



ZNAK:

UP

ŠIFRA:

7111

BR.TEH.DN.

UP - 54 - 10 / 2025

INVESTITOR:

MIROSLAV VUČKOVIĆ

Pančevo,

ul. Aksentija Maksimovića br. 4D

OBJEKAT:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENO -
POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps**

/ sa 1 poslovnim prostorom i
37 stambenih jedinica /

LOKACIJA:

Pančevo,

ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C

k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo

DOKUMENTACIJA:

Urbanističko - arhitektonska razrada
lokacije k.p.br. 2566/1, 2560, 2561

K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju

Višeporodičnog stambeno - poslovnog
objekta, spratnosti - P + 4 + Ps

u ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C

POTVRĐUJE SE URBANISTIČKI PROJEKAT

br. _____ od _____ god.

Sekretar

Jasminka Pavlović, dipl.pravnik

PRIMERAK:

1

DATUM:

Novembar 2025.

VLASNIK FIRME:


pr ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.



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

**/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
KAT.PAR.BR. 2566/1, 2560, 2561 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU
IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA
SPRATNOSTI – P + 4 + Ps, SA 1 POSLOVNIM PROSTOROM I 37
STAMBENIH JEDINICA, U UL. OSLOBOĐENJA BR. 68 B, 68 C**

Investitor: **MIROSLAV VUČKOVIĆ**
Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i
37 stambenih jedinica /**

Lokacija: Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C
k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo

URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

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

PROJEKTNI ZADATAK

TEKSTUALNI DEO

- 01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

- CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
- NAMENA I KARAKTER PROSTORA
- PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

- 02. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

- 03. USLOVI IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

- 04. URBANISTIČKI POKAZATELJI

(INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)

- 05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

- 06. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

- 07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI

- 08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

- 09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

- 10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

GRAFIČKI DEO

- DISPOZICIJA PROSTORA – POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA

- PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

- REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO / PEJZAŽNO REŠENJE

- PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

- PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR

(po posebnom sadržaju)

OPŠTA DOKUMENTACIJA



5000238522621

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

Дана, 15.09.2025. године
Београд

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

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

☐ **Промена података о издвојеним местима:**

☐ **Уписује се:**

1.

Адреса: РИТСКА 62А, ПАНЧЕВО, Србија
Број поште: 26000 ПАНЧЕВО
Делатност: **7111** - Архитектонска делатност

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 004470038 2025 14810 006 000 016 012

Датум: 13.11.2025.г.

Немањина 22-26, Београд

М.А.

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

РЕШЕЊЕ

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

Образложење

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

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



Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) izdaje se:

R E Š E N J E

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor: **MIROSLAV VUČKOVIĆ**
Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i
37 stambenih jedinica /**

Lokacija: Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C
k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



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

Pančevo, novembar 2025. godine

Ovlašćeno lice firme:



PR ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар М. Бркић

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1482 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милослав Галванић

ДИДА. ИНЖ. СТ.

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



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

ПОТВРДУ

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

200 1482 14

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

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

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

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије



Вељко Бојовић, дипл. простор. план.



Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) izdaje se:

I Z J A V A **ODGOVORNOG URBANISTE**

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

Investitor:

MIROSLAV VUČKOVIĆ

Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D

Objekat:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i
37 stambenih jedinica /**

Lokacija:

Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C
k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



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

Pančevo, novembar 2025. godine

Ovlašćeno lice firme:



PR ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.



SAGLASNOST

Investitor: **MIROSLAV VUČKOVIĆ**
Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i
37 stambenih jedinica /**

Lokacija: Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C
k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo

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

Pančevo, novembar 2025. godine

ODGOVORNI URBANISTA

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

ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.
Licenca broj 200/1482 14

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
 стамбено- комуналне послове и саобраћај
 Број : 003490360 2025 08725 004 005 353 018
 Датум : 10.09.2025. год.
 Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено - комуналне послове и саобраћај решавајући по захтеву **ВУЧКОВИЋ МИРОСЛАВА** из Панчева за издавање информације о локацији, 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 09/2020, 52/21и 62/23),чл. 15. , члан 36.и 37. Одлуке о градској управи града Панчева (Сл.лист града Панчева бр.13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/2012, 27/12 – исправка, 1/13 – исправка, 24/13– исправка, 20/14,19/18, 25/18-исправка, 6/19-исправка и 23/22-изм.и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима и ограничењима изградње вишепородичног СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	ВУЧКОВИЋ МИРОСЛАВ
ЈМБГ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број : Ослобођења бр.68Б, 68Ц
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцеле : 2566/1, 2560, 2561
Површина предметне 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, 19/18, 25/18-исправка, 6/19-исправка и 23/22-изм.и допуне) у даљем тексту План.

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

1. Планирана намена простора са поделом на зоне и смерницама за спровођење плана, цртеж бр. 1
2. Регулационо – нивелациони план са урб. решењем јавних површина, цртеж бр. 2
3. Регулационо – нивелациони план са урб. решењем саобраћајних површина, цртеж бр. 3
4. Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила, цртеж бр. 4

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. Парц. бр. 2566/1, 2560, 2561 КО Панчево налазе се у градском блоку бр.094 у зони **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА** (зона изван центра), грађевинско земљиште остале намене.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

3.1.ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

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.

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

град Панчево

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

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.

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.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

• положај према јавној саобраћајној површини

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

• положај према границама суседних/задњих парцела

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

Објект, 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

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

5.1.1. Темељи:

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

5.1.2. Грађевински елементи, испади на објекту:

Грађевински елементи на нивоу приземља :

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

- излоси 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 испода), и то:

-стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,80м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м

- шахови 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

ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

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 линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), 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
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

6. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

6.1. 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.

6.2. 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.

НАМЕНА ЕТАЖА

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).Становање је могуће у сутерену само у случају објекта који су у поступку озакоњења.

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- **Приземље (П)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- **Високо приземље (Вп)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

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

- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг.

Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана

Горња 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.

- **Стамбено-пословна зграда** је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;

- **Пословна зграда** је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;

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

6.3. Дозвољени положај и величина отвора:

Могућност постављања отвора у односу на удаљење од граница суседних парцела је регулисана 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

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

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.

6.3.1. 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 слемеа основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.

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

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

6.4. 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 а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

6.5. 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.

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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.

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

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.

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.

Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

6.7. 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% површине парцеле
- Минимално под зеленим незастртним површинама = 30%

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем.

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.

Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине.

6.7.1. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

град Панчево

6.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина за предметну зону уз уличну регулацију:

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

Напомена:

Број етажа важи само као оријентациони параметар!

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

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

Максимално дозвољена висина за предметну зону у дубини парцеле

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

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

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

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

6.9. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

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

Помоћни 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.)

6.10. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- складишта и магацини 1пм/4 запослена
- здравство 1ПМ/100м²БРГП

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

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

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

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

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

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

6.11. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈУ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКАТИМА: /

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

7.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Начин прикључења на саобраћајницу као и посебне услове за пројектовање и грађење прописује надлежно предузеће ЈП "Урбанизам" Панчево.

7.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

Начин прикључења корисника, као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода и канализације, прописује надлежно јавно-комунално предузеће „Водовод и канализација Панчево“ из Панчева.

Електроенергетика

Начин прикључења корисника, као и посебне услове за пројектовање и грађење електроенергетских објеката, прописује надлежно јавно-комунално предузеће "Електродистрибуција" Панчево.

Телекомуникациона инфраструктура

Начин прикључења 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.

8. 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

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

- правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

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

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.

• услови за величину парцела

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.

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

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

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.

10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Територија Панчева спада у зоне средње сеизмичке угрожености. Лежи на умерено турском подручју на коме катастрофалних потреса није било. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7° MSK, као и оних, са малом вероватноћом од 8° MSK.

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа. У урбанистичке мера заштите урађене су у планско решење.

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

11.1. Заштита животне средине: Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине (Сл. гласник РС бр. 135/2004) и Закона о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 135/2004).

11.2. 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 87/18).

11.3. Санитарна заштита:

Пројектант је дужан да се придржава одредби важећих закона о санитарној заштити.

11.4. Завод за заштиту споменика културе:

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, а према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

11.5. Водопривредни услови:

Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама (Сл. гласник РС бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18).

11.6. Посебни услови пројектовања за кретање лица с посебним потребама:

град Панчево

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

11.7. Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште : /

11.8. 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 својствима зграда ("Сл. гласник РС" бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

11.9. 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).

12. Ова Информација о локацији важи док важи Плански документ на основу којег је издата.

13. ИЗДАТА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

14. ЛИЦЕ КОМЕ СЕ ИЗДАЈЕ ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ МОЖЕ, ПРЕ ИЗДАВАЊА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА, 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 И ПОДАТАКА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УП-а.

15. Стварни трошкови за издавање Информације о локацији обрачунаће се у складу са Одлуком о трошковима у поступцима код надлежних органа за послове просторног и урбанистичког планирања и спровођења поступка обједињене процедуре (Сл. лист града Панчева бр. 14/15) и члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 09/2020, 52/21 и 62/23).

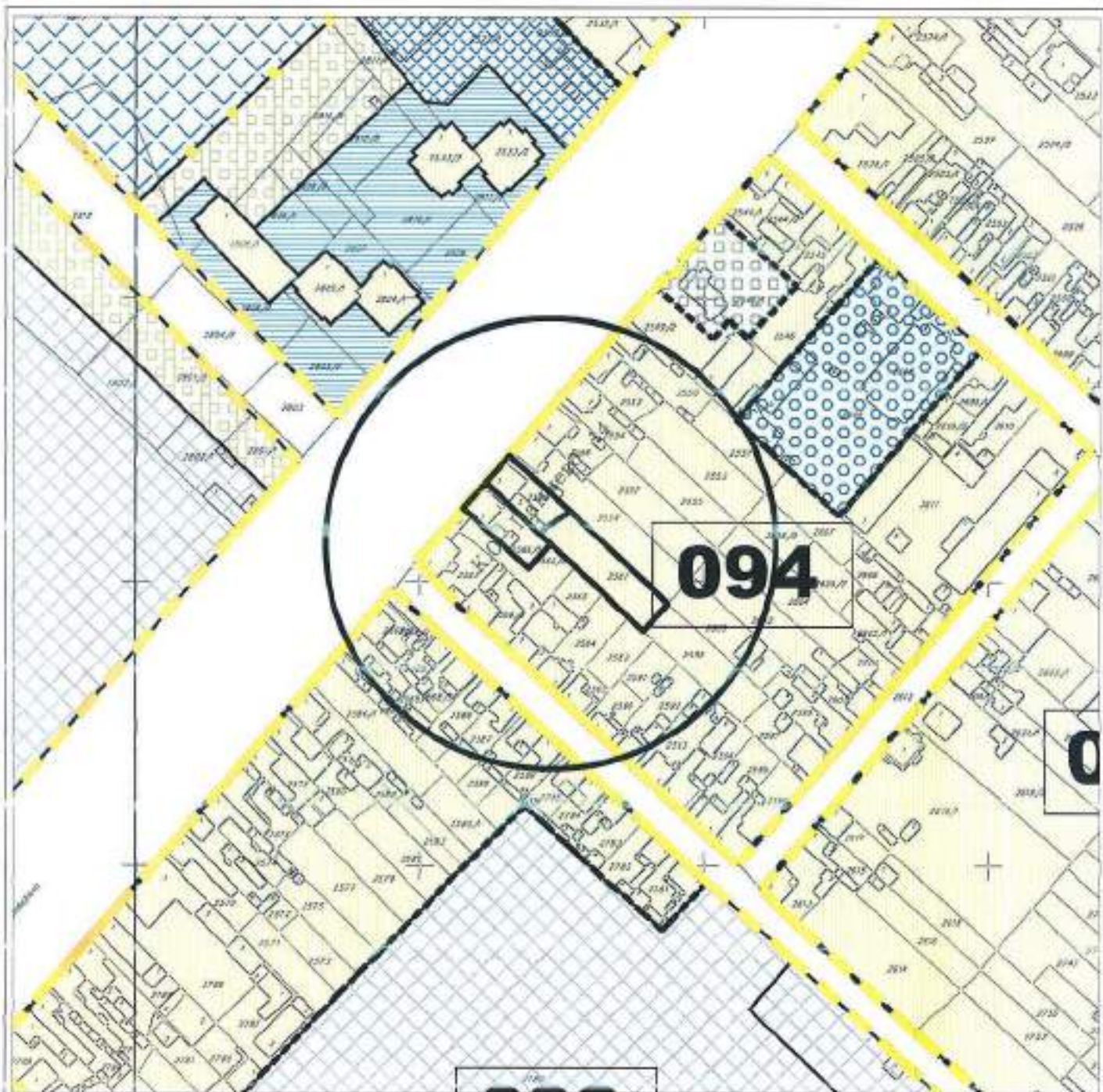
16. Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" 19/17, 1/18, 18/18 и 34/2018).

Увидом у копију плана и одредбе Плана 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 и 20/14, 19/18 и 25/18-исправка), 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, 83/18, 31/2019, 37/2019-Др.закон, 09/2020, 52/21 и 62/23) 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.



