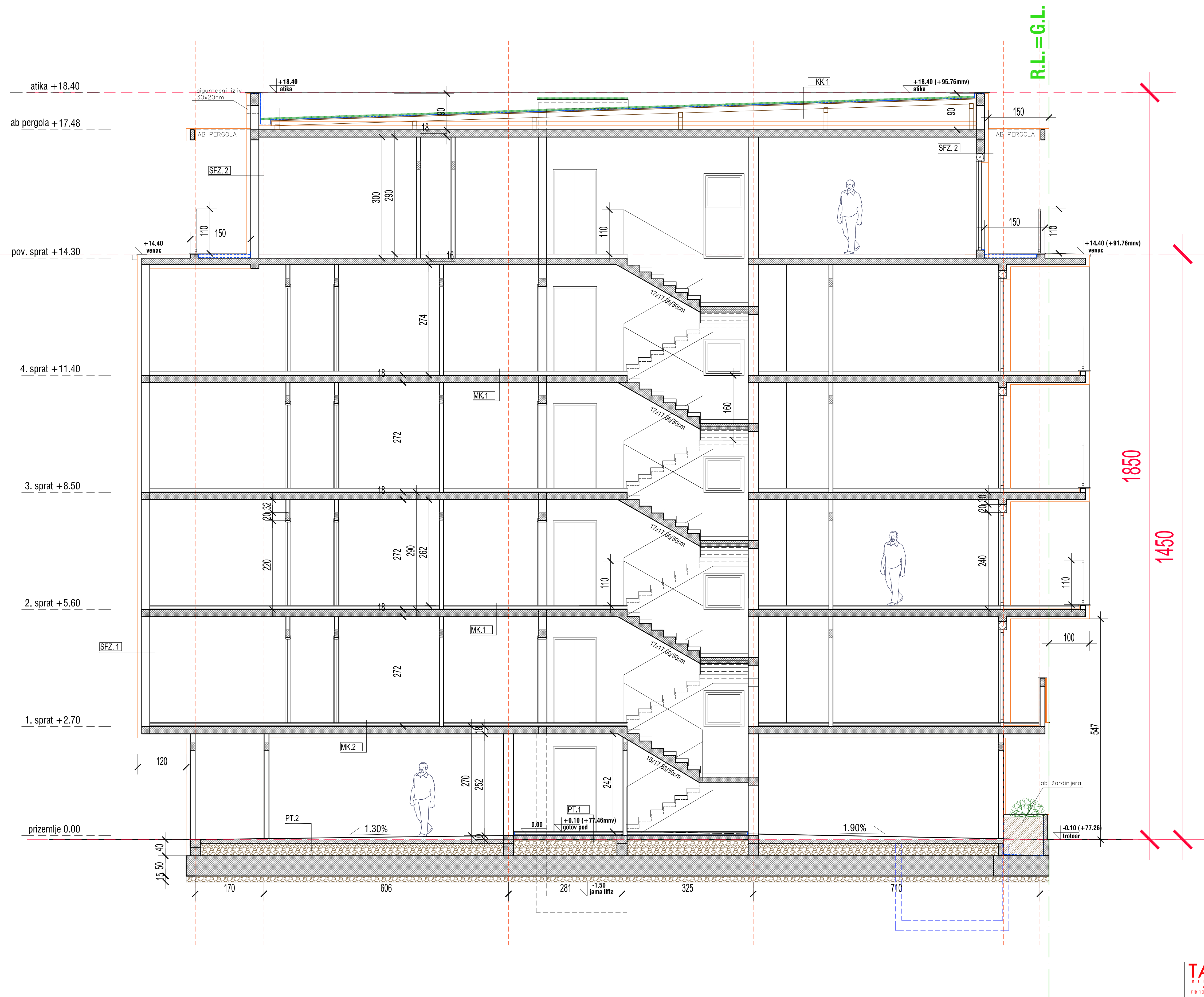
- | | | | | |
|---|--|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|  | Vrsta tehničke dokumentacije: | | Broj dela projekta: | |
| | IDEJNO REŠENJE | | IDR1025 | |
| | Investitor: | | Broj crteža: | |
| | BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB: 111303949 MB 21458732 | | 1.7.8.

Razemra | |
| | Objekat: | | Datum: | |
| Stambeni višeporodični | | Odgovorni projektant: | | 1:50

JAN 2026.god. |
| Mesto gradnje: | | Ivan Taranovski dipl.inž.arh. | | |
| k.p.br.3306 KO Pančevo | | Licenca broj: | | |
| | | 300 I 353 10 | | |



Iran Javanir



- SFZ - SPOLJNI FASADNI ZID
SFZ.1
dekorativni fasadni malter
termoizolacija 10cm
giter blok 20cm ili 25cm
malter 2cm
- MK - MEDUSPRATNA KONS.
MK.1
granitne pločice na lepku 2cm
cementni estrih min5cm
stirodur 3cm
armirano-betonska međ.kons. 18cm
malter 2cm
MK.2
troslojni parket na lepku 2cm
cementni estrih min5cm
stirodur 3cm
armirano-betonska međ.kons. 18cm
termoizolacija 10cm
malter 2cm
- PT - POD NA TLU
PT.1
granitne pločice na lepku 2cm
cementni estrih min5cm
stirodur 3cm
hor.hidroizolacija - kondor
armirano-betonska ploča 10cm
nabijeni šljunak/tucanik 40cm
armirano-betonska kontra ploča 50cm
nabijeni tucanik min15cm
- KK - KROV
KK.1
Knauf Urbanspaces zeleni krov
pokrivač sa mešavinom seduma 40mm po obodu krova
green roll 40mm
drenažni sistem sa rezervoarima 20mm
protivkorenska membrana
Sika pvc membrana za zelene krovove
geotekstil
osb tabla min 20mm debljine
drvena krovna konstrukcija
termoizolacija 2x10cm
parna brana
armirano-betonska međuspratna konstrukcija 18cm

TARANOVSKI STROJARSTVO I PROJEKTOVANJE ul. Svetlobke Marjanovića br.14 35250 Poreč PIB 105834196 MB 61940308 ivrantaranovski@gmail.com	Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:
	IDEJNO REŠENJE	IDR1025
Investitor: BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732 Objekat:	Crtež:	Broj crteža:
	Presek a-a	1.7.10.
Stambeni višeporodični	Odgovorni projektant:	Razemra
	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:50
Mesto gradnje: k.p.br.3306 KO Pančevo	Licenca broj:	Datum:
	300 I 353 10	JAN 2026.god.



- DEKORATIVNA FASADNA OPEKA, LISTELE - CRNE BOJE
- DEKORATIVNI FASADNI AKRILNI MALTER 1,5mm ZAGLADJEN - NAJTAMNIJE SIVE BOJE
- DEKORATIVNI FASADNI PANEL - STILBY LINES OD TVRDOG POLISTILENA OJAČANOG KOMPOZITNIM MALTEROM - BOJENO FASADNOM AKRILNOM BOJOM U RAL 8016 TAMNO BRAON
- DEKORATIVNI FASADNI AKRILNI MALTER 1,5mm ZAGLADJEN - BELE BOJE
- STAKLO - TROSTRUKO NISKOEMISIONO

TARANOVSKI
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732

Objekat:
Stambeni višeporodični

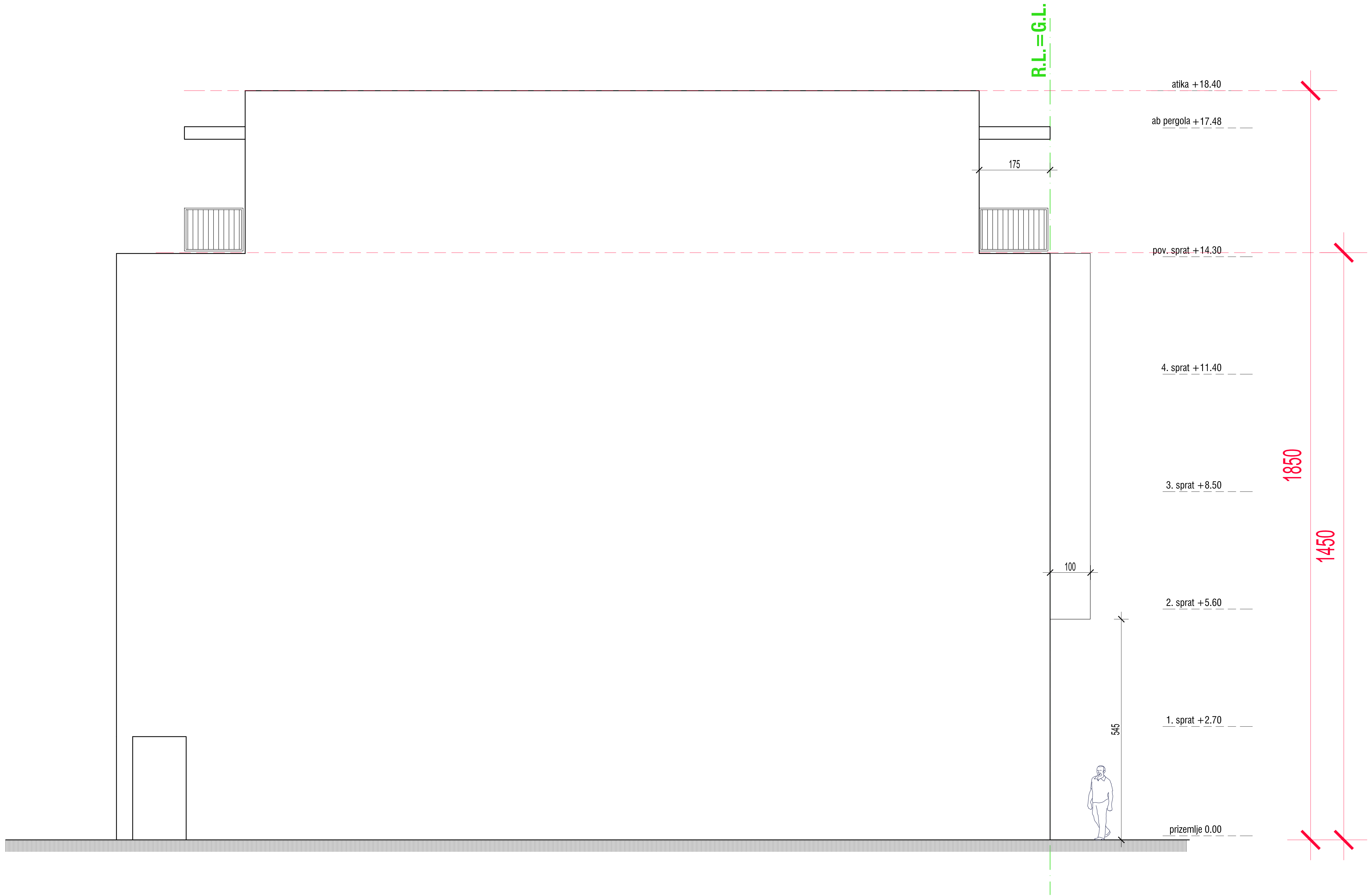
Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:	
IDEJNO REŠENJE	IDK1025	
Crtež:	Broj crteža:	
Fasada ka ulici	1.7.12	
Odgovorni projektant:	Razemra	
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:100	
Licenca broj:		Datum:
300 I 353 10		JAN 2026.god.



- DEKORATIVNA FASADNA OPEKA, LISTELE - CRNE BOJE
- DEKORATIVNI FASADNI AKRILNI MALTER 1,5mm ZAGLADJEN - NAJTAMNIJE SIVE BOJE
- DEKORATIVNI FASADNI PANEL - STILBY LINES OD TVRDOG POLISTILENA OJAČANOG KOMPOZITNIM MALTEROM - BOJENO FASADNOM AKRILNOM BOJOM U RAL 8016 TAMNO BRAON
- DEKORATIVNI FASADNI AKRILNI MALTER 1,5mm ZAGLADJEN - BELE BOJE
- STAKLO - TROSTRUKO NISKOEMISIONO

TARANOVSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com	Vrsta tehničke dokumentacije:		Broj dela projekta:
	IDEJNO REŠENJE		IDK1025
Investitor:	Crtež:	Broj crteža:	
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732	Fasada ka unutrašnjem dvorištu	1.7.13	
Objekat:	Odgovorni projektant:	Razemra	
Stambeni višeporodični	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:100	
Mesto gradnje:	Licenca broj:		Datum:
k.p.br.3306 KO Pančevo	300 I 353 10		JAN 2026.god.