Помоћник секретара

Весна Влајковић, дипл.правник



ЛЕГЕНДА:



предметна локација



граница обухвата плана

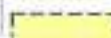


граница блокова



бројеви блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



становање са компатибилним наменама



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

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Обрада:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:
Александра Мучи
грађ.тех.

Пароф:

[Signature]

Пароф:

[Signature]

Пароф:

[Signature]

Назив плана:
План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
околице) у насељеном
мestu 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)

Планирана претходна
намена са подлогом на
зоне/целине и
смернице за
спровођење плана за
кат.парц. 2560, 2561;
2566/1
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

предмет бр.
3490360
2025

Циљ бр.

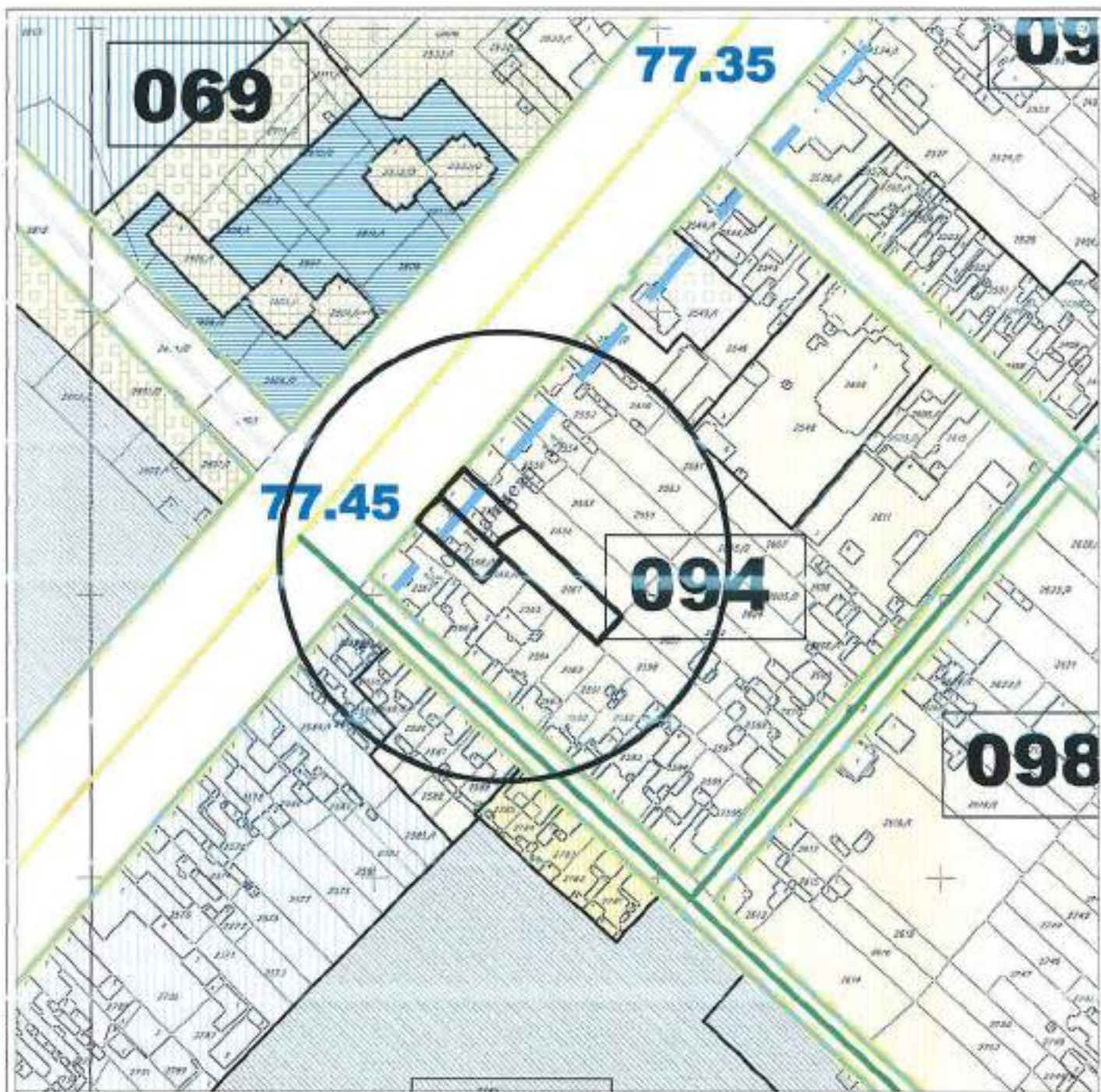
Размера

Датум:

09/2025

Пароф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:



предметна локација

— граница обухвата плана
— граница блокова
— регулациона линија
01 167 бројеви блокова

legenda	Maksimalno dozvoljena visina (m)		orijentacioni broj etaža
	zeleno	sivo	
	11.5	15.5	P+2+Pk+Pm

изузetak из регулације

14.5 18.5 P+3+Pk+Pm

Напомена 1:
Број etaжа узим се као оријентациони параметар

Напомена 2:
Испрекидана линија представља другачију спратност за објекте из регулације

Постојеће саобраћајнице
— постојеће градске саобраћајнице



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

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

Назив плана:

План генералне
регулације -Целина 1-
шири центар (круг
околице) 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:

3490360
2025

Шеф одељења:

Душанка Антијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Обрада:

Душанка Антијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:

Александра Мучић
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Регулациони план са
урбанистичким
решањем јавних
површина за кат. парц.
2560, 2561, 2566/1
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

2

Размера:

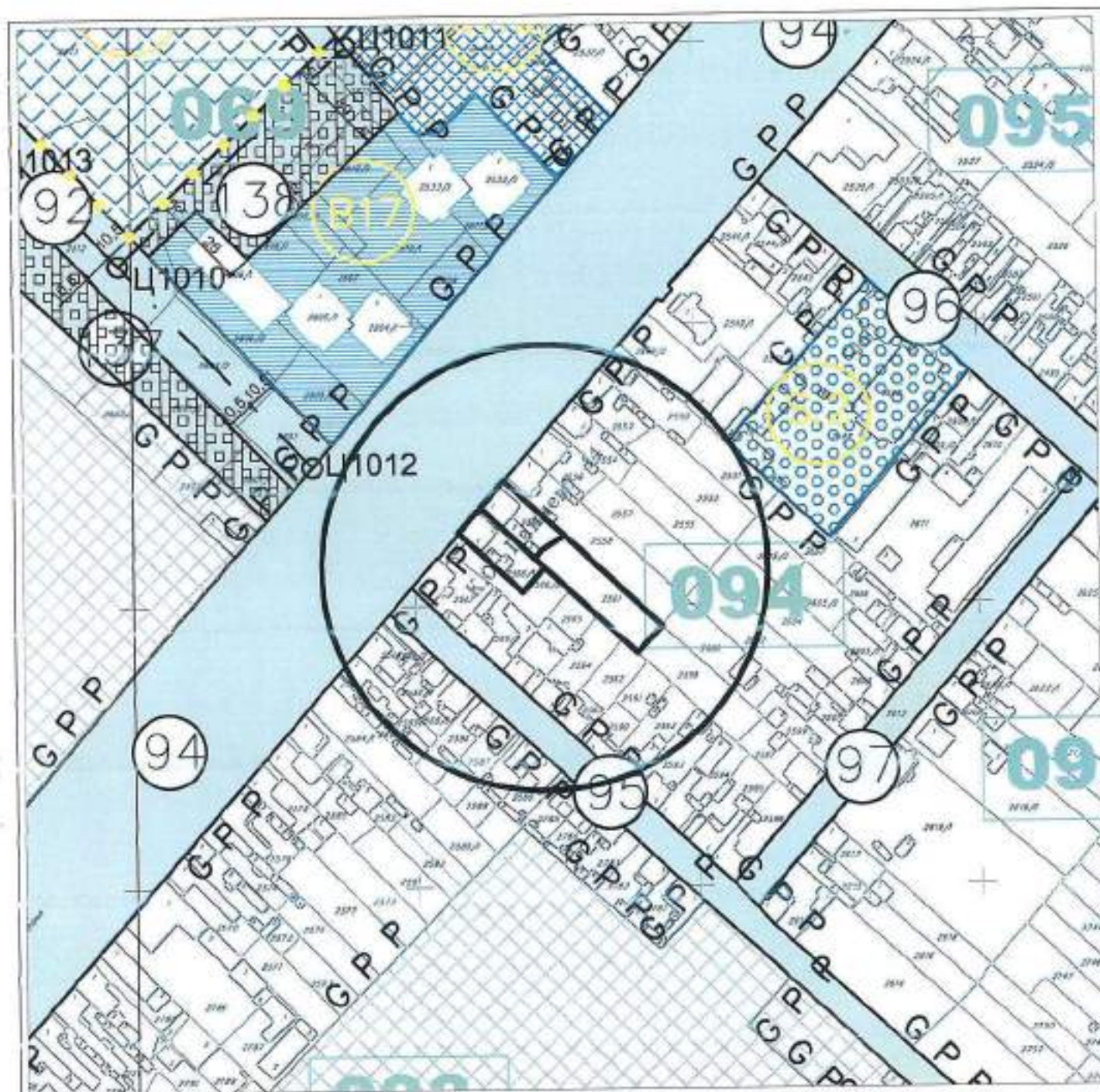
1:500

Датум:

09/2025

Параф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:



предметна локација

GPP граница постојеће парцеле

GPO граница постојеће објекта

RGPPO продужетак границе постојећег објекта

граница обухвата плана

01-194 бројеви грађевинских блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

грађевинско земљиште остале намене



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА

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

Шеф одељења:

Душанка Антонијева
Стајић
дипл. инж. арх.

Обрада:

Душанка Антонијева
Стајић
дипл. инж. арх.

Техничка обрада:

Александра Мучи
граф. тех.

Параф:

24

Параф:

24

Параф:

24

Назив плана:

План генералне
регулације - Целина 1 -
шири центар (круг
обилазнице) у насељеном
мestu 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 једно и
остало за кат. парц.
бр. 2560, 2561, 2566/1
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл. правник

предмет бр.
3490360
2025

Врх бр.

УПРАВА
Размера

Датум:

09/2025

Параф:

24



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:27:31

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	a8aff3c9-5d61-4bd8-a674-14778d59740f
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2560
Површина m²:	359
Број извода (*):	5045

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	107

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) БРАНИМИР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ИСИДОРЕ СЕКУЛИЋ 11
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) ЂОРЂЕ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	68
Кућни подброј:	В
Површина m²:	107
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Начин коришћења и назив објекта: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТАСИЋ (СОКОЛ) БРАНИМИР
Адреса: ПАНЧЕВО, ИСИДОРЕ СЕКУЛИЋ 11
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

Назив: ТАСИЋ (СОКОЛ) ЂОРЂЕ
Адреса: ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:27:50

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	bfc1a50b-b69d-409e-835a-0b62a7238d62
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2560
Површина m²:	359
Број извода (*):	5045

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	55

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) БРАНИМИР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ИСИДОРЕ СЕКУЛИЋ 11
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) ЂОРЂЕ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	55
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИМА ОДОБРЕЊЕ ЗА УПОТРЕБУ
Број етажа под земљом:	1
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	1
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) ЂОРЂЕ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:28:04

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	dfdda5e4-7316-4d1b-9bcb-7b6cb9ff8676
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2560
Површина m²:	359
Број извода (*):	5045

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	20

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) БРАНИМИР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ИСИДОРЕ СЕКУЛИЋ 11
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) ЂОРЂЕ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	3
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	20
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА

Начин коришћења и назив објекта: ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ТАСИЋ (СОКОЛ) БРАНИМИР
Адреса: ПАНЧЕВО, ИСИДОРЕ СЕКУЛИЋ 11
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

Назив: ТАСИЋ (СОКОЛ) ЂОРЂЕ
Адреса: ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68
Врста права: СВОЈИНА
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/2

Терети на објекту - Г лист

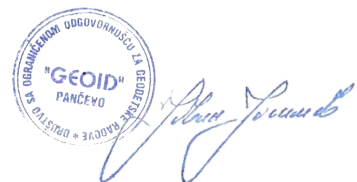
*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:28:14

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b92af86e-2a5b-4a33-b765-3b8469750490
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2560
Површина m²:	359
Број извода (*):	5045

Подаци о делу парцеле

Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	177

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) БРАНИМИР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ИСИДОРЕ СЕКУЛИЋ 11
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) ЂОРЂЕ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:29:32

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0ea2cb79-1443-41e8-a9fa-2c9fb4447ed9
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2561
Површина m²:	636
Број извода (*):	5045

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ВОЋЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m²:	636

Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) БРАНИМИР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ИСИДОРЕ СЕКУЛИЋ 11
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ТАСИЋ (СОКОЛ) ЂОРЂЕ
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

* Ранији број листа непокретности.

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





katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:29:58

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	003dd342-812d-4e9f-9746-0f00b33b5bb4
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2566/1
Површина m²:	368
Број извода (*):	3506
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	57
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈЕФТИЋ (ЛАЗА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МУТАВЏИЈА (СТЕВАН) ИГОР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Матични број лица:	2112975860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	РЕПОВИЋ (ЛАЗАР) КАТИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА 15
Матични број лица:	1006948865051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

Број објекта:	1
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	68
Кућни подброј:	Б
Површина m ² :	57
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЈЕФТИЋ (ЛАЗА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МУТАВЦИЈА (СТЕВАН) ИГОР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Матични број лица:	2112975860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	РЕПОВИЋ (ЛАЗАР) КАТИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА 15
Матични број лица:	1006948865051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:30:12

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b5b10589-77d3-4c1e-a634-1a7430b56660
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2566/1
Површина m²:	368
Број извода (*):	3506
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	58
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈЕФИЋ (ЛАЗА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МУТАВЏИЈА (СТЕВАН) ИГОР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Матични број лица:	2112975860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	РЕПОВИЋ (ЛАЗАР) КАТИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА 15
Матични број лица:	1006948865051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

Број објекта: 2
Назив улице: ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:
Кућни подброј:
Површина m²: 58
Корисна површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²: ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта: ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:
Број етажа у приземљу: 1
Број етажа над земљом:
Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: ЈЕФТИЋ (ЛАЗА) МИЛИЦА
Адреса: ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/6

Назив: МУТАВЦИЈА (СТЕВАН) ИГОР
Адреса: ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Матични број лица: 2112975860043
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 4/6

Назив: РЕПОВИЋ (ЛАЗАР) КАТИЦА
Адреса: ПАНЧЕВО, ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА 15
Матични број лица: 1006948865051
Врста права: ДРЖАЛАЦ
Облик својине: ПРИВАТНА
Удео: 1/6

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа: 15.04.2011.
Трајање терета:
Опис терета:

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:30:26

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e1693c1e-aa1a-423e-8359-7d0ff1ff4c1c
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2566/1
Површина m²:	368
Број извода (*):	3506
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	22
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈЕФИЋ (ЛАЗА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МУТАВЏИЈА (СТЕВАН) ИГОР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Матични број лица:	2112975860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	РЕПОВИЋ (ЛАЗАР) КАТИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА 15
Матични број лица:	1006948865051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

Број објекта:	3
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	22
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЈЕФТИЋ (ЛАЗА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МУТАВЦИЈА (СТЕВАН) ИГОР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Матични број лица:	2112975860043
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	РЕПОВИЋ (ЛАЗАР) КАТИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА 15
Матични број лица:	1006948865051
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	15.04.2011.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:30:40

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	e360ffcc-a191-4043-8d0b-4f47d1ede239
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2566/1
Површина m²:	368
Број извода (*):	3506
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	25
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ЈЕФТИЋ (ЛАЗА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МУТАВЏИЈА (СТЕВАН) ИГОР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Матични број лица:	2112975860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	РЕПОВИЋ (ЛАЗАР) КАТИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА 15
Матични број лица:	1006948865051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	

Број објекта:	4
Назив улице:	ОСЛОБОЂЕЊА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	25
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	ЈЕФТИЋ (ЛАЗА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6
Назив:	МУТАВЦИЈА (СТЕВАН) ИГОР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Матични број лица:	2112975860043
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6
Назив:	РЕПОВИЋ (ЛАЗАР) КАТИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА 15
Матични број лица:	1006948865051
Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	15.04.2011.
Трајање терета:	
Опис терета:	

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 13.08.2025. 09:30:55

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8ea4b671-4c8e-4278-b39a-622d17ccb4ce
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	12.08.2025. 14:21
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ОСЛОБОЂЕЊА
Број парцеле:	2566/1
Површина m²:	368
Број извода (*):	3506

Подаци о делу парцеле	
Број дела:	5
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	206

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ЈЕФТИЋ (ЛАЗА) МИЛИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6

Назив:	МУТАВЏИЈА (СТЕВАН) ИГОР
Адреса:	ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА 68 Б
Матични број лица:	2112975860043
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	4/6

Назив:	РЕПОВИЋ (ЛАЗАР) КАТИЦА
Адреса:	ПАНЧЕВО, ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА 15
Матични број лица:	1006948865051
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/6

Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

* Ранији број листа непокретности.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink above a circular blue stamp. The stamp contains the text "ODGOVORNOSTU ZA GEODETIKE" around the top edge, "PANCEVO" in the center, and "POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI" around the bottom edge.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

Број: 956-303-20270/2025



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

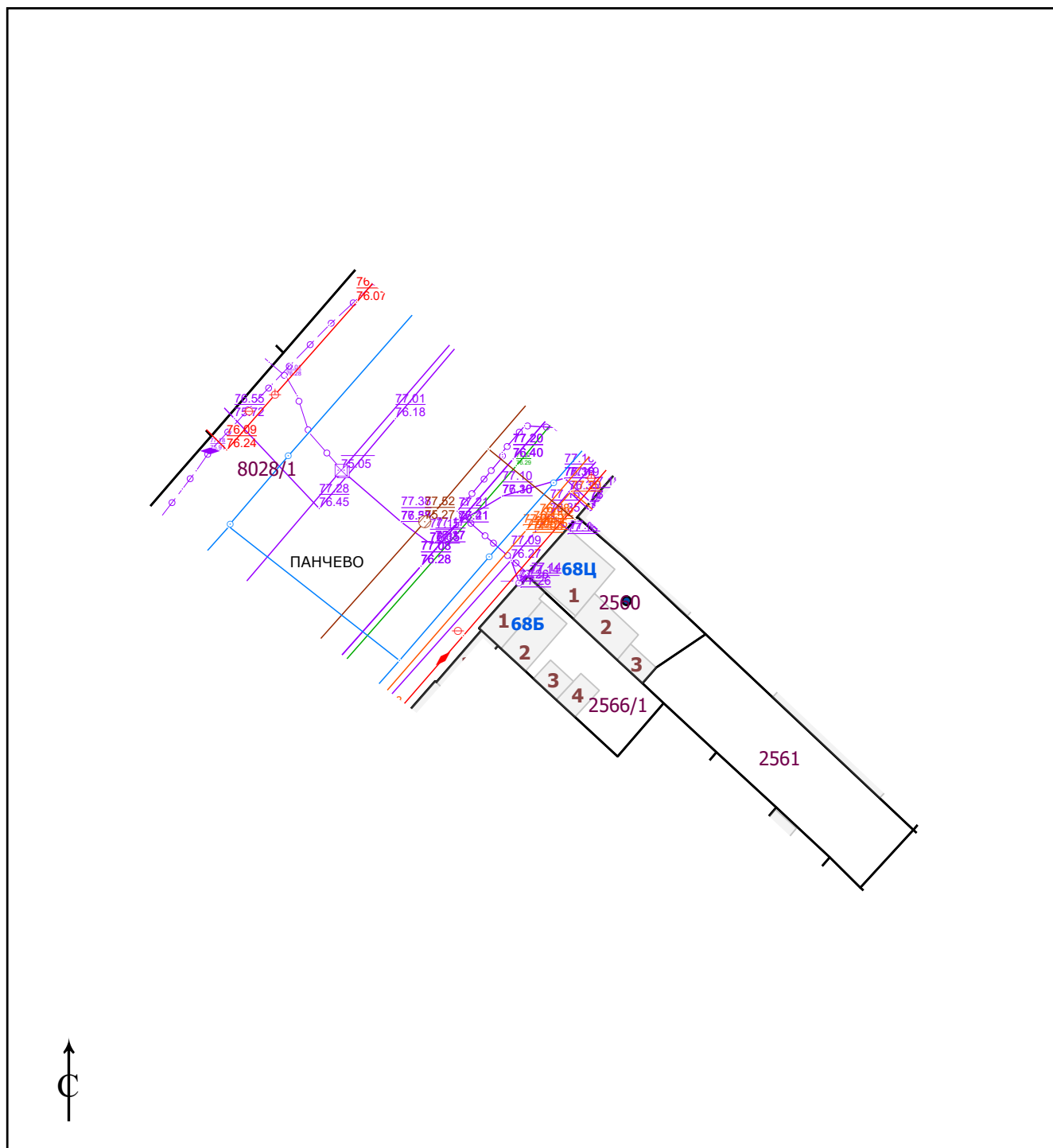
11 000 Београд

Датум: 8/8/2025 2:49:56 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

08.08.2025.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Панчево, 08.08.2025.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-31083/2025

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

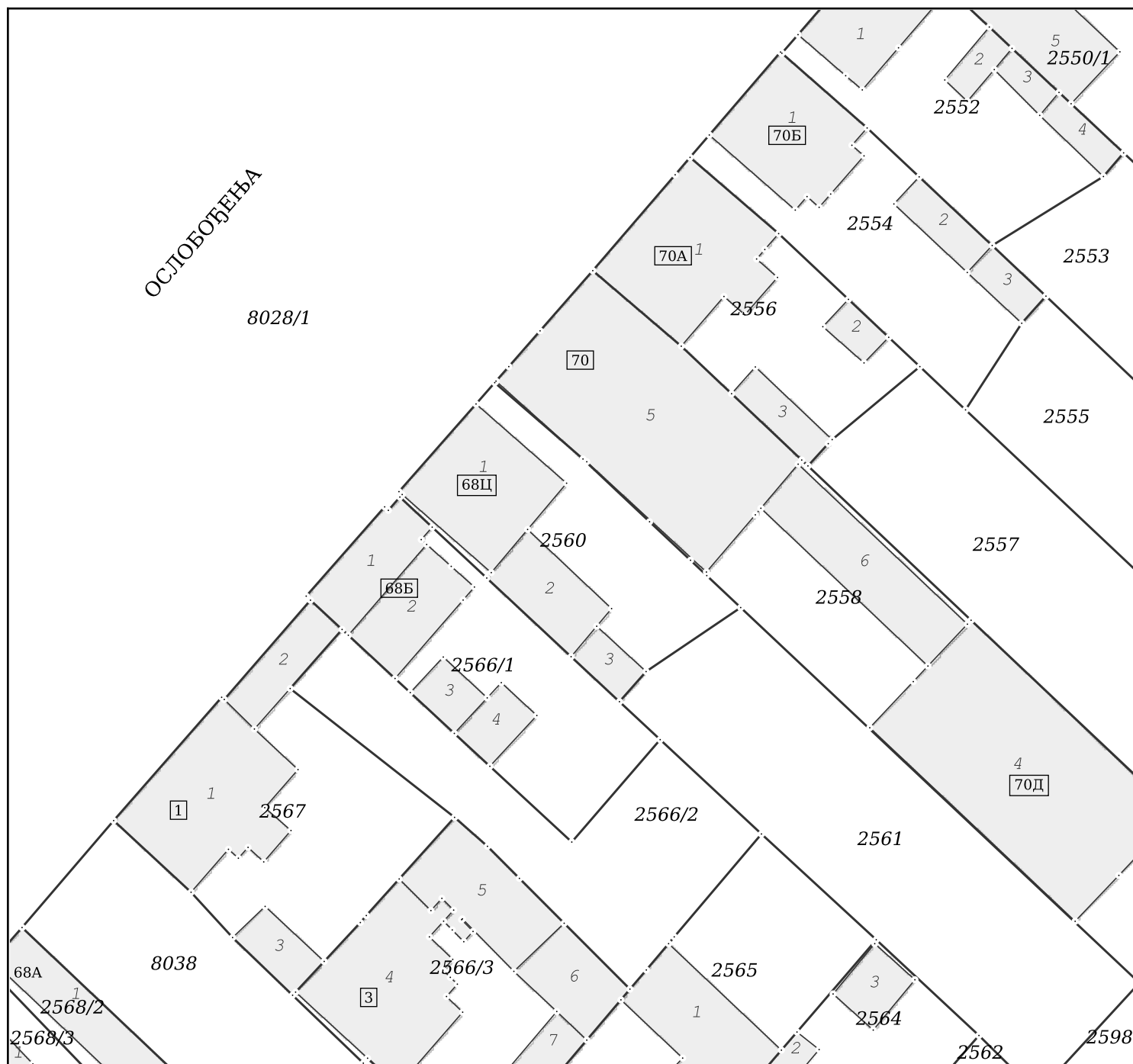
11 000 Београд

Датум: 8/11/2025 7:56:18 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
2560