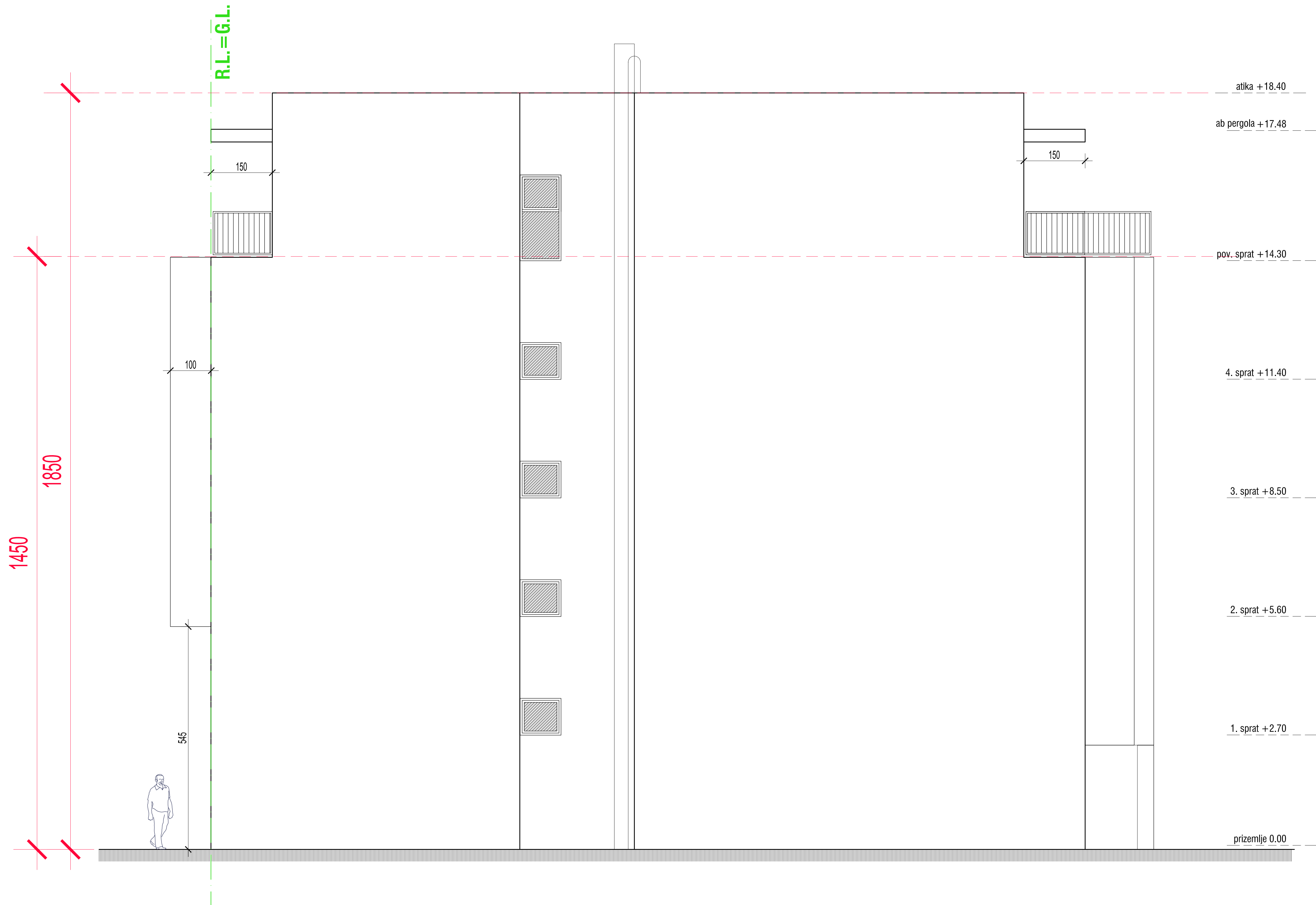
TARANOVSKI
B I R O Z A P R O J E K T O V A N J E
ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com

Investitor:	BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:	Stambeni višeporodični
Mesto gradnje:	k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE
Crtež:	Bočna fasada
Odgovorni projektant:	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.
Licenca broj:	300 I 353 10

Ivan Taranovski


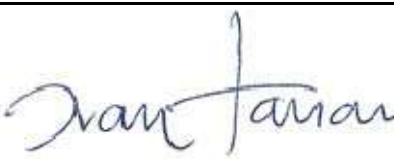

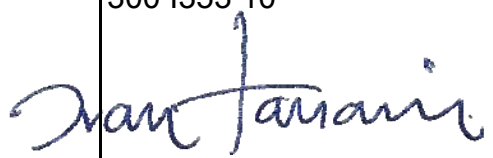
Broj dela projekta:	IDK1025
Broj crteža:	1.7.14
Razemra	1:100
Datum:	JAN 2026.god.



TARANOVSKI B I R O Z A P R O J E K T O V A N J E ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com	Vrsta tehničke dokumentacije:		Broj dela projekta:
	IDEJNO REŠENJE		IDK1025
Investitor:	Crtež:	Broj crteža:	
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732	Bočna fasada	1.7.15	
Objekat:	Odgovorni projektant:	Razemra	
Stambeni višeporodični	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:100	
Mesto gradnje:	Licenca broj:		Datum:
k.p.br.3306 KO Pančevo	300 I 353 10		JAN 2026.god.

IDEJNO REŠENJE

1.1 NASLOVNA STRANA

Investitor	BAZ INVEST 013 D.O.O. ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija PIB 111303949 MB 21458732	
Objekat	STAMBENI VIŠEPORODIČNI OBJEKAT SA GARAŽOM: STAMBEN ZGRADA klas.broj 112222 kat. V GARAŽA klas.broj 124210 kat. V	
Mesto gradnje	k.p.br.3306 KO Pančevo, ul. Svetog Save u Pančevu	
Vrsta tehničke dokumentacije	IDR - IDEJNO REŠENJE <div></div>	
Za građenje	NOVA GRADNJA	
Projektant	Biro za projektovanje „TARANOVSKI“ Paraćin Matični broj: 61940308 PIB: 105834196	
Odgovorno lice projektanta	<div>Ivan Taranovski PR IVAN TARANOVSKI PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE TARANOVSKI PARAĆIN</div>	<div></div>
Odgovorni projektant	Ivan Taranovski d.i.a.	<div></div>
Broj licence	300 I353 10 <div></div>	
Broj tehničke dokumentacije	IDR1025	
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine	

1.2 SADRŽAJ

1.1 Naslovna strana idejnog rešenja

1.2 Sadržaj idejnog rešenja

1.3 Rešenje o imenovanju odgovornog projektanta arhitekture

1.4 Izjava odgovornog projektanta dela projekta arhitekture

1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1 Projektni zadatak

1.5.2 Tehnički opis

1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1 Prikaz površina i namena

1.6.2 Broj funkcionalnih jedinica

1.6.3 Komunalni kapaciteti

1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.7.1 Situacija sa osnovom prizemlja R1:200

1.7.2 Situacija sa osnovom krova R1:200

1.7.3 Osnova temelja R1:100

1.7.4 Osnova prizemlja R1:100

1.7.5 Osnova 1. sprata R1:100

1.7.6 Osnova 2. 3. i 4. sprata R1:100

1.7.7 Osnova povučenog sprata R1:100

1.7.8 Osnova krovne konstrukcije R1:100

1.7.9 Osnova krova R1:100

1.7.10 Presek a-a R1:100

1.7.11 Presek b-b R1:100

1.7.12 Fasada ka ulici R1:100

1.7.13 Fasada ka unutrašnjem dvorištu R1:100

1.7.14 Fasada - bočna R1:100

1.7.15 Fasada - bočna R1:100

1.7.16 Fasada ka ulici – erkeri R1:100

1.7.18 Fasada ka unutrašnjem dvorištu - erkeri R1:100

1.3 REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS br. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 i 121/12, 42/13, 50/2013, 98/2013, 132/14, 145/14 83/18 i 31/2019-9, 37/19, 9/20, 52/21, 63/23 i 91/2025) i Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (Sl.glasnik RS br.93/2023), kao

ODGOVORNI PROJEKTANT

za izradu IDEJNOG REŠENJA
za izgradnju stambene višeporodične zgrade sa garažom,
na k.p.br.3306 KO Pančevo,

čiji je investitor
BAZ INVEST 013 D.O.O.
ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija
PIB 111303949 MB 21458732

određuje se:

Odgovorni projektant	Ivan Taranovski dipl.inž.arhitekture
Broj licence	300 I353 10

Projektant	Biro za projektovanje „TARANOVSKI“ Paraćin
Odgovorno lice projektanta	Ivan Taranovski
Pečat	Potpis
	
Broj tehničke dokumentacije	IDR1025
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine

1.4 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

ODGOVORNI PROJEKTANT za izradu IDEJNOG REŠENJA
za izgradnju stambene višeporodične zgrade sa garažom,
na k.p.br.3306 KO Pančevo,



čiji je investitor
BAZ INVEST 013 D.O.O.
ul. Makedonska 23, 26101, PANČEVO, Srbija
PIB 111303949 MB 21458732

određuje se:
ODGOVORNI PROJEKTANT

Ivan Taranovski dipl.inž.arhitekture

IZJAVLJUJEM

- da je idejno rešenje izrađeno u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
- da su pri izradi projekta poštovane sve propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i da je projekat izrađen u skladu sa merama i preporukama kojima se dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva.

Odgovorni projektant	Ivan Taranovski dipl.inž.arhitekture
Broj licence	300 I353 10
Lični pečat	Potpis
	
Broj tehničke dokumentacije	IDR1025
Mesto i datum	Paraćin, januar 2026.godine

1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1 PROJEKTNII ZADATAK

Na katastarskoj parceli broj 3306 KO Pančevo u ulici Svetog Save u Pančevu projektovati višeporodični stambeni objekat sa garažom u prizemlju objekta. Sve postojeće objekte na parceli predvideti za rušenje. U prizemlju objekta projektovati garažu otvorenog tipa i ulaz u zgradu. U okviru maksimalno dozvoljene visine objekta (venac i sleme) projektovati maksimalan broj etaža uz ostvarenje minimalne propisane svetle visine za stanove, garaže i zajedničke prostorije. Na spratovima projektovati po pet stanova a na povučenom spratu dva stana. Nedostajuća parking mesta predvideti u slobodnom delu parcele u unutrašnjem dvorištu. U objektu predvideti jedan putnički lift. Grejanje i hlađenje objekta predvideti na struju.

Fasadu objekta predvideti u kombinaciji dekorativnog fasadnog maletra i listela fasadne opeke. Spoljnu stolariju predvideti od pvc profila u crnoj ili antracit boji sa roletnama skrivenim u termici fasade.

Krov objekta predvideti malog nagiba skriven iza atika. Oluci su od pocinkovanog plastificiranog lima.

Objekat projektovati u skladu sa važećim Zakonom, propisima i standardima za ovu vrstu objekta.

Investitor,

BAZ INVEST 013 D.O.O.Pančevo



1.5.2 TEHNIČKI OPIS

OPIS POSTOJEĆEG STANJA

Parcele na kojima je planirana izgradnja stambenog višeporodičnog objekta sa garažom se nalaze u centralnoj gradskoj zoni Pančeva u ulici Svetog Save br.69. Važeći planski dokument je Plan generalne regulacije celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu (Sl.list grada Pančevo br.19/2012, 27/12, 1/13, 24/13, 20/14, 19/2018, 25/2018, 6/19, 23/2022). Površina predmetne parcele (RGZ) je 717,00m². Širina fronta parcele je 16,74m. Parcela ima direktan pristup sa ulice Svetog Save. Teren je relativno ravan sa prosečnom kotom +77,30mnv.

Na predmetnoj parceli postoje tri stambena objekta i bazen i svi su planirani za uklanjanje. Uvidom u izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti na parceli su upisani objekti sledećih površina: 187+51+306=544,00m². Uklanjanje postojećih objekata je predmet posebnog projekta.

Na parceli postoje priključci na električnu energiju, vodu i kanalizaciju koji nisu zadovoljavajućih kapaciteta te se planira izgradnja novih u skladu sa uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

Na susednim parcelama levo i desno su izgrađeni prizemni stambeni objekti. Na susednoj parceli k.br. 3305 objekat je na međi dok je na parceli k.br. 3307/1 objekat udaljen 2,75 do 4,00m od zajedničke međe.

Projektant će nakon dobijanja lokacijskih uslova a pre izrade projekta za građevinsku dozvolu zahtevati od investitora da mu dostavi elaborat o geološkom i geotehničkom istraživanju tla kao preduslov za nastavak izrade projektno tehničke dokumentacije. Projektant je o ovome već obavestio Investitora.

Investitor je projektantu dostavio katastarsko-topografski plan predmetne parcele kao podlogu za dalju razradu i projektovanje, a koji je izradilo Preduzeće za izvođenje geodetskih radova "GEOVIZIJA" d.o.o. iz Pančeva, 11.03.2025.godine.

Fotografije postojećeg stanja:





Novoplanirani objekat je spratnosti **Pr+4Sp+Ps**. Glavni pristup je kolslo-pešačka staza koja vodi od javnog trotoara , kroz prizemlje objekta do unutrašnjeg dvorišta. Ulaz u stambeni deo objekta izdignut je 20cm (+77,46mnv) od kote javnog trotoara (+77,26mnv). Maksimalna visina objekta je atika povučenog sprata i izdignuta je od kote javnog trotoara ispred ulaza u objekat 18,50cm (+95,76mnv), kota venca je +91,76mnv.

U objektu je za vertikalne komunikacije projektovan **putnički lift** nosivosti 630Kg tj. 8 osoba, prilagođeni za korišćenje osobama sa posebnim potrebama kao i **stambeno stepenište** širine kraka 123cm, dimenzija stepenika 17,06/30cm i 17,88/30cm. Za izlaz na krov predviđene su čelične merdevine sa leđobranima koje iz prizemlja vode ka krovu objekta. Širina zajedničkog hodnika na stambenim etažama je 160cm.

U **prizemlju** projektovani su ulazi za stanare dimenzija 295x256cm i ostava za pribor za čišćenje objekta. Svetla visina (gotov pod-plafon) prizemlja je 242cm. U prizemlju su projektovane i jedna stanarska ostava, devet parking mesta, parking prostor za bicikle i prostorija za smeštanje 4 kontejnera. Garaža u prizemlju je, mala, nadzemna, otvorena, sa prirodnom cirkulacijom vazduha neophodnom za ventiliranje ovog prostora.

U objektu je projektovano **ukupno 22 stana**, različitih struktura i površina. Na **1. 2. 3. i 4. spratu** po pet stanova, jednosobni i dvosobni i jedan trosoban. Na **povučenom spratu** projektovani su dva četvorosobna stana većih kvadratura,. Povučeni sprat je formiran povlačenjem u odnosu na osnovni gabarit objekta od 150cm i 175cm. Nad terasama povučenog sprata formirana je betonska pergola. Svetla visina (gotov pod-plafon) 1. 2. 3. i 4. sprata je 264cm dok je na povučenom spratu 290cm.

U dvorištu objekta projektovan je otvoreni parking za 13 putničkih automobila, dimenzije parking mesta 230x480cm osim četiri parking mesta koja su obezbeđena na platformi tipa „auto klackalica“. Uključujući 9 parking mesta u prizemlju objekta obezbeđeno je **ukupno 22 parking mesta** od kojih su dva za osobe sa posebnim potrebama širine 220x150x220cm.

Projektnim rešenjem obezbeđen je **minimalni procenat zelenila** odnosno 33,70%, i to zelenim površinama na samoj parceli, raster pločama na parking mestima otvorenog parkinga i zelenim krovom tipa Knauf UrbanSpace na celoj površini krova.