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

11.08.2025 године у 07:34

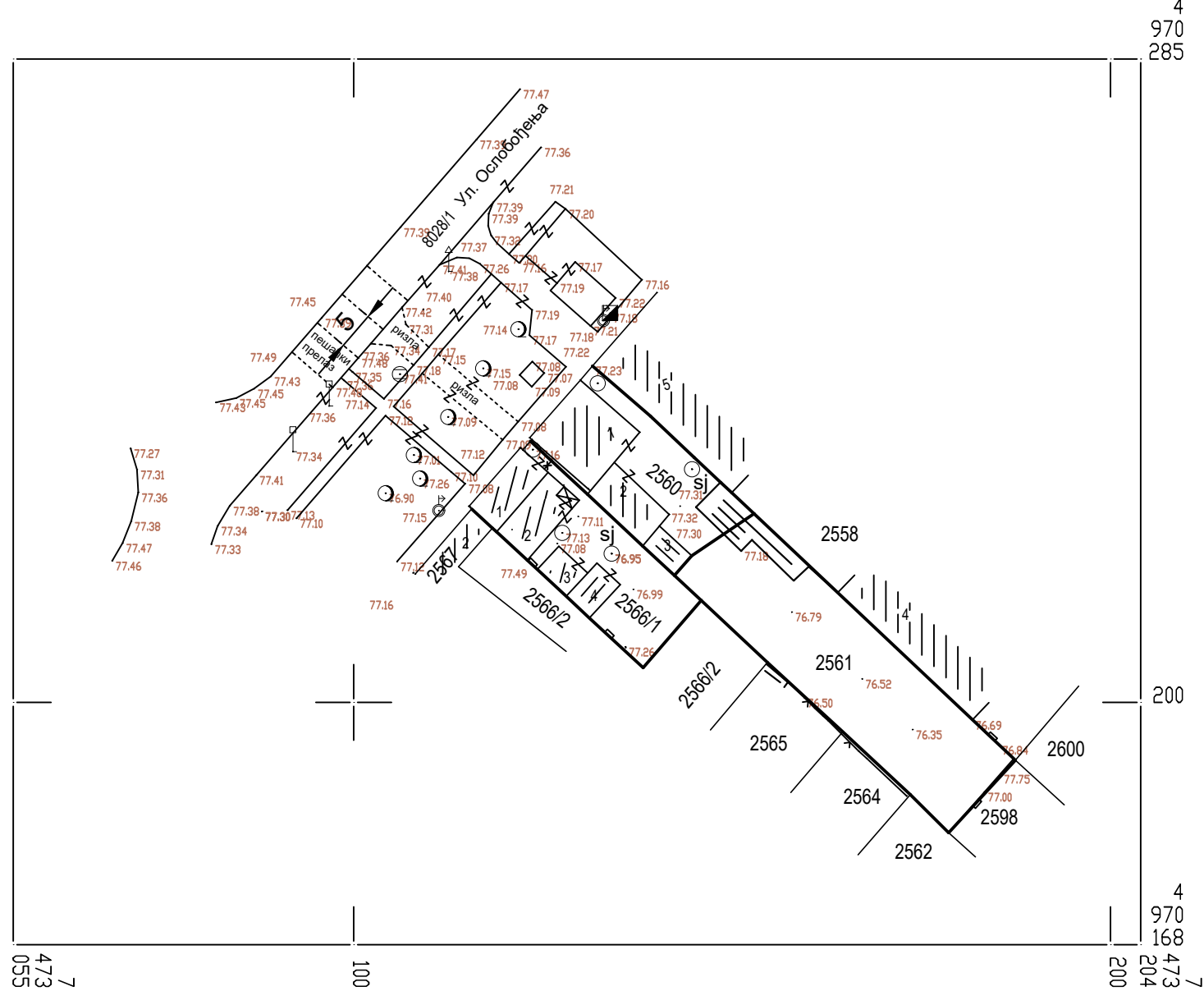
Овлашћено лице:

М.П. — Lav Antonio Valda Rajić —
11/08/2025 07:53:37

РЕПУБЛИКА, СРБИЈА
Град ПАНЧЕВО
К. О. ПАНЧЕВО

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА БР. 2560, 2561 и 2566/1



РАЗМЕРА = 1:1000

Снимљено: јун, 2025. год.



Д.О.О. ГЕОИД ПАНЧЕВО

[Signature]
Директор: Јосимов Ј.





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

Панчево, Милоша Обреновића 6, 26000 Панчево, тел.: 313/315-620 факс: 01/3235004

ЦЕОП:

МИРОСЛАВ ВУЧКОВИЋ

Наш број: 8С.110-П.07.15.-326382-25

АКСЕНТИЈА МАКСИМОВИЋ бр. 4Д

Панчево, 12.08.2025

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 12.08.2025 године, поднетог у име МИРОСЛАВ ВУЧКОВИЋ, ПАНЧЕВО, АКСЕНТИЈА МАКСИМОВИЋ бр. 4Д 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: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНО ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, ОСЛОБОЂЕЊА бр. 68Б И 68Ц парцела број 2566/1,2560,2561, К.О. ПАНЧЕВО. .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решења бр. IDR-60-08/2025 од 08.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту, у улазу објекта, за уградњу четири ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-9, једног ормана мерног места (ОММ) модула МОММ-6 Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 3800mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

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

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

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

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

Све КПК које се уграђују на спољашњу фасаду објекта, морају бити доступни 24 ч. 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 електрично изоловану коруговану цев пресека $\Phi 90\text{mm}$.

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

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

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

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

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

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

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјку склопку која искључује струје земљоспија од $0,5\text{A}$ најкасније за $0,1\text{сек.}$ и има нараву за испитивање.

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

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

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

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

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: КПК на фасади објекта Ослобођења 66

Опис прикључка до мерног места: од КПК на фасади објекта Ослобођења 66 до КПК на фасади објекта Ослобођења 68б, 68ц изградити нн кабловски вод каблом типа ПП00-А 4*150мм².

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-2П

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР0П 4х95мм²

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

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

КПКЕВ-2П и КПКЕВ-1П повезати , пре осигурача, каблом пресека и типа РР00-А 4х16мм².

У КПКЕВ-2П уградити ножасте осигураче јачине од 160А а у КПКЕВ-1П уградити ножасте осигураче јачине од 25А.

Опис мерног места: У улазу објекта или ајнфорту, четири МОММ-9 и један МОММ-6, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номинална струја (А)	
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ6						
1	станови	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	лифт	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком.	11				

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

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурач тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA. (за прикључење на 0,4 kV)

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	4.866 355,48	РСД
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	988 700,14	РСД
Укупно (без обрачунаог ПДВ):		5 855.055,63	РСД

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 12 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

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

Странка се, након исходовања грађевинске дозволе, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево ради закључивања уговора о исходовању инвестиционо-техничке документације.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе, директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који не разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.

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

документацију потребне за прикључење.

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћеног 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 12 месеци. Ови услови не садрже све потребне елементе за пројектовање и прикључење појединачних објеката. У складу са наведеним, локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО. Огранак Електродистрибуција Панчево, исходovati посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево само уколико у 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 испоручане 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 пренету енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај

М.П.

Директор филијала
Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН

БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	ИН кабловски водови				
8.10.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.920,00	21.920,00
6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објеката или кабловске ројеве, дубине 0-2 m	m3	30,00	3.130,00	93.900,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, попожен у ров без опеке и песка	m	90,00	2.296,66	203.099,40
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, попожен у постојећу PVC цев, кабловцу, подциповане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	2.311,46	23.114,60
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (А) или (Си) пресека до 4x150mm2 И БЕЗМВАЊЕ у ТС КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка туцаника у спорезима од 10 - 20 см. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3	10,00	909,68	9.096,80
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању - дебелина слоја од 10 - 20 см.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању - дебелина слоја од 10 - 20 см.	m3	15,00	5.370,40	80.556,00
4.3.13	Набавка и полагање пластична упозоравајуће траке	m	90,00	21,92	1.972,80
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПОЦ цевн типом "јуексур" или друге ø110mm	m	10,00	558,96	5.589,60
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању - дебелина слоја од 10 - 20 см.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању - дебелина слоја од 10 - 20 см.	m3	12,00	5.236,88	62.856,56
1.21	кабл ознака ЗА ТРОТОАР	ком	3,00	2.000,00	7.797,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж тразе рова привремене ограде на металним или дрвеним стубицима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	100,00	948,80	94.880,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Намања збијеност је 62% СРПС У Б1.036) или најмања модул стишљивости 250 N/mm2 (СРПС У Б1.046) Контролу врши Институт за путеве Обрачун по изнаску на терен.	ком	3,00	35.072,00	105.210,00
7.32	Демонтажа готових плоча тротоара и паркинга, разних врста, димензија и материјала (бехатон,	m2	0	1.400,00	0,00
7.33	Монтажа демонтираних плоча тротоара и паркинга,	m2	0	3.836,00	0,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и	m3	6	700,00	4.200,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на	m3	6	1.614,00	9.864,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Поторде РГЗ-а	ком	1	7.672,00	7.672,00
9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине преко 50 м са	m	50	87,68	4.384,00

Предмер и прерачун

9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1	17.800,00	17.800,00
9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м				
6.1.49	Хидраулично утискивање испод пута за израду кабловских прелаза, са припремом места за постављање опреме Целом обухватити и све ископе, заграђивање и планирање терена и одвој енклава земље - а 110 mm	м	0,00	200,00	0,00
6.4.10	Машинско разбијање асфалта коловоза и тротоара дебљина до 15 cm	м ²	0,00	4.063,97	0,00
6.4.14	Машинско сечење асфалта коловоза и тротоара дебљина до 15 cm	м	0,00	170,00	0,00
6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебљина до 10 cm	м	180,00	677,82	158.007,00
6.4.26	Машинско разбијање наоружаних бетонских подова и тротоара дебљина 10-20 cm	м ²	10,00	4.714,20	47.142,00
0.4.29	Набава, испорука и уградња асфалта у слојевима за коловоз, дебљина слоја 5 cm ПРИПРЕМА ТЕРЕНА ЗА ПОНОВНО АСФАЛТИРАЊЕ - ПИШЋЕЊЕ, ВАЉАЊЕ И ПАСИЈАЊЕ ТАМПОНА	м ²	0,00	10.980,00	0,00
6.2.5	Набавка, Испорука и транспорт из фабрике бетона и машинска уградња бетона, за наоружане бетонске подне плоче, МБ 20, дебљина 15 cm Укупно НН прикључни вод	м ²	10,00	2.844,31	28.443,10
					1.159.922,28
3.	ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				
0.1.5	Израда пројектне документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV до 500m трасе. Цена обухвата идејно решење, идејни пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	294.720,00	294.720,00
	УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				294.720,00
4.	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	компл			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЊЕМ НА 0,4 kV	8590	1,00	8.590,00	8.590,00
	напомско испитивање 1кВ кабла	ком	1,00	7.012,00	7.012,00
	технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
	надзор над изградњом вео	пауш	1,00	62.966,00	62.966,00
	оркдо за сеора	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС КПК, СММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
	Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				177.870,80
	РАЗВОДНИ ОРМАНИ				
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК FB-2П (2 глм од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	70.962,00	70.962,00

Предмет и прерачуна

3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК СВ-1П (1 слог од 3 осигурача); у фасаду	ком	1,00	62.472,00	62.472,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-0 у зид припремљен за уградњу опремљених типских бравицама према захтеву огранка	ком	4,00	108.533,14	673.332,56
3.1.32	Испорука и уградња ормана МОММ-6 у зид припремљен за уградњу опремљених типских бравицама према захтеву огранка	ком	5,00	117.483,57	704.901,42
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидним модулом и са ћелуларним NB-IoT комуникационим модемом	ком	41,00	34.006,25	1.434.846,25
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	ком	1,00	30.810,52	30.810,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	920,34	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	3,00	2.192,00	6.576,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС КПК, ОММ или РО	ком	2,00	4.712,90	14.136,40
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	0,00	861,95	0,00
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	123,00	860,95	105.896,85
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.106,96	3.320,88
1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	15,00	6.787,40	101.860,94
УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ					3.216.372,74
СВЕГА (без пореза на додату вредност):					4.848.885,80

Овим предметом и прерачуном нису обухваћени административни трошкови и део трошкова система

Руксводилац Сектора за
енергетику и инвестиције

Марија Вујић дипл. инж. ел.

Огракак Електродистрибуција Панчево
12.08.2025
Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-326382-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења						
РЕ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
ИН ВОД						
1	ИН ВОД	РСД	1,00	1.150.022,25	1.150.022,25	0,00
				ЗБИР:	1.150.022,25	0,00
ОММ						
1	ОММ	РСД	1,00	3.216.372,74	3.216.372,74	0,00
				ЗБИР:	3.216.372,74	0,00
документација						
1	проејкат и документација	РСД	1,00	294.720,00	294.720,00	0,00
				ЗБИР:	294.720,00	0,00
остало						
1	остали трошкови	РСД	1,00	177.870,80	177.870,80	0,00
				ЗБИР:	177.870,80	0,00
АДМИНИСТРАТИВНИ ТРОШАК НОВИ						
1	Сагледателно оптималних услова прикључања за ИН прикључка (Снага преко 43,5кВа)	РСД	1,00	17.469,69	17.469,69	0,00
				ЗБИР:	17.469,69	0,00
				УКУПНО	4.865.355,29	0,00
				ПДВ 20%	973.071,10	0,00
				ИЗНОС	5.839.626,59	0,00
Трошкови система збој прикључења						
РЕ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрила снага						
				ЗБИР:	0,00	0,00
Одобрања снага						
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
2	СТАНОВИ (Широка потрошња)	kW	630,25	1.397,95	882.241,59	0,00
3	ПЛОТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
4	ПОСЛОВНЕ ПРОСТОРИЈЕ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
5	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
				ЗБИР:	988.700,14	0,00
				УКУПНО	988.700,14	0,00
				ПДВ 20%	197.740,03	0,00
				ИЗНОС	1.186.440,17	0,00
Укупан износ						
				УКУПНО	5.855.055,63	0,00
				ПДВ 20%	1.171.011,13	0,00
				ИЗНОС	7.026.066,75	0,00



4/187 25-09-2025

ВУЧКОВИЋ МИРОСЛАВ
Аксентија Максимовића бр. 4Д
26000 ПАНЧЕВО



Наш број: TP/C-1972
Панчево, 24.09.2025.