ANALIZA URBANISTIČKIH PARAMETARA

Površina parcele (RGZ):	717,00m ²
Bruto površina objekta:	2.124,08m²
Neto površina objekta:	1.755,73m²
BRGP	2.124,08m²
Bruto površina prizemlja:	346,84m ²
Spratnost:	Pr+4Sp+Ps
Maximalna visina objekta: (mereno od trotoara ispred glavnog ulaza)	Atika pov.sprata: 18,50m (+95,76m _{nv}) Venac: 14,50m (+91,76m _{nv})
Procenat zelenila:	Zelena površina = 178.62+6.55+18.12=203.29m ² Raster ploče = 116.72m ² Zeleni krov = 266,68m ² Ukupno procenat zelenila: 203.29+11.67+26,67 =241,63= 33,70%
Indeks zauzetosti:	Bruto prizemlja = 346,84m ² Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18.12m ² (odbija se) Pod raster pločama = 116.72m ² x 0,9 = 105.05 Interna komunikacija behaton ploče = 67.63m ² Ukupno indeks zauzetosti: 346.84-18.12+105.05+67.63 =501,40= 69,93%
Broj stanova:	22stana
Broj parking mesta:	U prizemlju objekta = 9pm Na parceli = 9pm Na parceli "klackalice" = 4pm Ukupno: 22pm (od toga 2pm za osobe sa posebnim potrebama)

KONSTRUKCIJA

Osnovni konstruktivni sistem objekta je skeletni sistem sa nosećim stubovima, platnima i gredama od armiranog betona. Temeljna konstrukcija je tipa armirano-betonska kontra ploča debljine 50cm. Glavni noseći elementi su stubovi, platna i grede svi od armiranog betona. Međuspratna konstrukcija je monolitna armirano-betonska debljine 18cm. Zidovi su od klasičnih glinenih blokava debljine 25cm, 20cm i pregradni 10cm. Pregradni zidovi se izvode sa horizontalnim serklažem visine 20cm u visini kao i nadvratne grede, a u celoj dužini zida. U preseku zidova izvode se armirano-betonski vertikalni serklaži. Zidovi između stanova i između stanova i zajedničkih hodnika predviđeni su od blokova za poboljšanu zvučnu izolaciju tipa Ytong Fono blok. Krovna konstrukcija je drvena, jednovodna, malog nagiba od 3%. Krovni pokrivač je PVC krovna membrana tipa Sika Plan G15 a završno zeleni krov tipa Knauf Urban Space. U delu vidljivih erkera predviđen je pokrivač od ravnog pertlovanog lima.

Konačna dimenzija i dispozicija svih elemenata konstrukcije biće predmet posebnog projekta konstrukcije u fazi projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje.

MATERIJALIZACIJA

Fasada objekta je tipa kontaktna termoizolovana, završno obrađena dekorativnim fasadnim malterom zaglađene strukture granulacije ful 1,5mm i fasadnim listelama dekorativne opeke.

Spoljna stolarija na stanovima je od **PVC** sedmocomorni profila tipa REHAU Synego sa dubinom ugradnje od 80mm i Uf vrednošću do 0,94W/m²K. Roletne su skrivene u termici fasade. Roletne su aluminijumske u boji prozorskih profila, kutija je od pvc-a sa termoizolacionom ispunom. Balkonska vrata imaju termo prag od PVC profila za izdizanje vrata do nivoa gotovog poda. Staklo je troslojno niskoemisiono, tipa 4+16+4+16+4, Ug=0,6W/m²K, sa komorama punjenim argonom. Okov je tipa Roto. Prozori su Ral 9004 crne boje sa spoljne strane a unutrašnja strana je bele boje.

Spoljna stolarija na ulaznim portalima je od **aluminijumskih profila** sa termoprekidom i dvostrukim staklom sa komorom ispunjenom argonom. Boja alu profila je kao i na PVC prozorima Ral 9004. Rukohvat na ulaznim vratima je od inoxa u visokom sjaju visine 180cm, okruglog poprečnog preseka. Glavna ulazna vrata su sa povratnim mehanizmom i aluminijumskim pragom visine max 2cm.

Unutrašnja vrata su bele boje sa vratnim krilom debljine 40mm od drvenog rama sa ispunom od kartoskog saća i oblogom od farbanog medijapana. Štokovi su od drveta obloženi farbanim medijapanom, pervajzi su štelujući širine 7cm i debljine 18mm. Sva vrata su opremljena štelujućim šarkama, bravom i sa tri ključa, osim vrata na mokrim čvorovima koja imaju bravu sa cilindrom za brzo zaključavanje bez ključeva.

Ulazna vrata za stanove su sigurnosna i sa poboljšanom zvučnom izolacijom. Vrata imaju tri šipa, dve brave i špijunku od 160°. Štok vrata je od čeličnog lima debljine 1,20mm, unutrašnjost krila je ojačana čeličnim limom, trmički i zvučno izolovana kamenom vunom, a krilo je završno presvučeno

dekorativnim furnirom. Vidljivi delovi štoka i krila koji su od lima su pocinkovani i završno plastificirani.

U objektu će po potrebi biti predviđen određen broj **protivpožarnih vrata** čija je će vatrootpornost i dispozicija biti određena zahtevima iz Elaborata zaštite od požara. Vrata su otporna na dejstvo požara u trajanju od 30 do 90min. Vrata debljine 60mm. Štok vrata je od čeličnih profila sa ankerima za fiksiranje u zid. Krilo je od odgalvanizovanog čeličnog lima sa ispunom od vatrootporne termoizolacije. Vrata su opremljena povratnim mehanizmom. Okov je sa cilindrom i umetkom sa ključem i dve šarke po krilu. Ručica je crna sigurnosna sa čeličnim jezgrom. Standardna obrada površine epox-poliester prahom, površina sa zaštitom od grebanja, narandžina kora.

Podovi su od granitnih pločica debljine 0.90cm, protivkliznih. Granitne pločice se polažu na sloju odgovarajućeg lepka tipa CM16 ili sl. u slogu po izboru projektanta sa fugnama širine 2mm zalivenim fug masom u tonu pločica. Pločice se rade svuda osim u spavaćim sobama gde se izvode podovi završno obloženi gotovog troslojnog parketa debljine 14mm pogodnim za podno grejanje, završno drvo hrast natur.

Plafoni i zidovi se gletuju i boje u belo osim u kuhinjama i mokrim čvorovima gde se zidovi oblažu granitnim pločicama. U kuhinjama od poda od visine h.80cm do h.150cm, a u mokrim čvorovima od poda do h.260cm. Granitne pločice se polažu na sloju odgovarajućeg lepka u slogu po izboru projektanta sa fugnama širine 2mm zalivenim fug masom u tonu pločica. U mokrim čvorovima i na mestima vidljivog horizontalnog razvoda vodovodnih i kanizacionih instalacija izvode se spuštene plafoni od vlagootpornih gips-karton ploča debljine 12,5mm na metalnoj podkonstrukciji. Spuštene plafoni se bandažiraju, gletuju i završno boje u belu boju.

Krovná konstrukcija je od drveta, jednovodna, malog nagiba od 3%. Krovni pokrivač je PVC krovna membrana za zelene krovove. Višeslojna, sintetička, hidroizolaciona krovna membrana je ojačana poliestrom na bazi visokokvalitetnog polivinil hlorida (PVC) prema standardu EN 13956. Debljina membrane je 1,50mm. Membrana se mehanički pričvršćuje šrafovimá za tačkasto pričvršćivanje sa širokim tanjirastim podloškama i vari toplim vazduhom. Završno predviđen je ZELENÍ KROV tipa Knauf Urban Space.

Knauf Urbanspaces **zeleni krov**:

- pokrivač sa mešavinom seduma green roll 40mm
- drenažni sistem sa rezervoarima 20mm
- protivkorenska membrana
- Sika pvc membrana za zelene krovove
- geotekstil
- osb tabla min 20mm debljine
- drvena krovna konstrukcija
- termoizolacija 2x10cm
- parna brana
- armirano-betonska međuspratna konstrukcija

U delu vidljivih erkera predviđen je pokrivač od ravnog pertlovanog lima. Krovna konstrukcija se padaščava OSB pločama, minimalne debljine 20mm. Na ploči iznad završnih etaža ispod krova postavlja se parna brana i

termoizolacija u debljini u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti (planirano 10+10cm).

Olučne horizontale i vertikale kao i okapnice prozora su od čeličnog pocinkovanog i plastificiranog lima d,055mm u boji spoljne stolarije, dimenzija poprečnog preseka 150x150mm.

Termoizolacija fasadnih zidova je od fasadnih izolacionih ploča 17gr od ekstrudiranog polistirena, debljine 10cm sa izvedenim protivpožarnim prekidima od kamene vune otpornosti na požar A1 a u skladu sa napomenama i smernicama iz elaborata i glavnog projekta zaštite od požara. Predviđena je termoizolacija ispod krovnog pokrivača debljine 10+10cm od unakrsno postavljenih termoizolacionih ploča kamene vune, otpornosti na požar A1 postavljenih preko parne brane. Na mestima povlačenja spratova potrebno je denivelacijom podne ploče predvideti prostor za postavljanje dodatnih slojeva termoizolacije od ekstrudiranog polistirena XPS debljine minimum 10cm između unutrašnjeg prostora donje etaže i prohodne terase. U konstrukciji plivajućeg poda u objektu predviđena je tvrdopresovana termoizolacija debljine od 3cm od ekstrudiranog polistirena XPS. Na plafonu garaže a ispod stambenih postorija predviđena je izolacija od lamella kamen vune debljine 8cm koja je završno kaširana i nakon montaže se ne obrađuje dodatno. Tačna specifikacija, tip i dispozicija termoizolacije površina u objektu biće sastavni deo elaborate energetske efikasnosti.

Horizontalna i vertikalna hidroizolacija planirana je na sledeći način: horizontalna hidroizolacija na podu prizemlja od hidroizolacionih traka na bazi bitumena tipa Kondor V4 u dva sloja. Izolaciju **krovnih terasa** izvesti u sledećim slojevima: granitne pločice na CM17 lepku, posipanje kvarcnog peska 0,3-0,8 mm, jednokomponentna, poliuretanska, tečna hidroizolaciona membrana (Sikalastic-614 ili sl) premazi u tri ruke sa ojačanjem od staklenih vlakana (Sika Reemat Premium RO filc ili s.l) sa izvođenjem cikle od istih materijala uz osnovni zid i zidane delove ograda, izdignuta min20cm od kote gotovog poda, prajmer (Sikaconcrete Primer A+B ili sl.) , cementni estrih u padu 1,5% debljine min 5cm ojačan vlaknima za mikroarmiranje, termoizolacija, hidroizolacija – parna brana, na bazi bitumen i kondor V4 sa izvođenjem cikle od istih materijala uz osnovni zid i zidane delove ograda, izdignuta 20cm od poda, armirano-betonska međuspratna konstrukcija.

Horizontalna i vertikalna hidroizolacija **zidova i podova u kupatilima** izvesti od hidroizolacionog premaza tipa Sikalastic 1K jednokomponentni, cementni, fleksibilni malter, ojačanim vlaknima i modifikovanim specijalnim polimerima otpornim na baze. Na eventualnim spojevima i delovima izloženim ograničenim pomeranjima i na drugim kritičnim zonama (na primer, spojevi sa vertikalnim površinama), hidroizolacioni sloj se mora ojačati pomoću trake Sika Seal Tape-S. Traka mora da se postavi u svež prvi sloj, a zatim se prekriva drugim slojem.



Odgovorni projektant,


Ivan Taranovski dipl.inž.arh

1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

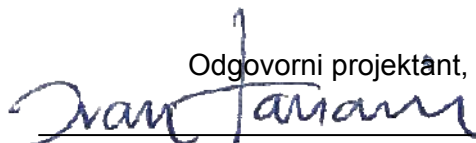
1.6.1 PRIKAZ POVRŠINA I NAMENA

PRIZEMLJE		
<i>br.</i>	<i>namena</i>	<i>površina m²</i>
01	Ulaz-vetrobran	7,14
02	Prostorija za sredstva za čišćenje	1,99
03	Lift	3,05
04	Ostava	11,27
05	Parking za bicikle	8,73
06	Kontejneri	10,99
07	Pešačke i kolske komunikacije	116,41
08-16	Parking mesta	131,65
17	Zelenilo	18,12
	Neto (-3%) prizemlje:	309,35
	Bruto prizemlje:	346,84
PRVI SPRAT		
<i>br.</i>	<i>namena</i>	<i>površina m²</i>
01	Stan br.1	43,81
02	Stan br.2	43,22
03	Stan br.3	81,77
04	Stan br.4	46,17
05	Stan br.5	48,49
06	Zajedničke prostorije (lift, hodnik i stepenište)	24,41
	Neto (-3%) prvi sprat:	287,87
	Bruto prvi sprat:	354,15
DRUGI SPRAT		
<i>br.</i>	<i>namena</i>	<i>površina m²</i>
01	Stan br.6	43,81
02	Stan br.7	43,22
03	Stan br.8	81,77
04	Stan br.9	48,78
05	Stan br.10	50,87
06	Zajedničke prostorije (lift, hodnik i stepenište)	24,41
	Neto (-3%) drugi sprat:	292,86
	Bruto drugi sprat:	360,37
TREĆI SPRAT		
<i>br.</i>	<i>namena</i>	<i>površina m²</i>
01	Stan br.11	43,81
02	Stan br.12	43,22
03	Stan br.13	81,77
04	Stan br.14	48,78
05	Stan br.15	50,87
06	Zajedničke prostorije (lift, hodnik i stepenište)	24,41
	Neto (-3%) treći sprat:	292,86
	Bruto treći sprat:	360,37

ČETVRTI SPRAT		
<i>br.</i>	<i>namena</i>	<i>površina m²</i>
01	Stan br.16	43,81
02	Stan br.17	43,22
03	Stan br.18	81,77
04	Stan br.19	48,78
05	Stan br.20	50,87
06	Zajedničke prostorije (lift, hodnik i stepenište)	24,41
	Neto (-3%) četvrti sprat:	292,86
	Bruto četvrti sprat:	360,37
POVUČENI SPRAT		
<i>br.</i>	<i>namena</i>	<i>površina m²</i>
01	Stan br.21	130,07
02	Stan br.22	130,79
03	Zajedničke prostorije (lift, hodnik i stepenište)	19,07
	Neto (-3%) povučeni sprat:	279,93
	Bruto povučeni sprat:	341,98

REKAPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C2. 100 2002			
<i>br.</i>	<i>etaža</i>	NETO m²	BRUTO m²
01	PRIZEMLJE	309,35	346,84
02	PRVI SPRAT	287,87	354,15
03	DRUGI SPRAT	292,86	360,37
04	TREĆI SPRAT	292,86	360,37
05	ČETVRTI SPRAT	292,86	360,37
06	POVUČENI SPRAT	279,93	341,98
	Ukupno:	1.755,73	2.124,08



Odgovorni projektant,

 Ivan Taranovski dipl.inž.arh

1.6.2 BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA

Tip objekta	Objekat u nizu – obostrano uzidan objekat
Kategorija objekta	V kategorija
Klasifikacija pojedinih delova objekta	STAMBEN ZGRADA klas.broj 112222 GARAŽA klas.broj 124210
Broj poslovnih prostora	0
Broj stanova	22
Broj garažnih mesta za automobile u prizemlju	9
Broj parking mesta za automobile na parceli	13
Broj stanarskih ostava	1

1.6.3 KOMUNALNI KAPACITETI

HIDRAULČKI PRORAČUN - SANITARNA MREŽA (STAN BR.21) POVUČENI SPRAT - NAJOPTEREĆENIJA VODOVODNA VERTIKALA 1

DEONICA	J.O.	Q (l/s)	D (mm)	L (m)	v (m/s)	hsp. (m/m)	Huk. (m)
1 - 2	0.25	0.125	15	0.70	0.71	0.041	0.03
2 - 3	0.25	0.125	20	2.20	0.40	0.009	0.02
3 - 4	0.75	0.217	20	1.30	0.69	0.027	0.03
4 - 5	1.75	0.331	20	1.40	1.05	0.062	0.09
5 - 6	2.00	0.354	20	0.60	1.13	0.071	0.04
6 - 7	4.00	0.500	25	9.00	1.02	0.043	0.39
7 - 8	10.00	0.791	32	2.80	0.98	0.029	0.08
8 - 9	27.25	1.305	40	2.90	1.04	0.024	0.07
9 - 10	43.50	1.649	40	2.90	1.31	0.038	0.11
10 - 11	59.75	1.932	50	2.90	0.98	0.016	0.05
11 - 12	76.00	2.179	50	2.80	1.11	0.020	0.06
12 - vodomerna šahta	76.50	2.187	50	9.60	1.11	0.021	0.20

ukupni linijski gubici: 1.17 m

gubitak na geodetskoj visini: 16.90 m

gubitak na vodomeru: 3.00 m

potreban pritisak u
instalaciji: 5.00 m

UKUPNO: 26.07 m

potreban pritisak u
vodomernoj šahti: 2.61 bar

HIDRAULČKI PRORAČUN - HIDRANTSKA MREŽA

DEONICA	J.O.	Q (l/s)	D (mm)	L (m)	v (m/s)	hsp.(m/m)	Huk.(m)
priključak - VŠ	400,00	5,000	66	15,00	1,46	0,024	0,37
VŠ - objekat	400,00	5,000	66	15,20	1,46	0,024	0,37
objekat - PH5	400,00	5,000	65	13,10	1,51	0,027	0,35
PH5 - PH6	100,00	2,500	52	2,80	1,18	0,022	0,06

ukupni linijski gubici: 1,15

gubitak na geodetskoj visini: 17,40

gubitak na vodomeru: 5,00

potreban pritisak u instalaciji: 25,00

UKUPNO: 48,55 bara

potreban pritisak na mestu
priključka 4,85 bara

FEKALNA KANALIZACIONA MREŽA

(Po metodi pro. dr. arh. Jovanovića)

EVAKUACIJA SANITARNE OTPADNE FEKALNE VODE IZ OBJEKTA, CEVOVODOM PREČNIKA Ø160mm, POLOŽENIM U PADU J=2,00%, deonica FRŠ 1 – ulična kanalizaciona mreža, najopterećenija deonica

Redni broj	Sanitarni uređaji	N (kom)	Q (l/sec)
1	umivaonik	31	0,785
2	WC šolja sa vodokotlićem	30	2,110
3	tuš	22	0,710
4	sudopera	22	1,311
5	veš mašina	22	1,475

Q = 6,391 l/sec

Proračun separatora lakih naftnih derivata

Vrsta sliva: garaža za parking motornih vozila

Proračun protoka:

- Jedno pranje automobila pod visokim pritiskom za koje se usvaja - $Q_{max}=3,00$ lit/sec
- količina očekivanog mulja: ne očekuje se mulj
- Izbor separatora:
- maksimalni protok Q_{max} ne manji od 3,0 lit/sec
- bez taložnika mulja

Usvaja se garažni separator P-NS3 (proizvođača ACO) sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje, u svemu prema SRPS EN858, protoka $Q=3$ lit/sec bez integrisanog taložnika

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

	Broj jedinica sa istom snagom	Vršna snaga (kW)	Limitatori (A)	Broj stana/lokala	Ukupna snaga (kW)
Očekivana vršna snaga stanovi / poslovni prostor:	16	13,80	20	1,2,4,5,6,7,9,10,11,12,14,15,16,17,19,20	324,3
	6	17,25	25	3,8,13,18,21,22	
Očekivana vršna snaga zajednička potrošnja:	1	11,04	16	Osvetljenje stepenista i hodnika, zajed.potrošači, Spoljašnje osvetljenje..	67,62
	1	17,25	25	Lift putnički	
	1	17,25	25	Platforme	
	1	22,08	32	Hidrocil postrojenje	
Ukupno memnih mesta:	26			UKUPNA VRŠNA SNAGA:	391,92

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE					
br.	etaža	stan broj	struktura	tip grejanja	El. snaga u kW
1	prvi sprat	1	jednoiposoban	podno	6,00
		2	jednoiposoban	podno	6,00
		3	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		4	jednoiposoban	podno	6,00
		5	dvosoban	podno	6,00
2	drugi sprat	6	jednoiposoban	podno	6,00
		7	jednoiposoban	podno	6,00
		8	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		9	dvosoban	podno	6,00
		10	dvosoban	podno	6,00
3	treći sprat	11	jednoiposoban	podno	6,00
		12	jednoiposoban	podno	6,00
		13	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		14	dvosoban	podno	6,00
		15	dvosoban	podno	6,00
4	četvrti sprat	16	jednoiposoban	podno	6,00
		17	jednoiposoban	podno	6,00
		18	dvoiposoban	podno+zidno	2,04
		19	dvosoban	podno	6,00
		20	dvosoban	podno	6,00
5	povučeni sprat	21	četvorosoban	podno+zidno	2,04
		22	četvorosoban	podno+zidno	2,04
				UKUPNO:	108,24

KOLSKI I PEŠAČKI PRISTUP OBJEKTU

Kolski prilaz širine kolovoza 500cm iz ulice Svetog Save, pešački sa uređenih javnih trotoara uz ulicu Svetog Save.

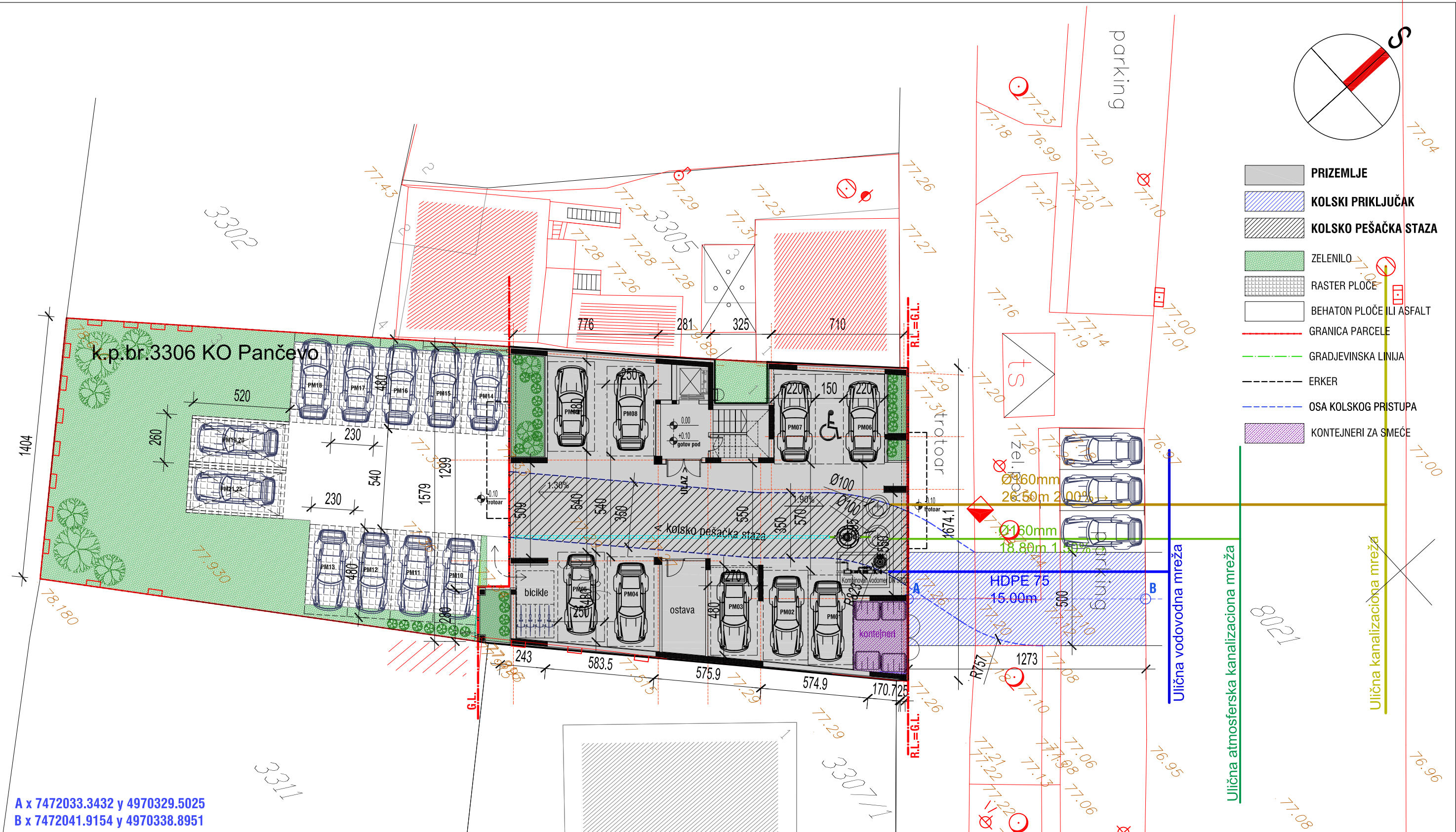
U prizemlju objekta obezbeđen je prolaz za vozila koja se parkiraju na parceli u dvorištu, ovaj prolaz je minimalne širine 350cm i širi. Na parking u prizemlju objekta i u dvorištu obezbeđena je minimalna širina platoa za manipulaciju na mestu upravnog parkiranja od 540cm.

Najmanja svetla visina parkinga u prizemlju je 242cm.

ODLAGANJE KOMUNALNOG OTPADA

Odlaganje komunalnog otpada predviđeno je u posebnom prostoru u okviru otvorenog prizemlja na regulacionoj liniji, i to u 4 kontejnera zapremine po 1,1m³. Podloga na mestu predviđenom za kontejnere je betonski pod tipa ferobeton.

1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



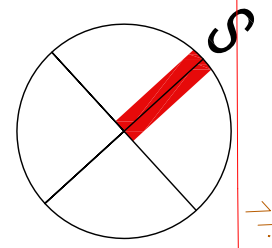
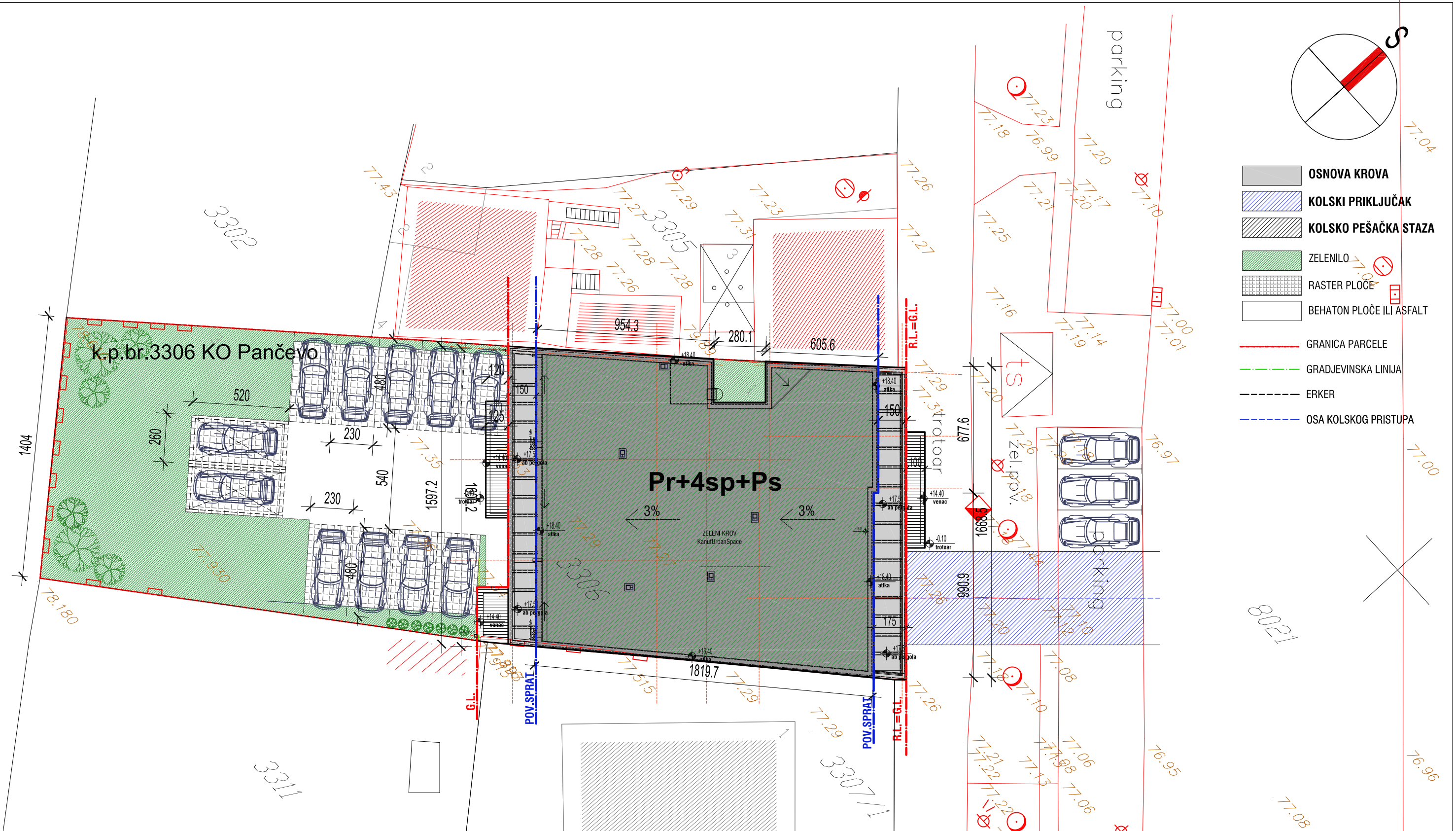
A x 7472033.3432 y 4970329.5025
B x 7472041.9154 y 4970338.8951

Površina parcele = 717m²

Zelena površina = 178.62+6.55+18.12=203.29m²
Raster ploče = 116.72m²
Zeleni krov = 266,68m²
Ukupno procenat zelenila: 203.29+11.67+26,67 =241,63= **33,70%**

Bruto prizemlja = 346,84m²
Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18.12m² (odbija se)
Pod raster pločama = 116.72m² x 0,9 = 105.05
Interna komunikacija behaton ploče = 67.63m²
Ukupno indeks zauzetosti: 346.84-18.12+105.05+67.63 =501,40= **69,93%**

TARANOVSKI <small>B I R O Z A P R O J E K T O V A N J E ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com</small>		Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:
Investitor:		IDEJNO REŠENJE	IDR1025
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732		Crtež:	Broj crteža:
Objekat:		Situacioni plan sa osnovom prizemlja	1.7.1
Stambeni višeporodični		Odgovorni projektant:	Razemra
Mesto gradnje:		Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:200
k.p.br.3306 KO Pančevo		Licenca broj:	Datum:
		300 I 353 10	JAN 2026.god.