ПРЕДМЕТ: Претходни услови за израду техничке документације и исходавање локацијских услова

За потребе израде техничке документације и исходавања локацијских услова за изградњу:

Вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности П+4+Пс са 1 пословним простором и 37 (тридесетседам) стамбених јединица, укупна нето површина 2.767,06m², који ће се налазити у Панчеву у ул. Ослобођења бр. 68 Б, 68 Ц, на кат. парцелама бр. 2566/1, 2560, 2561 к.о. Панчево, издајемо техничке услове за израду:

- пројекта унутрашњих инсталација грејања и прикључење на даљински систем грејања

Општи услови:

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

Технички услови:

- Будући објект ће топлотну енергију за грејање добијати из топлане Котез у којој постоји потребан капацитет.
- Режим рада топловода је у систему 100/55°C, а унутрашње инсталације објекта пројектовати тако да максимална температура разводне воде буде $t = 65^{\circ}\text{C}$ односно да је максимална температурска разлика $\Delta t = 20^{\circ}\text{C}$.

- За укупну површину објекта, који се прикључује на даљински систем грејања, тражена количина топлоте је око 180kW.
- Топлотну подстанцију је боље планирати до улице, јер ће тиме бити мањи тошкови прикључног топловода.
- Место прикључења ће бити из изграђеног (постојећег) шахта на изведеном топоводу на кат. парц. бр. 8028/1 к.о. Панчево испред будућег објекта на кат. парц. бр. 2560 к.о. Панчево. Прикључни топовод даље извести преко кат. парц. бр. 8028/1 к.о. Панчево у дужини до 30 m.
- Стварни трошкови прикључења на вреловодну/топоводну мрежу су регулисани Одлуком Скупштине града Панчева број: II-04-06-20/2024-4 од 20.12.2024. године.
- Изградњу прикључног топовода од изграђене инфраструктуре до објекта инвеститор изводи у складу са Одлуком о условима и начину снабдевања топлотном енергијом купаца на подручју града Панчева („Сл. лист града Панчева“, бр. 19/2015)
- Накнаду за прикључење коју чине: решење о одобрењу, сагласност на пројекат и трошкови контроле прикључка и енергетска сагласност, инвеститор плаћа дистрибутеру ЈКП "Грејање" Панчево у складу са трошковима важеће одлуке дистрибутера. Трошкови износе 612,00 динара/ m² без ПДВ-а. (на дан 24.09.2025.)
- Након техничког прегледа прикључног топовода од стране дистрибутера исти се предаје дистрибутеру као трајно власништво без надокнаде на даље одржавање, што ће бити регулисано уговором
- Обавеза инвеститора је да предвиди топлотну подстанцију која ће бити смештена у посебну просторију у објекту, и која ће бити доступна искључиво дистрибутеру топлотне енергије, мин димензије 3x2,5 m.
 - Потребно је обезбедити телефонски кабл 1 x 4 x 0,6 од телефонског разводног ормана до подстанице и GPRS модем ради обезбеђивања даљинског надзора подстанице и везе са диспечерским центром.
 - Подстанција мора бити напајана електричном енергијом независно од осталих корисника у згради преко посебно изведеног струјомера.
 - Аутоматски осигурачи за напајање топлотне подстанице електричном енергијом морају бити минимум 25 A.
 - У просторији која се планира за подстанцију потребно је извести један одвод у канализацију за елиминисање воде која се испушта из система.
 - Инвеститор је обавезан да постави кабл (Ysty 2x2x0,8) од електро ормана у подстанци до фасаде на северној страни зграде на висини 2,5 m од нивоа земље, како би се избегло касније оштећење фасаде.

ТОПОВОД

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

ШАХТ

- Изградити шахт према техничким условима, тако да одговарају наведеним условима:

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

ПОДСТАНИЦА

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

УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ У ОБЈЕКТУ

- Пројекат мора да садржи прорачун коефицијената пролаза топлоте, прорачун топлотних губитака, прорачун грејних тела, прорачун цевне мреже, распоред грејних тела са потребним основама и вертикалним пресецима. Дати табеларно преглед губитака топлоте – специфично топлотно оптерећење према површини и запремини за сваки стан/пословни простор.
- Развод од подстанице до новоизграђених станова водити на следећи начин: хоризонталну цевну мрежу од подстанице до места пролаза вертикала водити испод таванице подрума или приземља, а затим водити вертикале кроз заједнички ходник објекта до предметних станова. *Деоница цевне мреже од мерила до стана која је изведена у поду мора да буде изолована.*

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

- За потребе мерења испоручене топлотне енергије сваком појединачном купцу на секундарном делу инсталације, потребно је обезбедити појединачно мерило. Мерило је потребно да буде ултразвучног типа, а уградња на потисном цевоводу у свему према техничким препорукама произвођача.
- Избор мерила извршити између предложених произвођача, због унификације опреме:
 - Landis+Gyr, DIEHEL; SIEMENS; KAMSTRUP или ITRON
- Мерила треба да буду опремљена M-bus комуникационом картицом и батеријским напајањем са батеријом минималног рока трајања 5 година.
 - *За уградњу и повезивање мерила топлотне енергије потребно је урадити документацију у саставу пројекта унутрашњих инсталација централног грејања.*
- Пројектом предвидети начин вођења комуникационог кабла типа LiYCY одговарајућег пресека са минимум две парице. Комуникациона мрежа треба да буде у конфигурацији отвореног прстена (полази од подстанице до свих мерила и назад до подстанице).
- Комуникациони кабл води у металном SAPA цреву од мерила до топлотне подстанице, у којој је смештен орман са комуникационом опремом (RO-K). Напајање ормана се врши из електро ормана аутоматике и енергетике у топлотној подстаници. Орман RO-K је потребно опремити са: M-bus converter-om, GPRS router-om, сервисном утичницом 230V 10A и унутрашњом светиљком.
- Свако мерило мора да има жиг Дирекције за мере и драгоцене метале о извршеном првом прегледу.
- Уз горе поменућу опрему потребно је обезбедити комуникациони софтвер за даљинско читавање појединачних мерила из диспечерског центра ЈКП "Грејање" Панчево. Софтвер треба да омогући читавање следећих параметара: кумулативну енергију, тренутни проток, потисну и повратну температуру, тренутну снагу и серијски број мерила; на основу упита из диспечерског центра и у претходно одређено време.
- Приликом димензионисања кабла за M-bus комуникацију са мерилима у прорачуну користити брзину комуникације (баудрате) на 9600 Bits/s.
- Инвеститор је дужан да уз комплетну техничку документацију за уграђену опрему достави и сервисни софтвер за програмирање исте.
- За уградњу температурских сензора мерила, у повратну грану инсталације, користити наменске "T" комаде са прикључком M10x1mm
- Повезивање и пуштање у рад је обавеза инвеститора.
- DATA картицу за GSM мрежу, а у сврху GPRS комуникације обезбеђује дистрибутер.

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

- У свим највишим тачкама обезбедити одзрачивање цеви и грејних тела, а у свим најнижим тачкама пражњење инсталације. Одзрачивање обезбедити тако да одзрака - сигнална цев буде изведена у подстаницу. *Такође и у становима који су изведени у повученом спрату цевна вертикала мора да буде изнад грејних тела тог спрата.*

- За пројектовање и извођење унутрашњих инсталација Инвеститор може да се одлучи између двоцевног система или подног које ми препоручујемо. **Искључена** је могућност извођења **једноцевног** система грејања у објекту.

- У двоцевном систему грејања цеви могу бити изведене и у поду, али је искључена могућност да спојеви буду изведени у поду у равнајућем споју.

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

Обавештење:

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

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

Прилог:

- Ситуација изведеног топловода



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

List br. 1

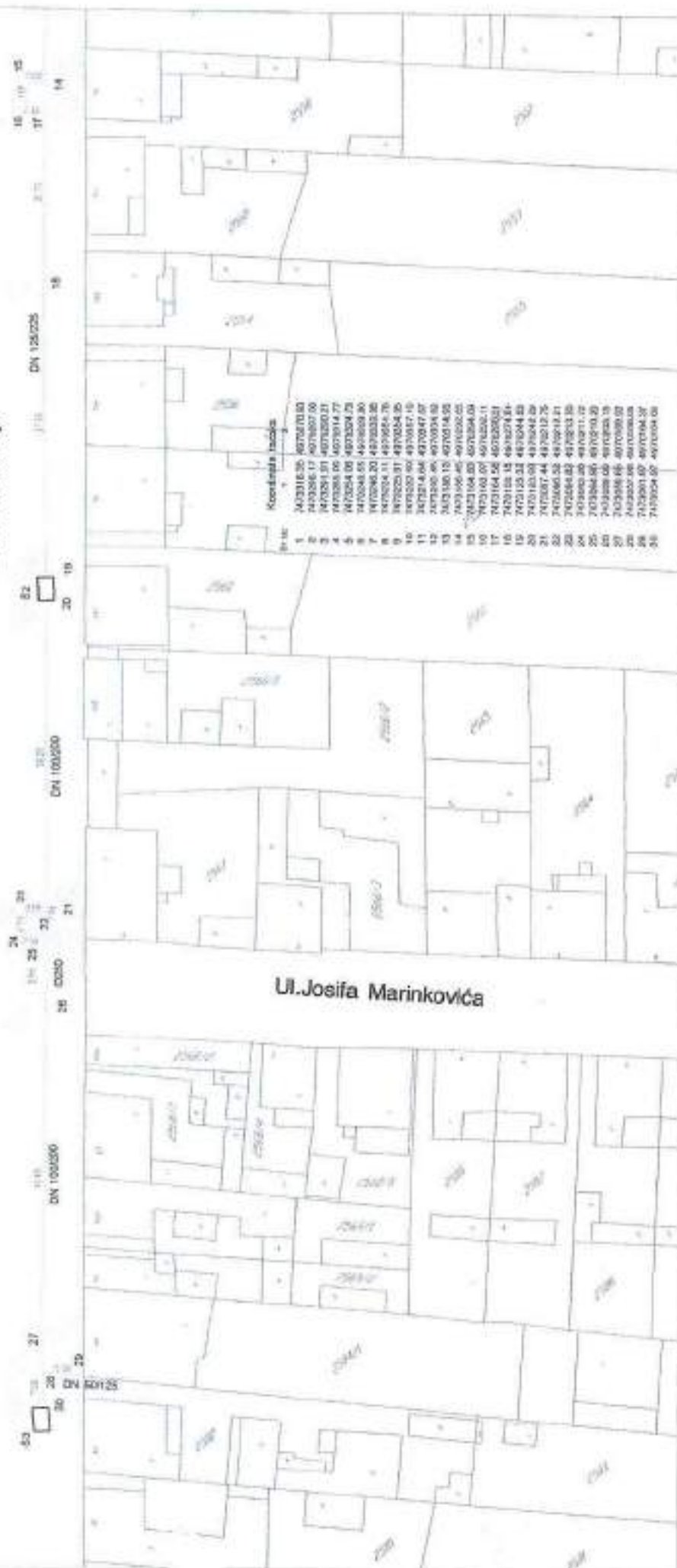
Situacioni plan - izvedeno stanje

Lokacija: Ul. Kneza Mihajla Obrenovića i Oslobođenja - Pančevo

Objekat: Toplovod

GEOVIZIJA
POSREDOVANJE ZA IZVEDENJE GEODETSKIH POSLOVA

Ul. Oslobođenja



Razmera 1:500

Broj: 05-123/2011

Datum: 12.09.2011. god.

Investitor: JKP GREJANJE, Pančevo

Dužina izvedenog toplo voda:

D=396.84m

D.O.O. "Geovizija" Pančevo

Direktor:
Nenad Perić, dipl. inž. geod.



Наш број: 02-103-2/2025-0106
06.08. 2025.год
Панчево

МИРОСЛАВ ВУЧКОВИЋ
АКСЕНТИЈА МАКСИМОВИЋА 4Д
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: Ослобођења 68б, 68ц, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 2566/1, 2560, 2561 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 1362,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} = 3173,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбено-пословни објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Мирослав Вучковић, Аксентија Максимовића 4д Панчево за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности Пр+4+Пс са 37 стамбених јединица, пословним простором, гаражом у објекту са 12 ГМ, паркингом на парцели са 28 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. ПОПОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!