- OSNOVA KROVA
- KOLSKI PRIKLJUČAK
- KOLSKO PEŠAČKA STAZA
- ZELENILO
- RASTER PLOČE
- BEHATON PLOČE ILI ASFALT
- GRANICA PARCELE
- GRADJEVINSKA LINIJA
- ERKER
- OSA KOLSKOG PRISTUPA

Površina parcele = 717m²

Zelena površina = 178.62+6.55+18.12=203.29m²

Raster ploče = 116.72m²

Zeleni krov = 266,68m²

Ukupno procenat zelenila: 203.29+11.67+26,67 =241,63= **33,70%**

Bruto prizemlja = 346,84m²

Zelenilo u okviru bruto površine prizemlja = 18.12m² (odbija se)

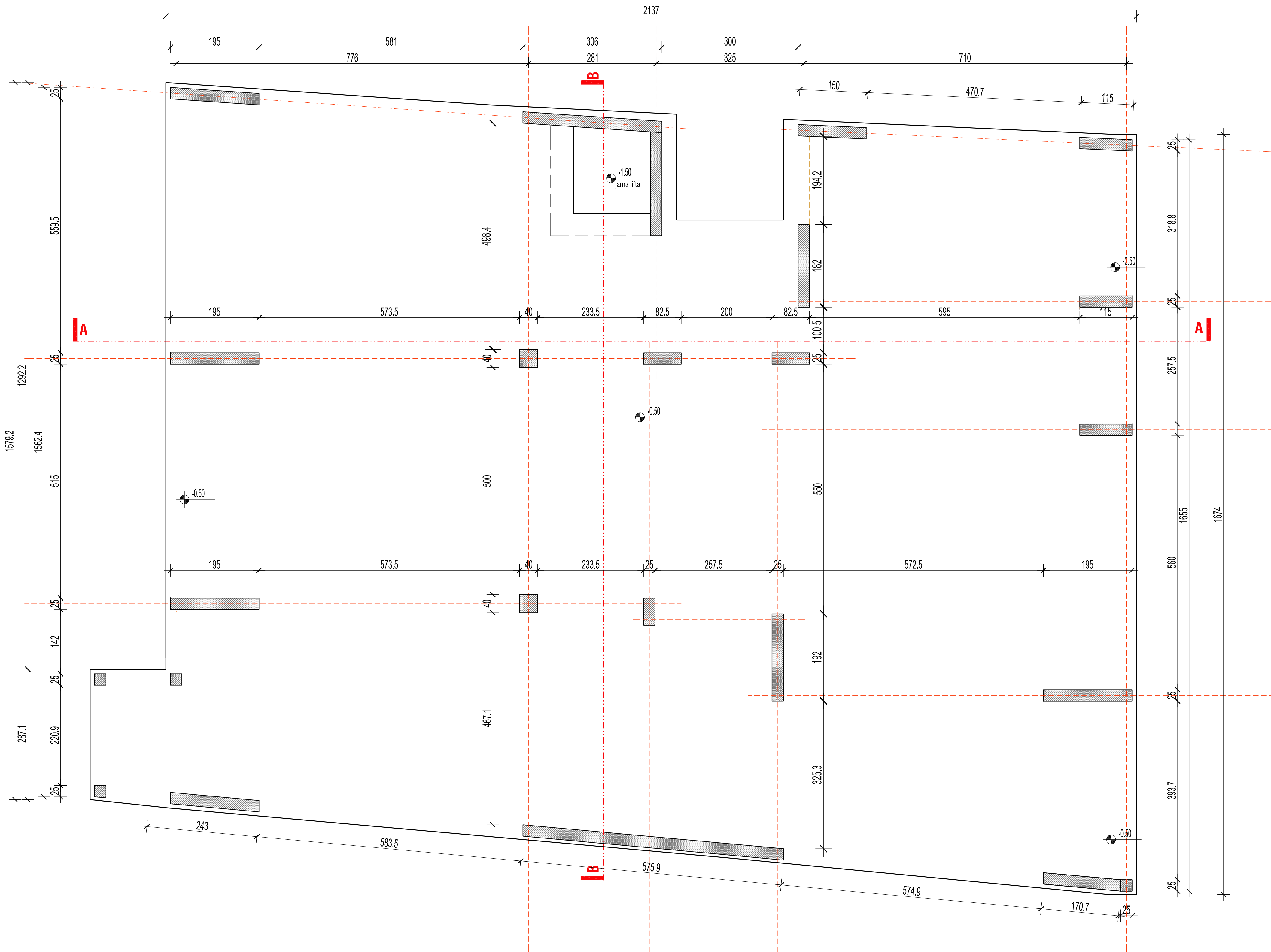
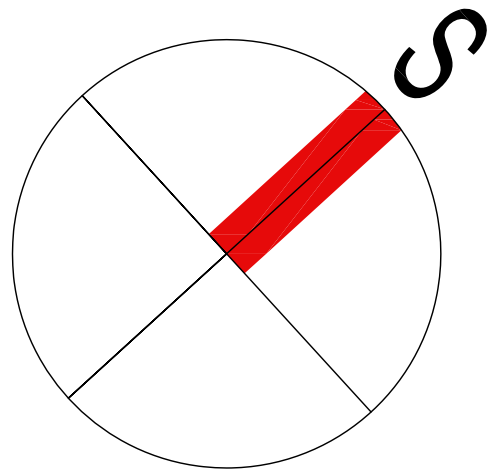
Pod raster pločama = 116.72m² x 0,9 = 105.05

Interna komunikacija behaton ploče = 67.63m²

Ukupno indeks zauzetosti: 346.84-18.12+105.05+67.63 =501,40= **69,93%**

TARANOVSKI B I R O Z A P R O J E K T O V A N J E ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com		Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:
		IDEJNO REŠENJE	IDR1025
Investitor:	Crtež:	Broj crteža:	
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732		Situacioni plan sa osnovom krova	
Objekat:	Odgovorni projektant:	Razemra	
Stambeni višeporodični	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:200	
Mesto gradnje:	Licenca broj:	Datum:	
k.p.br.3306 KO Pančevo	300 I 353 10	JAN 2026.god.	

Ivan Taranovski



TARANOVSKI
STROJOPROJEKTOVANJE
ul. Svetilnika Marjanovića br.14 35250 Poreč
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:

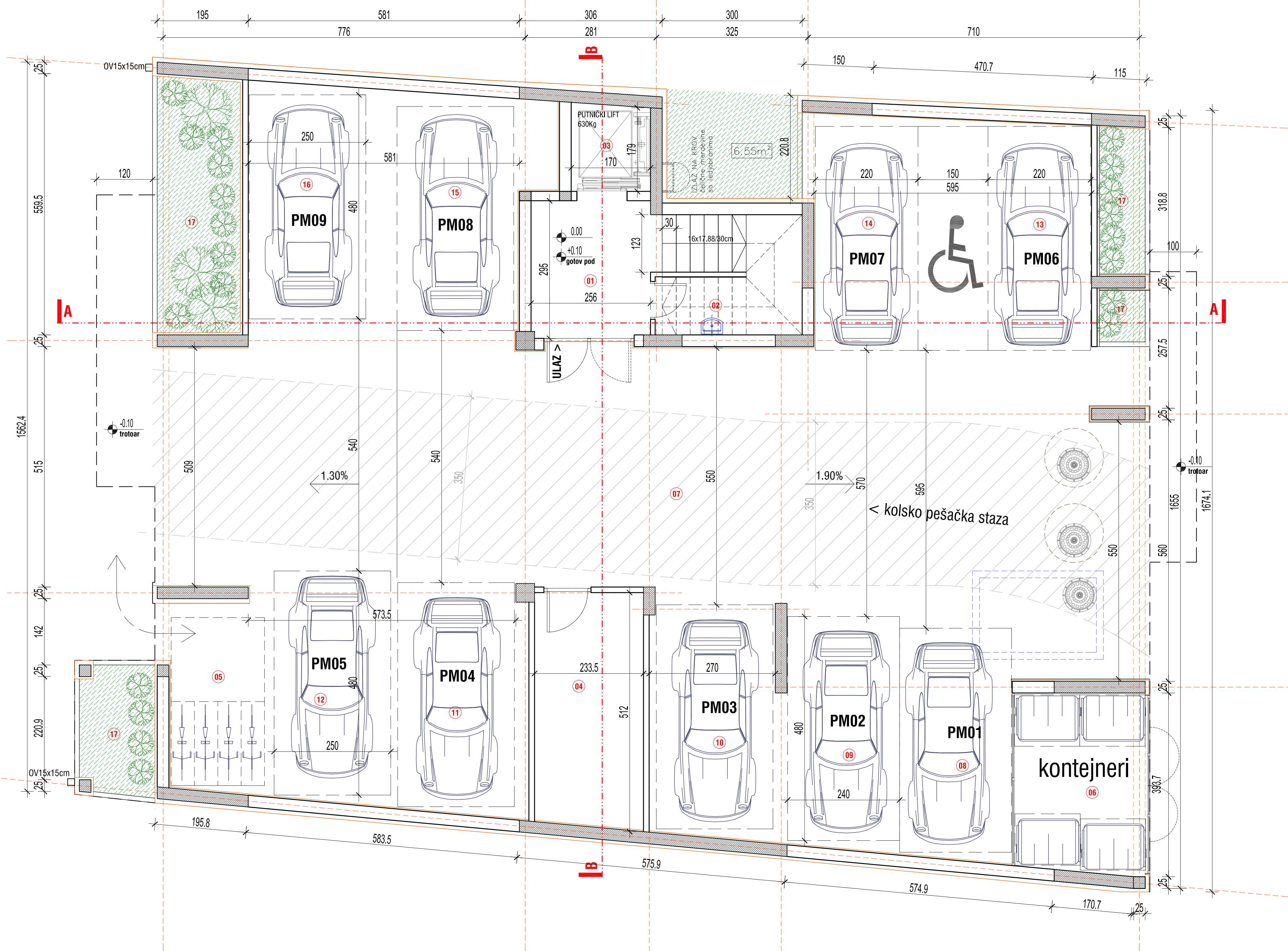
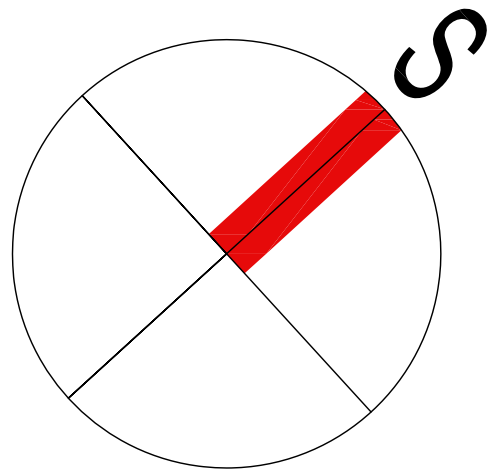
Stambeni višeporodični
Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE

Crtež:
Osnova temelja
Odgovorni projektant:

Broj dela projekta:
IDR1025
Broj crteža:
1.7.3.
Razemra
1:50
Datum:
JAN 2026.god.