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

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

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

2.2. РОК ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ: Инвеститор је у обавези да поднесе пријаву ради одношења отпада уз потврду о извршеној набавци контејнера у писаној форми 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 („СЛ. града Панчева“ број 6/2014, 38/2016 и 29/2017).

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

- „Код колективног начина становања у стамбеним зградама, у стамбеним, односно пословним објектима, са укупно највише шест станова, односно највише шест пословних локала - простора, комунални отпад се до одвожења мора држати у посудама за отпад – кућним кантама и врећама“ (чл.12 став 1); - „Код колективног начина становања, кућни отпад из стамбених односно пословних објеката који имају више од шест стамбених, односно пословних јединица, до одвожења држи се у контејнерима“ (чл.13 став 1).- У стамбеним и пословним зградама са највише шест станова или пословних простора, комунални отпад се до одношења одлаже у канте V=120 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, 7 (седам) контејнера за стамбени део, 1 (један) контејнер за пословни део, укупно 8 (осам) 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.

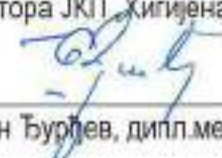
ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж.маш

в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево




Бобан Бурђевић, дипл.менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217-6571/25
Датум : 13.08.2025. године.
ПАНЧЕВО
/БЈ/

Мирослав Вучковић
ул. Аксентија Максимовића, бр. 4д,
град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс са 1 пословном јединицом и 37 стамбених јединица, у Панчеву, ул. Ослобођења, бр. 68б, 68ц на кат. парц. топ. бр. 2566/1, 2560, 2561 К.О. Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 01.08.2025. године, поднет од стране, Мирослава Вучковића, ул. Аксентија Максимовића, бр. 4д, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 06.08.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс са 1 пословном јединицом и 37 стамбених јединица, у Панчеву, ул. Ослобођења, бр. 68б, 68ц на кат. парц. топ. бр. 2566/1, 2560, 2561 К.О. Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 01.08.2025. године, поднет од стране, Мирослава Вучковића, ул. Аксентија Максимовића, бр. 4д, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 06.08.2025. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4+Пс са 1 пословном јединицом и 37 стамбених јединица, у Панчеву, ул. Ослобођења, бр. 68б, 68ц на кат. парц. топ. бр. 2566/1, 2560, 2561 К.О. Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 420,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 – испр., 61/2005, 101/2005 – др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 – усклађени дин. изн., 55/2012 – усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 – усклађени дин. изн., 65/2013 – др. закон, 57/2014 – усклађени дин. изн., 45/2015 – усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 – усклађени дин. изн. и 61/2017 – усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 – усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 – усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-усклађени дин. изн. 144/2020, 62/2021 – усклађени дин. изн., 138/2022 – усклађени дин. изн. и 54/2023 – усклађени дин. изн., 92/2023 – усклађени дин. изн, 59/2024 – усклађени дин. изн, 63/2024-усклађени дин. изн, 94/24 и 55/25).



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције

Милош Есих

[Handwritten signature]

РЈ «Дистрибуција» Панчево

Мирослав Вучковић

ул. Аксентија Максимовића 4Д
Панчево

Ваш број:

05-02-4-14/977-1

Наш број:

Датум:

19. 08. 2025.

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта у Панчеву у улици Ослобођења 68Б и 68Ц на кат. парц. бр. 2566/1, 2560, 2561 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 01.08.2025.год., наш број 05-02-4-14/977 од 04.08.2025.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта у Панчеву у улици Ослобођења 68Б и 68Ц на кат. парц. бр. 2566/1, 2560, 2561 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 $\varnothing 90$ дуж улице, паралелно са грађевинском линијом објеката, са кућним гасним прикључцима - **изграђен у функцији**
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

Тресе гасовода датих у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити званичне и акурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "СРБИЈАГАС" из надлежног катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катвстра 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 "Србијас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),
- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

тел. (централа): +381 13 215-3350; 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)	Укривање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Врежовод или топловод	0,5	0,3
Проходни канал вредовода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Висконапонски и нисконапонски водови	0,4	0,2
Шехтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	Не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и заштите од спољних утицаја, а износи 1м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објекта 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 саобраћајнице 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 укривања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите гасовода.
- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која

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

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

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбено-пословног објекта у Панчеву у ул. Ослобођења 68Б и 68Ц на кат. парц. бр. 2566/1, 2560, 2561 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 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 стамбено-пословном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране.

Гасоводне инсталације би се састојале од следећих целина: групног гасног прикључка, регулационе станице (РС) захтеваног капацитета, 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 3 м са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 м до 3 м ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до 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 ценоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
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

Radice

Здравко Радић, дипл.инг.маш.

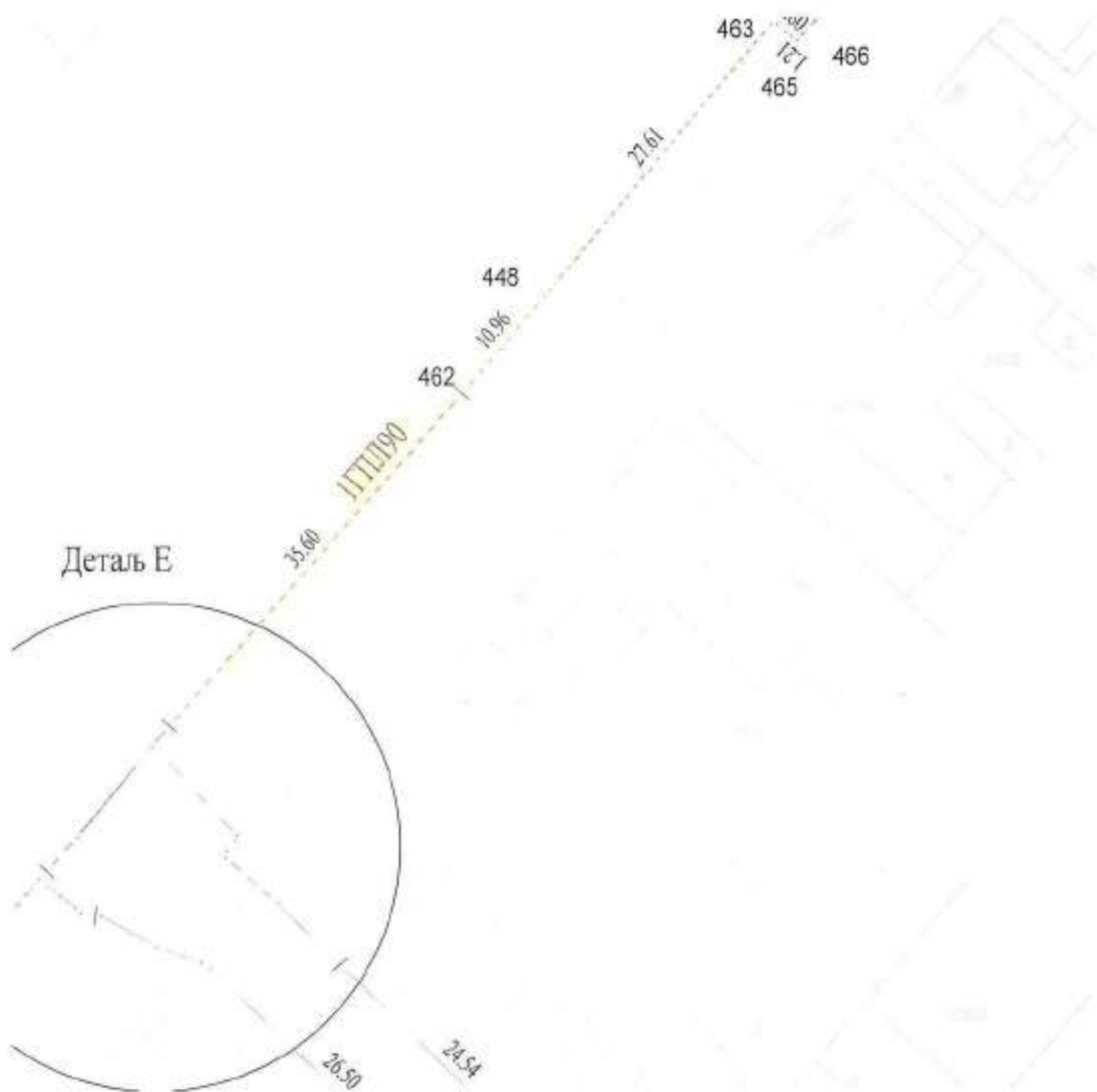


Звездана Опатић, дипл.инг.маш.

Достављено:

1. Наслову
2. PJ Дистрибуција Панчево
3. Архиви

TEH.USLOVI 05-02-4-14/977-1 OD 11.08.2025.





Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/352655/2-2025

ДАТУМ: 06.08.2025.

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

МИРОСЛАВ ВУЧКОВИЋ

Аксентија Максимовића 4Д
26000 Панчево

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта у ул. Ослобођења 68 Б и 68 Ц у Панчеву

Веза број: 352655/1 од 05.08.2025.

Поштовани,

У вези са захтевом од 05.08.2025. године, који је у Ваше име поднео *Archi Тес* из Панчева, за добијање техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (спратности П+4+Пс) у ул. Ослобођења 68 Б и 68 Ц у Панчеву, на катастарским парцелама број 2566/1, 2560 и 2561 Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објеката

На предметној парцели не постоје изграђени објекти ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д..

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

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

❖ Технички услови

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

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

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

❖ Технички услови прикључења

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

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

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев $\varnothing 40\text{ mm}$ од регулационе линије са улицом Ослобођења до улаза у објекат.

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

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

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Објект 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 уселјења у објект, 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..

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

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

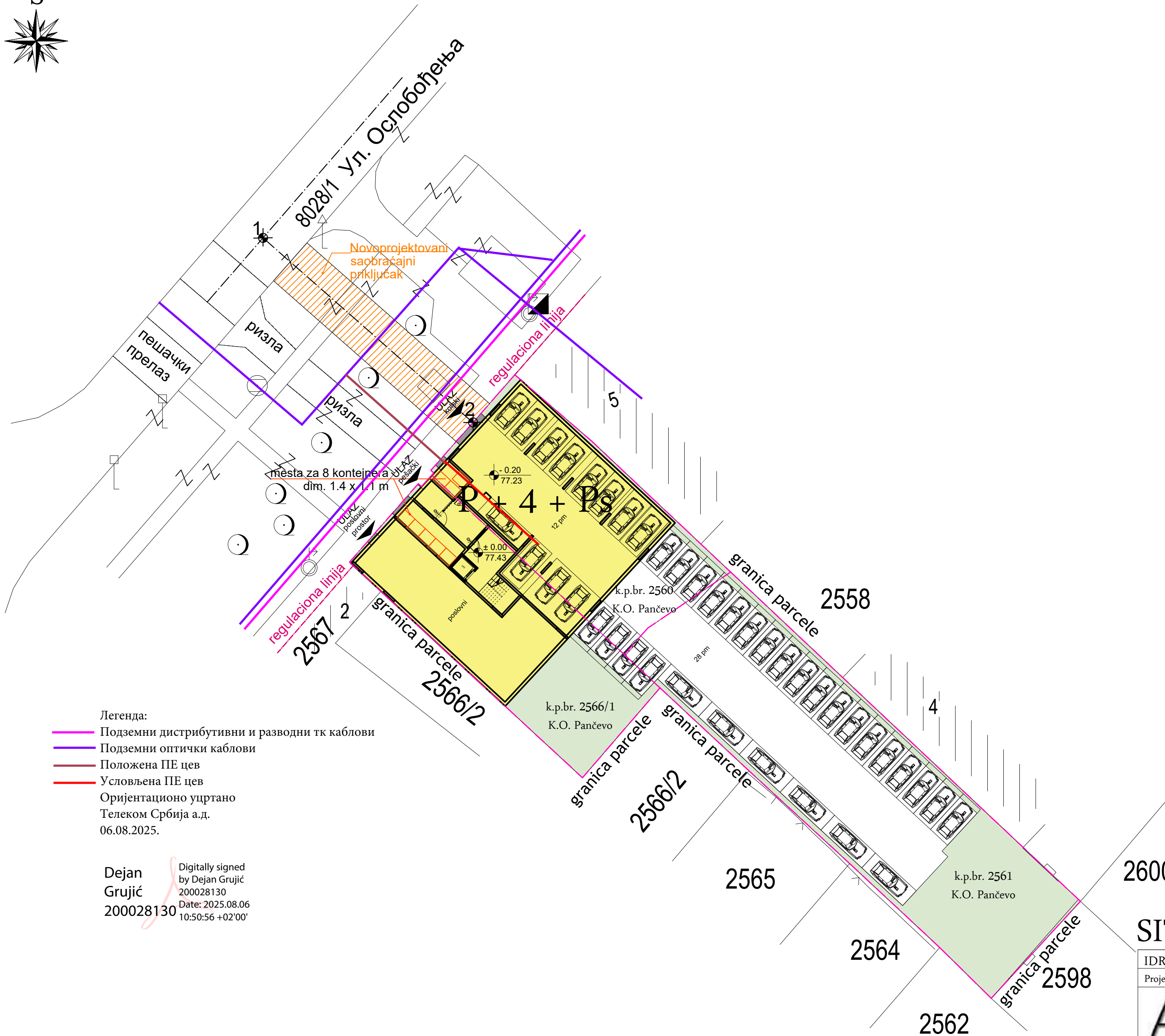
Ивана Младеновић, тел. 013/331-155, 064/6511-712.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

Dejan
Grujić
200028130
0
Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.08.06
10:51:36 +02'00'



KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT		
	Y (m)	X (m)
1	7473106.6778	4970257.9553
2	7473127.4255	4970239.7192
Površina planiranog kolskog priključka: P = 120.19 m ²		
Širina planiranog kolskog priključka: P = 5.00 m		

- VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps
- Zelenilo
- Raster ploče
- Popločane površine
- Saobraćajni priključak
- Granica parcele
- Prostor za kontejner

Легенда:
Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
Подземни оптички каблови
Положена ПЕ цев
Условљена ПЕ цев
Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
06.08.2025.