Ivan Taranovski



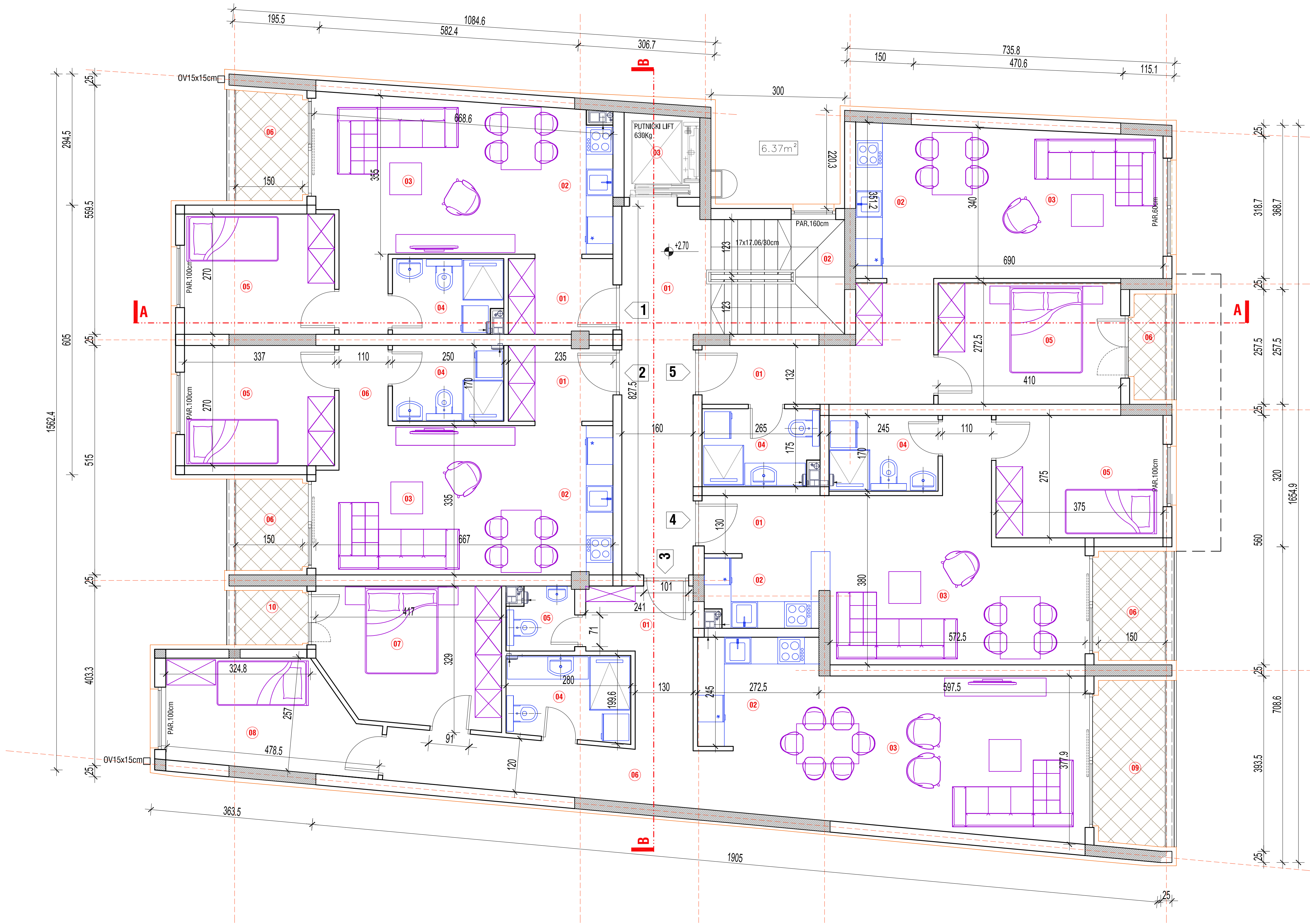
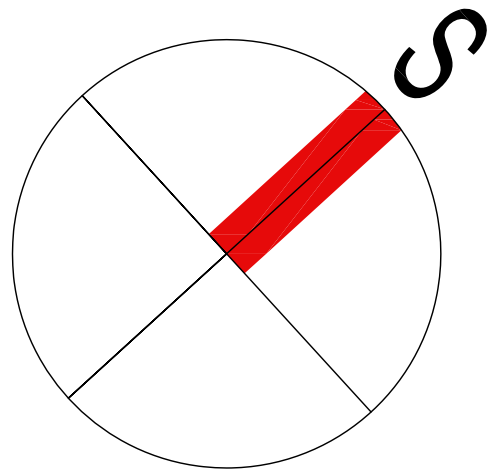
Prizemlje				
br.	prostorija	P m²	O m¹	vrsta poda
01	ulaz - vetrobran	7.36	10.67	granitne pločice
02	prostorija za čistačicu	2.05	5.79	granitne pločice
03	lift	3.14	7.10	granitne pločice
04	stanarska ostava	11.63	14.64	ferobeton
05	parking za bicikle	8.73	-	ferobeton
06	kontejneri	10.99	-	ferobeton
07	pešačko kolosko komunikacije	116.41	-	baehton
08	parking mesto br.1	12.12	-	ferobeton
09	parking mesto br.2	13.08	-	ferobeton
10	parking mesto br.3	13.88	-	ferobeton
11	parking mesto br.4	15.13	-	ferobeton
12	parking mesto br.5	13.44	-	ferobeton
13	parking mesto br.6	14.27	-	ferobeton
14	parking mesto br.7	15.19	-	ferobeton
15	parking mesto br.8	17.55	-	ferobeton
16	parking mesto br.9	16.99	-	ferobeton
17	zelenilo	18.12	-	zelenilo
Neto zatvorena površina		24.18	-3% =	23.45
Neto otvorena površina		285.90		285.90
Ukupna neto površina				309.35

REKUPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C2. 100 2002	
Ukupna neto površina	309.35m²
Ukupna bruto površina	346.84m²

TARANOVSKI
STROJARSKO INŽENJERSTVO
ul. Svetiljka Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivan.taranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:
Stambeni višeporodični
Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE
Crtež:
Osnova prizemlja
Odgovorni projektant:
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.
Licenca broj:
300 I 353 10
Broj dela projekta:
IDR1025
Broj crteža:
1.7.4.
Razemra:
1:50
Datum:
JAN 2026.god.



Stan br. 1 - jednoposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	4.00	8.09	granitne pločice
02	kuhinja	4.08	9.33	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	20.16	21.49	granitne pločice
04	kućatilo	4.07	8.40	granitne pločice
05	spavaća soba	9.10	12.14	parket
06	terasa	3.64	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		41.41	-3% =	40.17
Neto otvorena površina		3.64		3.64
Ukupna neto površina				43.81

Stan br. 2 - jednoposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	4.00	8.09	granitne pločice
02	kuhinja	4.02	9.10	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	20.01	22.48	granitne pločice
04	kućatilo	4.25	8.40	granitne pločice
05	spavaća soba	9.10	12.14	parket
06	terasa	3.08	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		41.38	-3% =	40.14
Neto otvorena površina		3.08		3.08
Ukupna neto površina				43.22

Stan br. 3 - dvoiposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	ulazni hodnik	3.52	7.74	granitne pločice
02	kuhinja	5.16	9.33	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	26.67	23.37	granitne pločice
04	kućatilo	5.23	9.35	granitne pločice
05	wc	2.06	6.00	granitne pločice
06	hodnik	11.29	2.08	granitne pločice
07	spavaća soba	12.30	13.97	parket
08	spavaća soba	10.5	13.90	parket
09	loda	5.51	-	granitne pločice
10	loda	1.83	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		76.73	-3% =	74.43
Neto otvorena površina		7.34		7.34
Ukupna neto površina				81.77

Stan br. 4 - jednoiposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	3.74	8.39	granitne pločice
02	kuhinja	4.27	9.00	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	21.32	22.65	granitne pločice
04	kućatilo	4.16	8.29	granitne pločice
05	spavaća soba	10.31	13.00	parket
06	terasa	3.68	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		43.80	-3% =	42.49
Neto otvorena površina		3.68		3.68
Ukupna neto površina				46.17

Stan br. 5 - dvosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	6.87	13.04	granitne pločice
02	kuhinja	4.18	9.37	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	21.61	23.46	granitne pločice
04	kućatilo	4.45	8.79	granitne pločice
05	spavaća soba	11.17	13.65	parket
06	terasa	1.66	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		48.28	-3% =	46.83
Neto otvorena površina		1.66		1.66
Ukupna neto površina				48.49

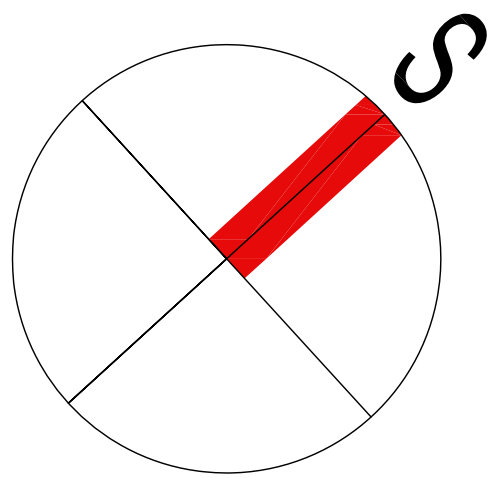
Zajedničke prostorije				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	13.66	20.04	granitne pločice
02	stepenište	8.37	11.64	granitne pločice
03	lift	3.14	7.10	granitne pločice
Neto zatvorena površina		25.17	-3% =	24.41
Neto otvorena površina		0		0
Ukupna neto površina				24.41

REKUPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C.2. 100 2002	
Ukupna neto površina	287.87m ²
Ukupna bruto površina	354.15m ²

TARANOVSKI
STROJOPROJEKTOVANJE
ul. Svetiljka Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 1 05834196 MB 61940308 ivrantaranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:
Stambeni višeporodični
Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:
IDEJNO REŠENJE	IDR1025
Crtež:	Broj crteža:
Osnova 1. sprata	1.7.5.
Odgovorni projektant:	Razemra
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:50
Licenca broj:	Datum:
300 I 353 10	JAN 2026.god.



Stan br. 6 - jednoosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	4.00	8.09	granitne pločice
02	kuhinja	4.08	9.33	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	20.16	21.49	granitne pločice
04	kućatilo	4.07	8.40	granitne pločice
05	spavaća soba	9.10	12.14	parket
06	terasa	3.64	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		41.41	-3% =	40.17
Neto otvorena površina		3.64		3.64
Ukupna neto površina				43.81

Stan br. 7 - jednoosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	4.00	8.09	granitne pločice
02	kuhinja	4.02	9.10	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	20.01	22.48	granitne pločice
04	kućatilo	4.25	8.40	granitne pločice
05	spavaća soba	9.10	12.14	parket
06	terasa	3.08	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		41.38	-3% =	40.14
Neto otvorena površina		3.08		3.08
Ukupna neto površina				43.22

Stan br. 8 - dvoiposoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	ulazni hodnik	3.52	7.74	granitne pločice
02	kuhinja	5.16	9.33	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	26.67	23.37	granitne pločice
04	kućatilo	5.23	9.35	granitne pločice
05	wc	2.06	6.00	granitne pločice
06	hodnik	11.29	2.08	granitne pločice
07	spavaća soba	12.30	13.97	parket
08	spavaća soba	10.5	13.90	parket
09	loda	5.51	-	granitne pločice
10	loda	1.83	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		76.73	-3% =	74.43
Neto otvorena površina		7.34		7.34
Ukupna neto površina				81.77

Stan br. 9 - dvosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	3.74	8.39	granitne pločice
02	kuhinja	4.27	9.00	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	21.32	22.65	granitne pločice
04	kućatilo	4.16	8.29	granitne pločice
05	spavaća soba	13.00	15.00	parket
06	terasa	3.68	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		46.49	-3% =	45.10
Neto otvorena površina		3.68		3.68
Ukupna neto površina				48.78

Stan br. 10 - dvosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	6.87	13.04	granitne pločice
02	kuhinja	4.18	9.37	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	21.61	23.46	granitne pločice
04	kućatilo	4.45	8.79	granitne pločice
05	spavaća soba	11.17	13.65	parket
06	terasa	4.04	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		48.28	-3% =	46.83
Neto otvorena površina		4.04		4.04
Ukupna neto površina				50.87

Zajedničke prostorije				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	13.66	20.04	granitne pločice
02	stepenište	8.37	11.64	granitne pločice
03	lift	3.14	7.10	granitne pločice
Neto zatvorena površina		25.17	-3% =	24.41
Neto otvorena površina		0		0
Ukupna neto površina				24.41

REKUPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C2. 100 2002	
Ukupna neto površina	292.86m ²
Ukupna bruto površina	360.37m ²

TARANOVSKI
STROJOPROJEKTOVANJE
ul. Svetiljka Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 1 05834196 MB 61940308 ivrantar@taranovski@gmail.com

Investitor:

BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO

PIB 111303949 MB 21458732

Objekat:

Stambeni višeporodični

Mesto gradnje:

k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO REŠENJE

Crtež:

Osnova 2. 3. i 4. sprata

Odgovorni projektant:

Ivan Taranovski dipl.inž.arh.

Licenca broj:

300 I 353 10

Datum:

JAN 2026.god.

Broj dela projekta:

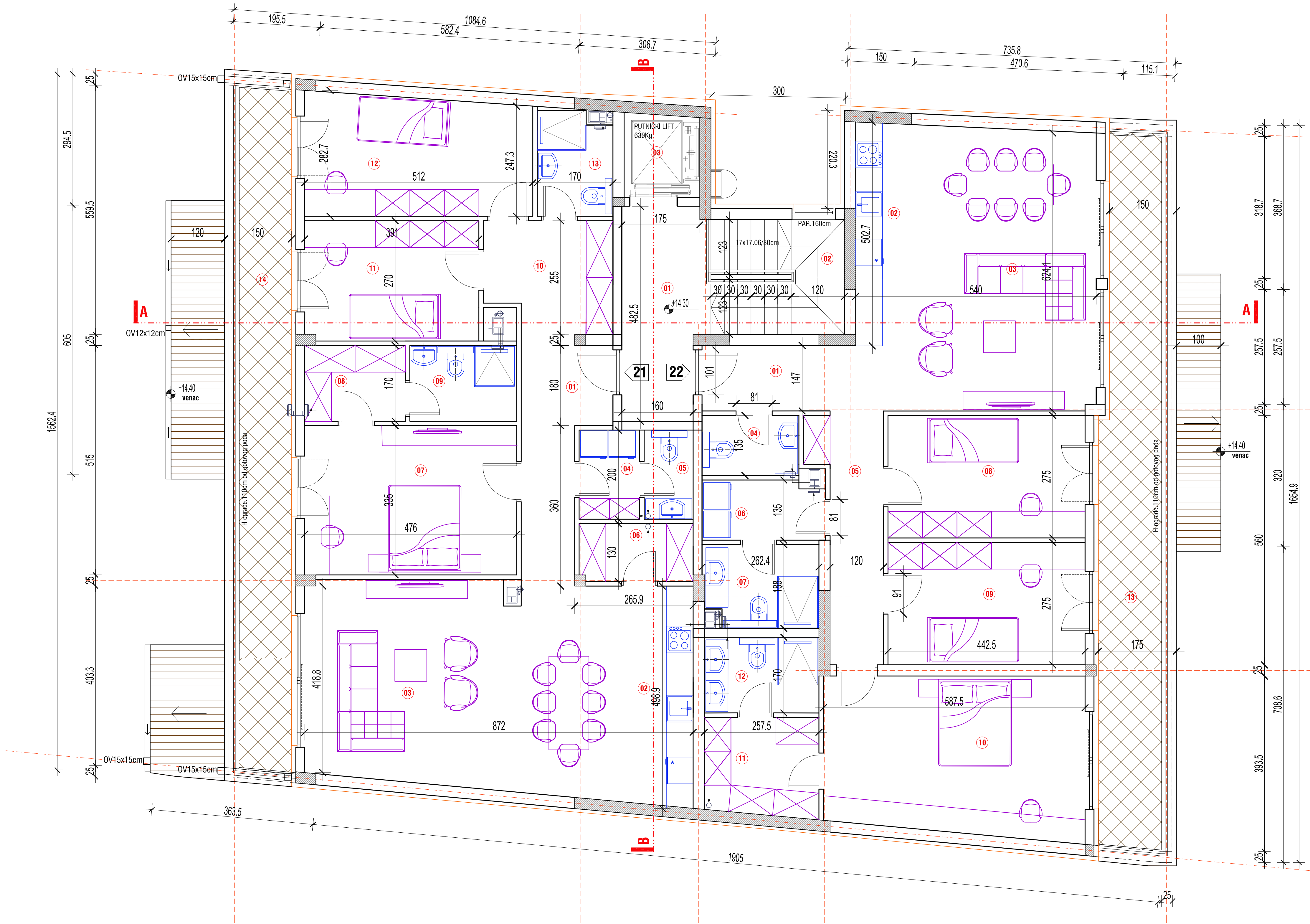
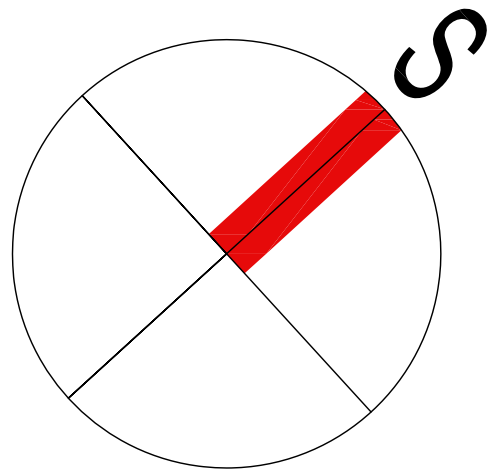
IDR1025

Broj crteža:

1.7.6.