Dejan Grujić
200028130
Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.08.06
10:50:56 +02'00'

SITUACIJA R = 1 : 250

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA
Projektant:	Investitor: MIROSLAV VUČKOVIĆ Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps / 37 stambenih jedinica i 1 poslovni prostor/ u Pančevu, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo
Broj projekta: IDR - 60 - 11 / 2025	Znak: GS
	Datum: VIII 2025.
	Broj crteža: 0.12.1.



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево
Број: 03-540/2025
Панчево, 04-11-2025

ЈП „Урбанизам“ Панчево, решавајући по захтеву инвеститора Вучковић Мирослава, Аксентија Максимовића 4Д, Панчево (у даљем тексту – Инвеститор), за потребе израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/23 др. закон), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 аут.тум., 2/23 одлука УС), чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), доноси:

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА **за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут**

Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели топ. бр. 2566/1, 2560 и 2561 К.О. Панчево у ул. Ослобођења у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:

- Саобраћајни прикључак извести управно у односу на постојећи коловоз ул. Ослобођења у Панчеву, на кат.парцели 8028/1 К.О. Панчево.
- Саобраћајни прикључак извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу урађеном од стране "Archit Tec" Панчево. Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана је осовински, путем координата осовинских тачака, а приказани саобраћајни прикључак чиниће саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу инвеститора и коловоз ул. Ослобођења, како је то приказано на датом Идејном решењу.
- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0м. Минимална удаљеност ивице коловоза планираног саобраћајног прикључка од пешачког прелаза износи 5,0м.
- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајног прикључка извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету саобраћајног прикључка уклопити у постојећи коловоз ул. Ослобођења на кат.парцели бр. 8028/1 К.О. Панчево, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама, тротоаром за пешаке, са конфигурацијом терена и са решењем одвођења атмосферских вода.
- Инвеститор је у обавези да изради саобраћајни пројекат којим се регулише саобраћај од регулационе линије до ивице коловоза на који се прикључује, да на исти прибави решење о техничкој регулацији саобраћаја и сагласност на саобраћајни пројекат од органа надлежног за техничко регулисање саобраћаја и изведе саобраћајну сигнализацију у складу са пројектом и одобрењем за изградњу саобраћајног прикључка.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

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



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

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

- Део улица, паркинга и тротоара на коме се изводе предметни радови мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са важећим Законом о безбедности саобраћаја на путевима и пратећим подзаконским актима, као и стандардима и свим другим позитивним прописима који се односе на ову област, а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице или целе улице за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељења за саобраћај.
- Извођач радова мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у постојећу саобраћајницу.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова uklони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 25000 Панчево ГМБ 101051390, Матични број: 08484015,
Телефон: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: g-posta@urbanizam.pancevo.rs



- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу - гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.

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

V. 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. 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.

VII. Инвеститор је у обавези да са даном подношења пријаве радова на изградњи објекта, поднесе захтев код ЈП "Урбанизам" Панчево, ради регулисања обавезе плаћања накнаде за коришћење делова путног земљишта јавног пута и другог земљишта које користи управљач јавног пута, осим за домаћинства, а у складу са Одлуком о накнадама за коришћење општинских путева и улица на територији града Панчева („Сл.лист града Панчева" бр.08/19). Уз захтев је потребно приложити ситуациони план на коме ће бити јасно исказано заузеће јавне површине предметних саобраћајних прикључака рачунато од спољне ивице коловоза јавног пута до регулационе линије парцеле инвеститора. Ситуациони план мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГИБ 101051398, Матични број: 06484015.
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs



ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора Вучковић Мирослава, Аксентија Максимовића 4Д, Панчево, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта, на основу чл. 17. Закона о путевима (Сл. гласник РС, бр. 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/23 др. закон), чл. 7, чл. 9, чл.19 и чл.22 Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/20, 61/20, 22/22 и 34/24), чл. 136. Закона о општем управном поступку („Сл.гласник РС“, бр. 18/16, 95/18 аут.тум., 2/23 одлука УС), чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 –др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрадио: Дамир Јовановић, дипл. инж. саобраћаја

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

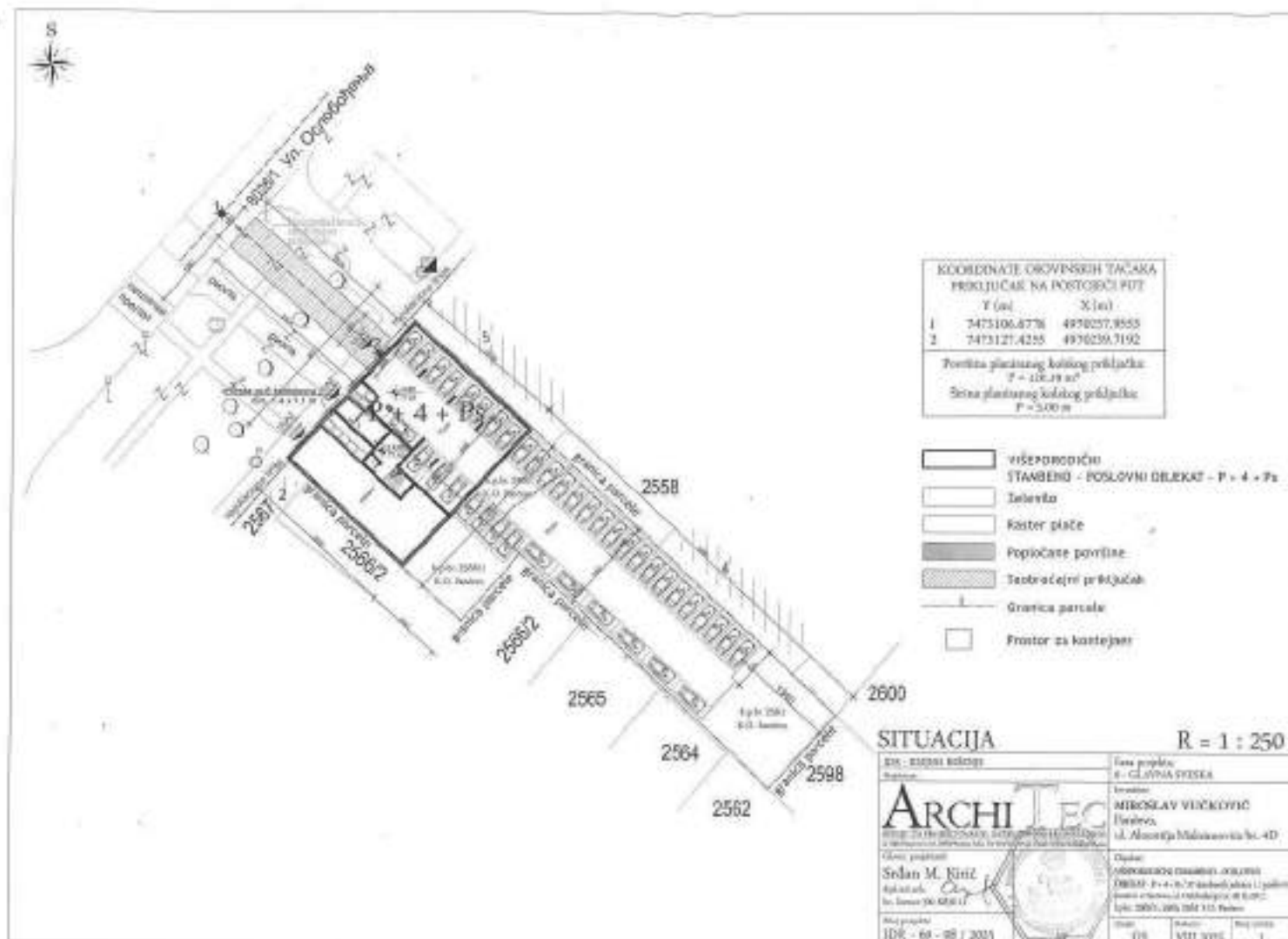
Доставити:

1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 2

Директор
Славе Бојачијевски, дипл.инж.арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђево 4, 26000 Панчево ГИБ 101051395, Матиник број: 06484015,
Телефони: централни: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-401090-03 (Banca Intesa)
www.urbanizam.pancevo.rs e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs





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-12701/1

Панчево, 10.11.2025. год.

Инвеститор: Мирослав Вучковић, Ул. Акентија Максимовића бр. 40, Панчево Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх Место градње: Улица Ослобођења бр. 68б, 68ц, кат. парц. 2566/1, 2560, 2561 КО Панчево
--

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратноси П+4+Пс, у Панчеву улица Ослобођења бр. 68б, 68ц, кат. парц. 2566/1, 2560, 2561 КО Панчево

На основу вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 10.10.2025. године, заведеног под бр. Д-12701и допуне захтева број Д – 13895 достављеног дана 10.11.2025. године, који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратноси П+4+Пс, у Панчеву, Улица Ослобођења бр. 68б - 68ц кат. парц. бр. 2566/1, 2560, 2561 КО Панчево, извештавамо вас следеће:

- На посматраној локацији у улици Ослобођења у Панчеву постоје инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- У прилогу захтева достављено је Идејно решење (главна свеска) бр. IDR-60-08/25, октобар 2025. године, које садржи ситуацију са уцртаним положајем прикључака на градски водовод, фекалну и атмосферску канализацију, технички опис хидротехничких инсталација са хидрауличким прорачуном и изометријском шемом, све урађено од стране предузећа „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод PE OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на градску атмосферску канализацију OD 160.
- Парцеле инвеститора имају водоводни и канализациони прикључак. Прикључење парцеле на атмосферску канализацију није извршено.
- Регистрована су два водомера на парцели бр. 2566/1 КО Панчево (регистровани корисници у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево су Тасић Бранимир и Тасић Ђорђе) и један водомер на парцели бр. 2560 КО Панчево (регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је Вучковић Мирослав)
- Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу изврши регистрацију постојећег прикључка на своје име.

Водовод (недостајућа инфраструктура):

- Увидом у достављену документацију утврђено је да не постоје услови за прикључење на градски водовод све док се не изврши укидање постојећег и изградња новог градског водовода у улици Ослобођења, на потесу од улице Јосифа Маринковића до улице Кнеза Михајла Обреновића.
- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи градског водовода, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Нов водовод урадити од **РЕ цеви пречника OD160 у дужини од око 220 метара.**
- Радови на изградњи градског водовода у смислу овог уговора обухватају:
 - прибављање и израду пројектне документације;
 - изградњу водовода (са превезивањем постојећих прикључака уколико постоје);
 - повезивање са постојећим градским водоводом;
- Пројектована вредност радова на изградњи водовода, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу је око 2.200.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и прерачуни радова.
- Дужност пројектанта и инвеститора је да инфраструктуру коју пројектује у овој фази димензионише за крајњу фазу, односно тако да пројектована, а касније и изграђена инфраструктура својим карактеристикама односно капацитетом задовољава све постојеће али и планиране објекте у улици а не само потребе објекта који је тренутно у плану да се гради.
- Ово значи да је обавезно да се ураде сви неопходни хидраулички прорачуни и на основу тога одреде техничке карактеристике водовода за посматрану улицу.
- Сви технички подаци неопходни за пројектовање и изградњу градског водовода биће дати када се у складу са законском регулативом покрене процедура за пројектовање и изградњу недостајуће инфраструктуре
- Након добијања дозволе и изградње водоводне мреже, и добијања употребне дозволе за водоводну мрежу, биће могуће прикључење планираног објекта на инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, и то по следећим условима.