Razemra

1:50



Stan br. 21 - četvorosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	ulazni hodnik	8.33	15.42	granitne pločice
02	kuhinja	8.84	13.42	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	31.63	24.08	granitne pločice
04	perionica	2.72	6.72	granitne pločice
05	wc	2.20	6.20	granitne pločice
06	ostava	3.31	7.71	granitne pločice
07	spavaća soba	15.95	16.21	parket
08	garderobier	3.84	7.91	parket
09	kupatilo	4.08	8.20	granitne pločice
10	degažman	6.83	10.92	granitne pločice
11	spavaća soba	10.52	13.21	parket
12	spavaća soba	13.57	15.55	parket
13	kupatilo	3.84	8.15	granitne pločice
14	terasa	17.88	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		115.66	-3% =	112.19
Neto otvorena površina		17.88		17.88
Ukupna neto površina				130.07

Stan br. 22 - četvorosoban				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	ulazni hodnik	4.23	8.68	granitne pločice
02	kuhinja	5.11	9.58	granitne pločice
03	dnevna soba sa trpezarijom	30.06	24.60	granitne pločice
04	wc	2.93	7.04	granitne pločice
05	degažman	7.50	14.99	granitne pločice
06	perionica	3.63	8.25	granitne pločice
07	kupatilo	4.69	9.00	granitne pločice
08	spavaća soba	12.17	14.35	parket
09	spavaća soba	12.17	14.35	parket
10	spavaća soba	20.62	18.79	parket
11	garderobier	5.62	9.52	parket
12	kupatilo	4.37	8.55	granitne pločice
13	terasa	21.08	-	granitne pločice
Neto zatvorena površina		113.10	-3% =	109.71
Neto otvorena površina		21.08		21.08
Ukupna neto površina				130.79

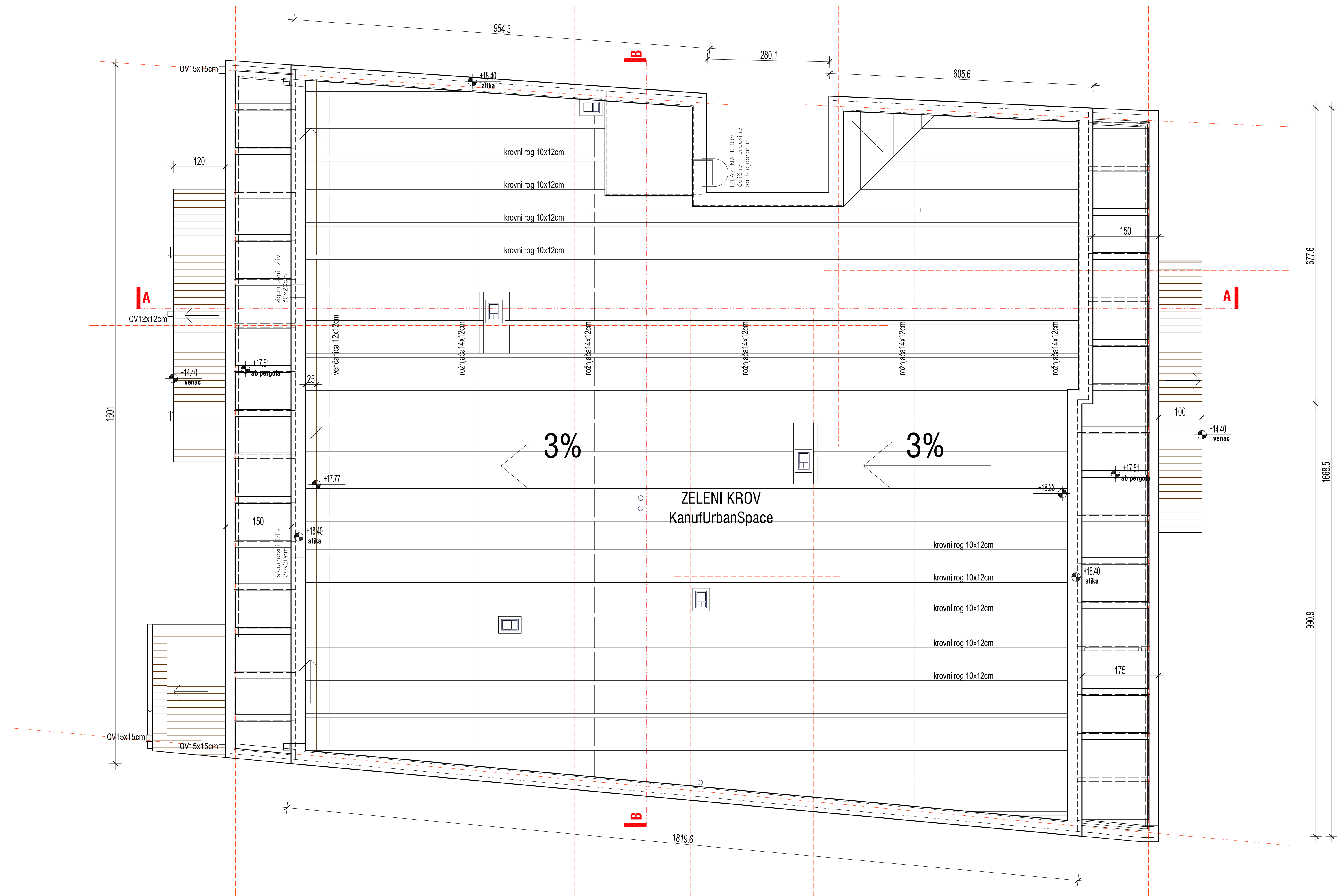
Zajedničke prostorije				
br.	prostorija	P m ²	O m ¹	vrsta poda
01	hodnik	8.15	13.14	granitne pločice
02	stepenište	8.37	11.64	granitne pločice
03	lift	3.14	7.10	granitne pločice
Neto zatvorena površina		19.66	-3% =	19.07
Neto otvorena površina		0		0
Ukupna neto površina				19.07



REKUPITULACIJA POVRŠINA SRPS U.C2. 100 2002	
Ukupna neto površina	279.93m ²
Ukupna bruto površina	341.98m ²

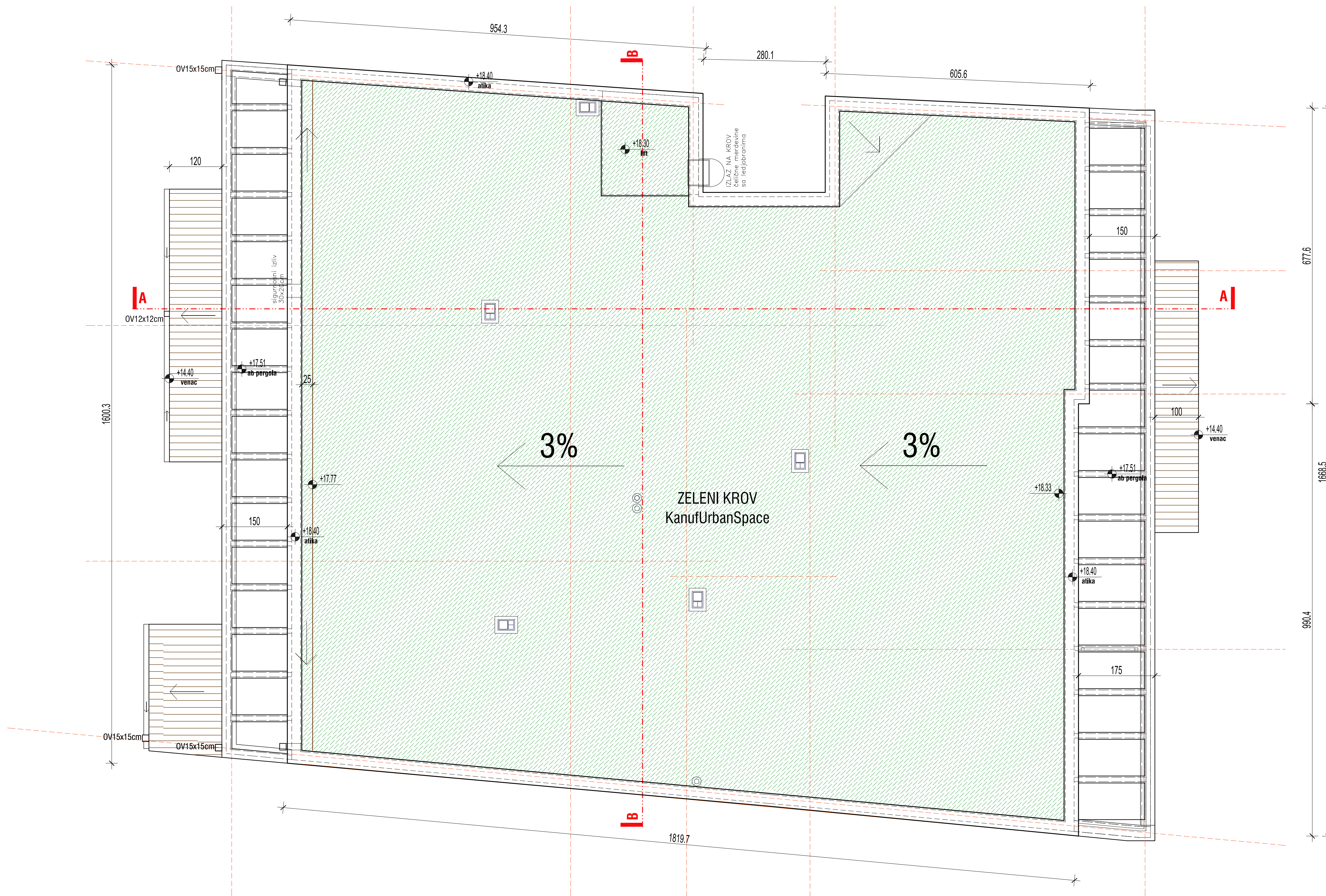
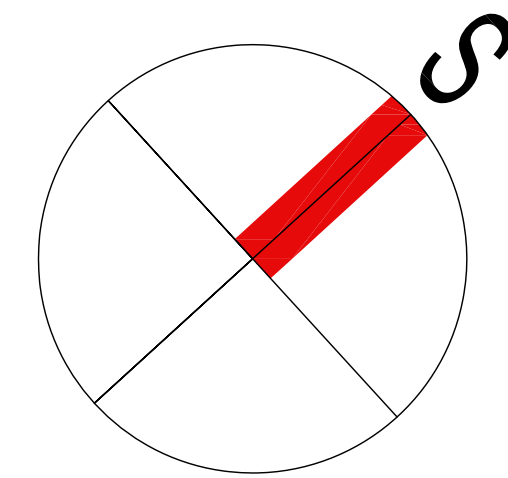
TARANOVSKI
STROJOPROJEKTOVANJE
ul. Svetiljka Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 1 05834196 MB 61940308 ivan@taranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:
Stambeni višeporodični
Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE
Crtež:
Osnova povučenog sprata
Odgovorni projektant:
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.
Licenca broj:
300 I 353 10
Broj dela projekta:
IDR1025
Broj crteža:
1.7.7.
Razemra:
1:50
Datum:
JAN 2026.god.



- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
|  | Vrsta tehničke dokumentacije: | | Broj dela projekta: |
| | IDEJNO REŠENJE | | IDR1025 |
| | Investitor: | Crteži: | Broj crteža: |
| | BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732 | Osnova krovne konstrukcije | 1.7.8. |
| | Objekat: | Odgovorni projektant: | Razemra |
| Stambeni višeporodični | Ivan Taranovski dipl.inž.arh. | 1:50 | Datum: |
| Mesto gradnje: | Licenca broj: | | JAN 2026.god. |
| k.p.br.3306 KO Pančevo | 300 I 353 10 |  | |



TARANOVSKI <small>STROJOPROJEKTOVANJE</small> <small>ul. Svetilka Marjanovića br.14 35250 Paraćin</small> <small>PIB 105834196 MB 61940308 ivrantaranovski@gmail.com</small>	Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:
	IDEJNO REŠENJE	IDR1025
	Crtež:	Broj crteža:
	Osnova krova	1.7.9.
	Odgovorni projektant:	Razemra
Investitor:	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:50
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO	Licenca broj:	Datum:
PIB 111303949 MB 21458732	300 I 353 10	JAN 2026.god.
Objekat:	<i>Ivan Taranovski</i>	
Stambeni višeporodični		
Mesto gradnje:		
k.p.br.3306 KO Pančevo		





- DEKORATIVNA FASADNA OPEKA, LISTELE - CRNE BOJE
- DEKORATIVNI FASADNI AKRILNI MALTER 1,5mm ZAGLADJEN - NAJTAMNIJE SIVE BOJE
- DEKORATIVNI FASADNI PANEL - STILBY LINES OD TVRDOG POLISTILENA OJAČANOG KOMPOZITNIM MALTEROM - BOJENO FASADNOM AKRILNOM BOJOM U RAL 8016 TAMNO BRAON
- DEKORATIVNI FASADNI AKRILNI MALTER 1,5mm ZAGLADJEN - BELE BOJE
- STAKLO - TROSTRUKO NISKOEMISIONO

TARANOVSKI
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732

Objekat:
Stambeni višeporodični

Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:		Broj dela projekta:
IDEJNO REŠENJE		IDK1025
Crtež:		Broj crteža:
Fasada ka ulici		1.7.12
Odgovorni projektant:		Razemra
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.		1:100
Licenca broj:		Datum:
300 I 353 10		JAN 2026.god.



- DEKORATIVNA FASADNA OPEKA, LISTELE - CRNE BOJE
- DEKORATIVNI FASADNI AKRILNI MALTER 1,5mm ZAGLADJEN - NAJTAMNIJE SIVE BOJE
- DEKORATIVNI FASADNI PANEL - STILBY LINES OD TVRDOG POLISTILENA OJAČANOG KOMPOZITNIM MALTEROM - BOJENO FASADNOM AKRILNOM BOJOM U RAL 8016 TAMNO BRAON
- DEKORATIVNI FASADNI AKRILNI MALTER 1,5mm ZAGLADJEN - BELE BOJE
- STAKLO - TROSTRUKO NISKOEMISIONO

TARANOVSKI
BIRO ZA PROJEKTOVANJE
ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732

Objekat:

Stambeni višeporodični

Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO REŠENJE

Crtež:

Fasada ka unutrašnjem dvorištu

Odgovorni projektant:

Ivan Taranovski dipl.inž.arh.

Licenca broj:

300 I 353 10

Broj dela projekta:

IDK1025

Broj crteža:

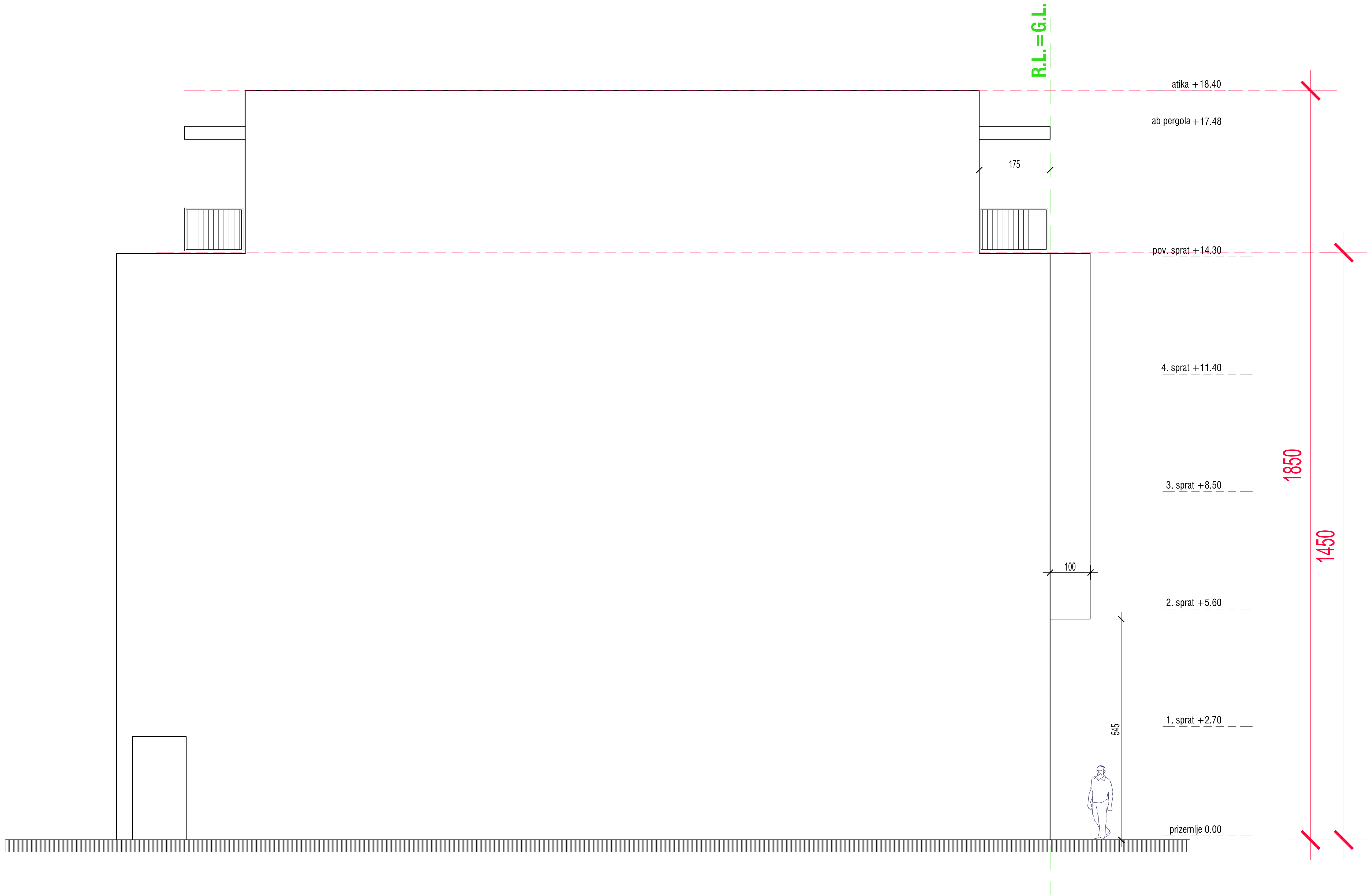
1.7.13

Razemra

1:100

Datum:

JAN 2026.god.



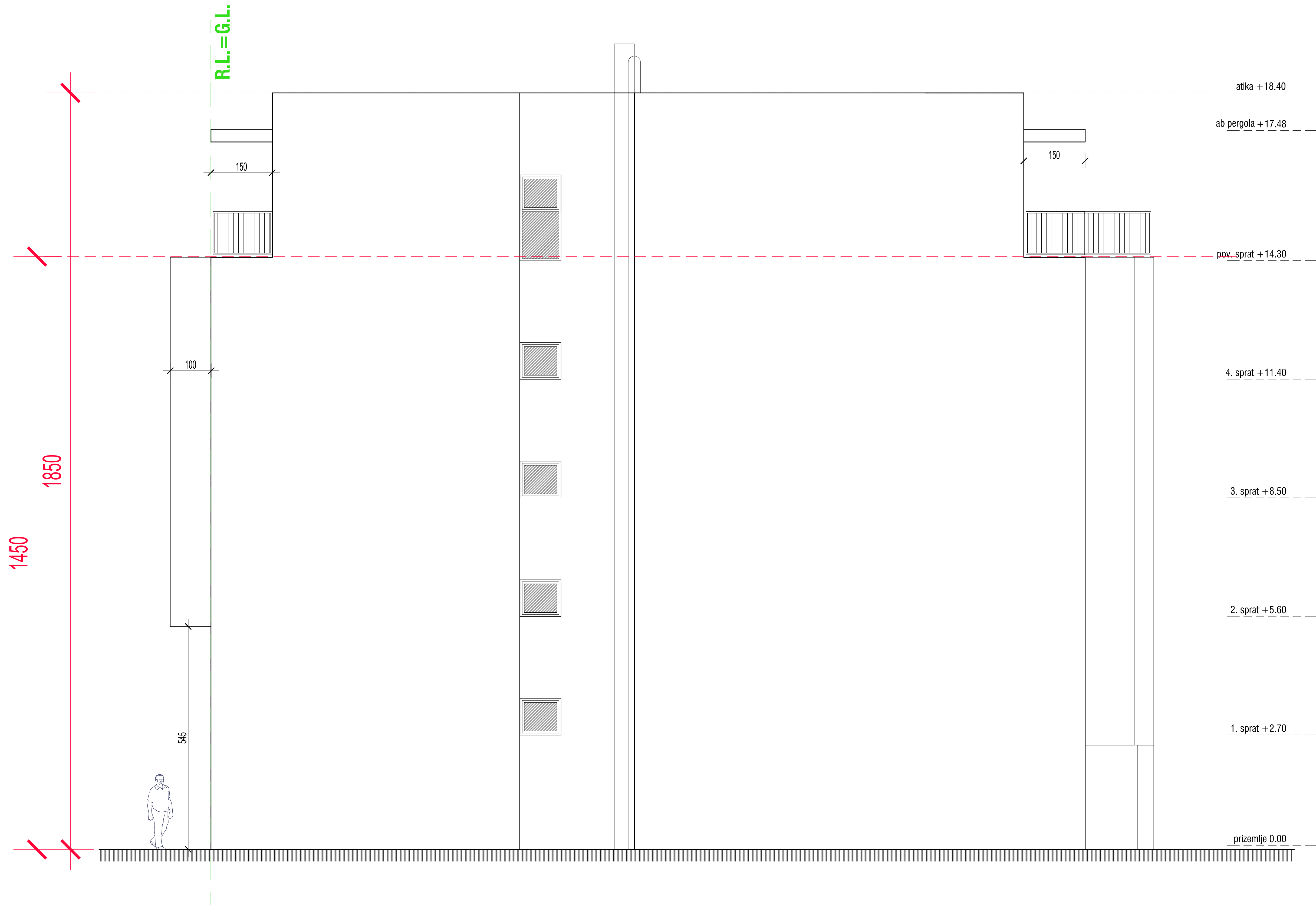
TARANOVSKI
B I R O Z A P R O J E K T O V A N J E
ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com

Investitor:	BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732
Objekat:	Stambeni višeporodični
Mesto gradnje:	k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE
Crtež:	Bočna fasada
Odgovorni projektant:	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.
Licenca broj:	300 I 353 10

Ivan Taranovski

Broj dela projekta:	IDK1025
Broj crteža:	1.7.14
Razemra	1:100
Datum:	JAN 2026.god.



TARANOVSKI
B I R O Z A P R O J E K T O V A N J E
ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin
PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com

Investitor:
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO
PIB 111303949 MB 21458732

Objekat:
Stambeni višeporodični

Mesto gradnje:
k.p.br.3306 KO Pančevo

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE

Crtež:
Bočna fasada

Odgovorni projektant:
Ivan Taranovski dipl.inž.arh.

Licenca broj:
300 I 353 10

Ivan Taranovski

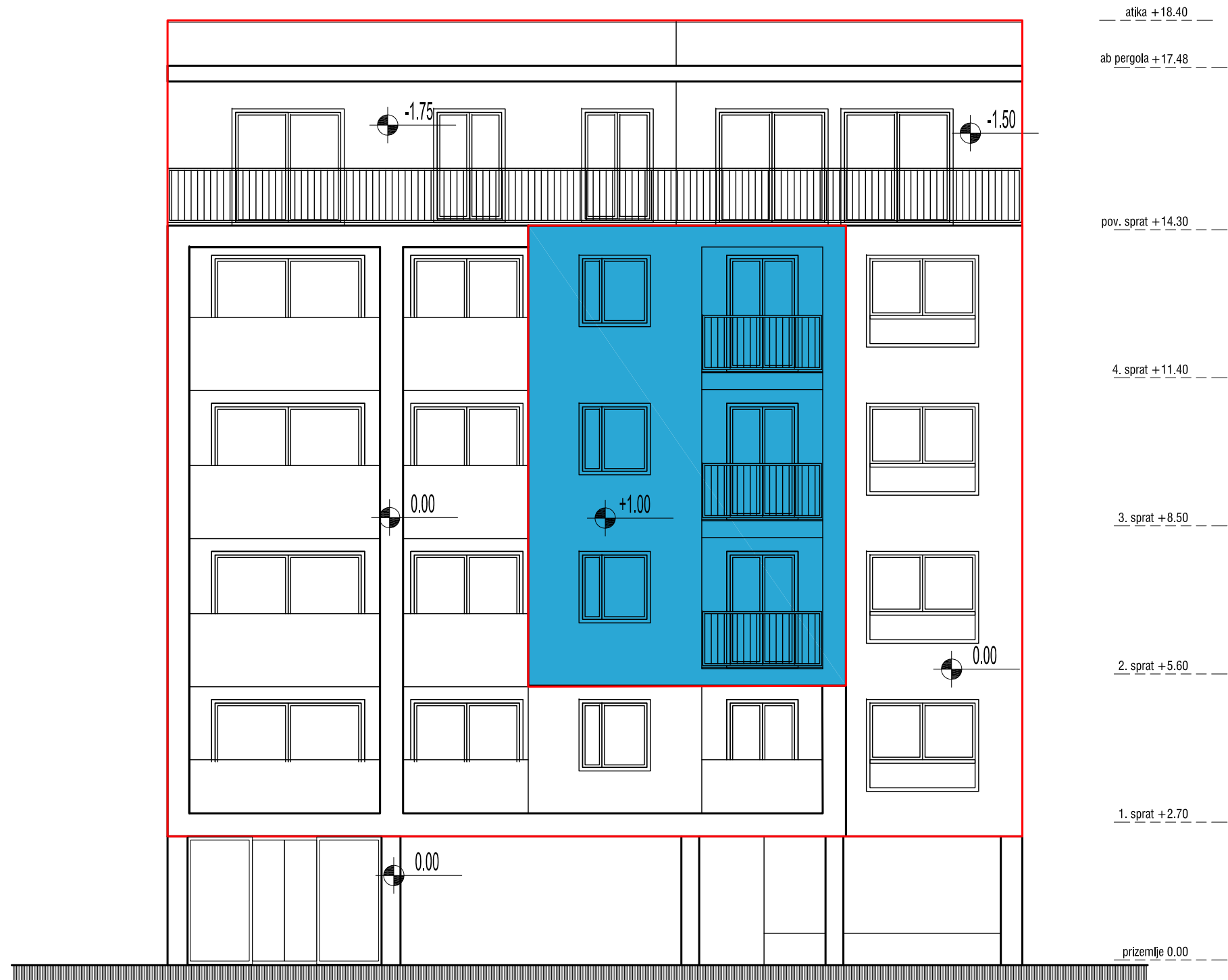
Broj dela projekta:
IDK1025

Broj crteža:
1.7.15

Razemra

1:100

Datum:
JAN 2026.god.



POVRŠINA FASADE IZNAD PRIZEMLJA = 267,49m²
 POVRŠINA ERKERA = 56,13m²
ZAUZEĆE FASADE ERKEROM = 20,98%
(MAX DOZVOLJENO = 40%)

TARANOVSKI <small>B I R O Z A P R O J E K T O V A N J E ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com</small>		Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:
		IDEJNO REŠENJE	IDK1025
Investitor:	Crtež:	Broj crteža:	
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732	Fasada ka ulici - ERKERI	1.7.16	
Objekat:	Odgovorni projektant:	Razemra	
Stambeni višeporodični	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:100	
Mesto gradnje:	Licenca broj:		Datum:
k.p.br.3306 KO Pančevo	300 I 353 10		JAN 2026.god.



POVRŠINA FASADE IZNAD PRIZEMLJA = 252,83m²
 POVRŠINA ERKERA = 74,75m²
ZAUZEĆE FASADE ERKEROM = 29.56%
(MAX DOZVOLJENO = 30%)

TARANOVSKI <small>B I R O Z A P R O J E K T O V A N J E ul. Svetolika Marjanovića br.14 35250 Paraćin PIB 105834196 MB 61940308 ivantaranovski@gmail.com</small>		Vrsta tehničke dokumentacije:	Broj dela projekta:
		IDEJNO REŠENJE	IDK1025
Investitor:	Crtež:	Broj crteža:	
BAZ INVEST 013 D.O.O. PANČEVO PIB 111303949 MB 21458732	Fasada ka unutrašnjem dvorištu - ERKERI	1.7.17	
Objekat:	Odgovorni projektant:	Razemra	
Stambeni višeporodični	Ivan Taranovski dipl.inž.arh.	1:100	
Mesto gradnje:	Licenca broj:		Datum:
k.p.br.3306 KO Pančevo	300 I 353 10		JAN 2026.god.