Водовод (објекат):

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод након изградње недостајуће инфраструктуре и исцртавање употребне дозволе за новоизграђени улични водовод.
- За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У достављеном решењу дат је положај будућег водомерног шахта, налази се на око 1,5 метара иза регулационе линије.
- У водомерном шахту предвидети монтажу једног главног комбинованог водомера 50/20 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) 2,0x1,40m.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за очитавање 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.
- Водомер 50/20mm задржати као главни са припадајућим вентилима, од којег би се водио развод са огранцима 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.
- 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.
- Главни водомер за стамбени део објекта као и сви појединачни водомери морају у сваком тренутку бити приступачан за очитавање, интервенције и редовно одржавање.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уградња опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Фекална канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску фекалну канализацију предвидети преко новог прикључка на градску фекалну канализацију PE OD 250 која се налази у улици Ослобођења.
- Прикључање извршити на шахт (кт 77,52/кдц 75,27), начин прикључења односно кота два 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 канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација.
- Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- У 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:

- Прикључење објекта предвидети на атмосферску канализацију у улици Ослобођења. Прикључање извршити на шахт (вт 77,05/кдц 73,83), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора.
- Прикључни шахт се по Идејном решењу, налази се на око 1,5 метара 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 канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Није дозвољено директно прикључење на атмосферску канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата

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 1.200.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и прелиминарни прорачун радова.

Општи услови:

- Пројекат хидротехничких инсталација за планирани објекат 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.
- Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре извођења локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.
- На приложеној ситуацији приказане су све постојеће инсталације које су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Геодетски подаци су дати оријентационо, за тачне податке обратити се надлежном предузећу. Геодетске снимке прикључака и привремених водова такође не поседујемо, ове инсталације нису приказане на достављеној ситуацији.
- Инвеститор је дужан да пре подношење захтева за прикључење објекта обезбеди да локација која је планирана за изградњу прикључака буде рашчишћена, односно неопходно је извршити уклањање дрвећа, грања, отпада, грађевинског материјала и др., и свега што може да онемогући изградњу прикључака.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за укидање постојећих прикључака. Радови на укидању постојећих прикључака изводе искључиво надлежни из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку Инвеститора.
- Уколико се при вршењу припремних радова на локацији утврди постојање прикључака који нису регистровани, руководиоца радова је обавезан да о томе обавести ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Уколико је преко парцела Инвеститора извршено прикључење суседних парцела на водовод и канализацију, Инвеститор је дужан да обезбеди уредно снабдевање водом и одвођење отпадне воде свих корисника који користе предметне прикључке.
- Пројектовање и изградњу прикључака врши Комунално предузеће на захтев инвеститора. Инвеститор је дужан да уз захтев приложи одговарајућу техничку документацију и другу документацију у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима којима се регулишу својински односи. Све трошкове пројектовања и изградње прикључака сноси инвеститор, о чему се закључује уговор о пројектовању и изградњи прикључака између инвеститора и Комуналног предузећа, којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.
- Издати услови НЕ ДАЈУ право подносиоцу Захтева да приступи било каквим радовима у циљу извођења прикључака на градску инсталацију без надлежних служби из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

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

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

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

НАПОМЕНА: 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.

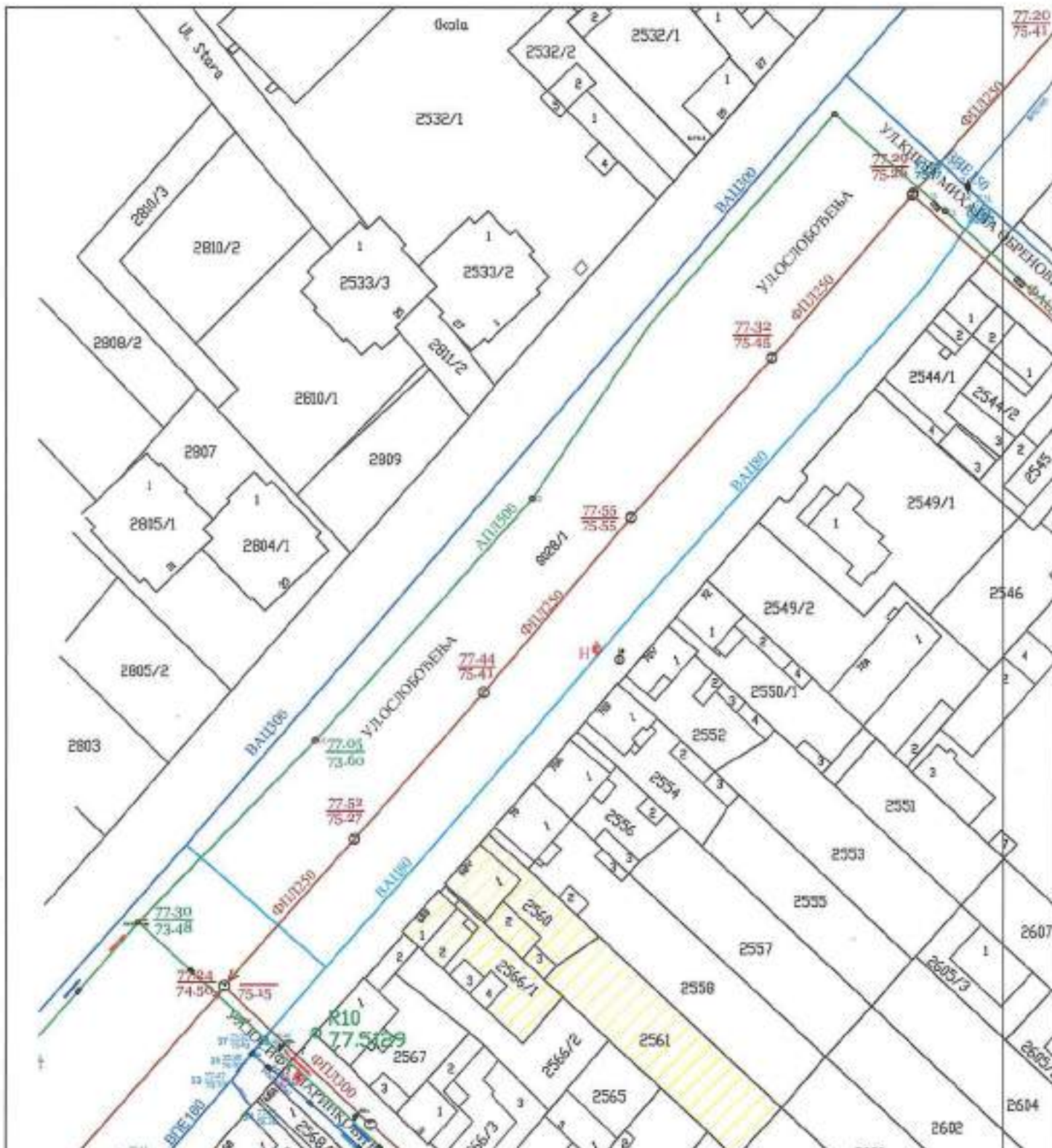
Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратноси П+4+Пс, у Панчеву улица Ослобођења бр. 68б, 68ц, кат. парц. 2566/1, 2560, 2561 КО Панчево је 10.986,00 динара (без урачунатог ПДВ).

Прилог: Ситуација

ВД директора
Ненад Ракић, дипл. менаџер



СИТУАЦІЙНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	16.10.2025.
Обработила	З.Бандур, инж.геод.



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: 821/2

Дана: 18.8.2025.

П а н ч е в о

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2121) чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закон и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 821 од 04.8.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7 у име инвеститора Мирослава Вучковића, из Панчева, Аксентија Максимовића бр. 4д, Панчево, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пс са 1 пословним простором и 37 стамбених јединица, на кат. парцелама топ. бр. 2566/1, 2560 и 2561 КО Панчево, на адреси Ослобођења бр. 68б и 68ц, Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пс са 1 пословним простором и 37 стамбених јединица, на кат. парцелама топ. бр. 2566/1, 2560 и 2561 КО Панчево, на адреси Ослобођења бр. 68б и 68ц, Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење археолошког обиласка и надзора земљаних радова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке I;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштеди и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода, утврђено је да се предметна локација налази у зони споменика културе Капеле Свете Ане, Евангелистичко - реформаторског гробља и Православног гробља, као и у зони археолошких локаитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- у данашњем насељу „Тесла“ лоцирана је некропола из VI - IX века, која се шири ка југу;
- од краја насеља „Тесла“ ка Стеријиној улици констатовани су остаци насеља римско-провинцијског период.

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пс са 1 пословним простором и 37 стамбених јединица, на кат. парцелама топ. бр. 2566/1, 2560 и 2561 КО Панчево, на адреси Ослобођења бр. 68б и 68ц, Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пс са 1 пословним простором и 37 стамбених јединица, на кат. парцелама топ. бр. 2566/1, 2560 и 2561 КО Панчево, на адреси Ослобођења бр. 68б и 68ц, 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.

За Вршилац дужности директора
Грета Милењков





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 821/4

Дана: 19.11.2025.

П а н ч 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. 821/3 од 13.11.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec“ Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора Мирослава Вучковића, Аксентија Максимовића бр. 4Д, Панчево, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пс са 1 пословним простором и 37 стамбених јединица, на кат. парцелама топ. бр. 2566/1, 2560 и 2561 КО Панчево, на адреси ул. Ослобођења бр. 686 и 68ц, Панчево

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пс са 1 пословним простором и 37 стамбених јединица, на кат. парцелама топ. бр. 2566/1, 2560 и 2561 КО Панчево, на адреси ул. Ослобођења бр. 686 и 68ц, Панчево, који је израдио Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec“ Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, одговорни пројектант Срђан М. Кирић дипл.инг.арх. број лиценце:300 К838 II, може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пс са 1 пословним простором и 37 стамбених јединица, на кат. парцелама топ. бр. 2566/1, 2560 и 2561 КО Панчево, на адреси ул. Ослобођења бр. 686 и 68ц, Панчево, потврђено је да су у поглављу „9. Мере заштите непокретних културних добара“, уграђени Услови Завода бр. 821/2 од 18.8.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта П+4+Пс са 1 пословним простором и 37 стамбених јединица, на кат. парцелама топ. бр. 2566/1, 2560 и 2561 КО Панчево, на адреси ул. Ослобођења бр. 686 и 68ц, Панчево.

Вршилац дужности директора





PROJEKTNI ZADATAK

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 4 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i
37 stambenih jedinica /

Lokacija: Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C
k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo

Naručilac: **MIROSLAV VUČKOVIĆ**
Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica u Pančevu, u ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C na katastarskim parcelama broj 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo, u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12 – ispravka, 1/13 – ispravka, 24/13 – ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018 – ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), Zakonom o planiranju i izgradnji i važećim Pravilnicima, definisati položaj, oblik i veličinu objekta kao i potrebne komunalne kapacitete.

Projektno – tehnička dokumentacija za novu gradnju predmetnog objekta obuhvata izradu Urbanističkog projekta, Idejnog rešenja za dobijanje Lokacijskih uslova, Projekta za građevinsku dozvolu, Projekta za izvođenje i izradu projektno – tehničke dokumentacije za ostale postupke sprovođenja objedinjene procedure kroz Centralni informacioni sistem za elektronsko postupanje, u svemu u skladu sa svim važećim Pravilnicima i Zakonom o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025).

Pančevo, novembar 2025. godine

Potpis Investitora:



MIROSLAV VUČKOVIĆ
Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEKSTUALNI DEO

Investitor: **MIROSLAV VUČKOVIĆ**
Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI
OBJEKAT – P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i
37 stambenih jedinica /**

Lokacija: Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C
k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama čl. 60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) – u daljem tekstu Zakon.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) k.p. br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C u Pančevu, u gradskom bloku broj **094**, u zoni **STANOVANJE SA KOMPATABILNIM NAMENAMA – zona izvan centra**, građevinsko zemljište ostale namene.

Pod tačkom B3.1.: Zone i lokacije za dalju razradu, za lokacije za izgradnju višeporodičnih objekata i stambeno poslovnih objekata (tri ili više funkcionalnih jedinica u objektu) predviđena je razrada Urbanističkim projektom.

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarskih parcela broj 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta – P + 4 + Ps sa jednim (1) poslovnim prostorom i trideset i sedam (37) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C u Pančevu. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Katastarske parcele br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo koje su predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ("Sl. list grada Pančeva" broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) nalazi se u zoni izvan centra u gradskom bloku **094**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcele k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo izlaze na ulicu Oslobođenja – k.p.br. 8028/1 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta – P + 4 + Ps sa jednim (1) poslovnim i trideset i sedam (37) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor u prizemlju objekta, parking mesta na parceli (van objekta) i uređenje zelenih i manipulativnih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 953-111-31083/2025 od 11.08.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 5045 za k.p.br. 2560 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Površina:	359,00 m²
Broj parcele:	2560
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Matični broj kat. opštine:	802484

Vlasnici parcele:

TASIĆ BRANIMIR, ul. Isidore Sekulić br. 11, Pančevo

Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/2

TASIĆ ĐORĐE, ul. Oslobođenja br. 68, Pančevo

Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/2

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 953-111-31083/2025 od 11.08.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 5045 za k.p.br. 2561 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Voćnjak 1. klase
Površina:	636,00 m²
Broj parcele:	2561
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Matični broj kat. opštine:	802484

Vlasnici parcele:

TASIĆ BRANIMIR, ul. Isidore Sekulić br. 11, Pančevo

Vrsta prava: svojina

Oblik svojine: privatna

Udeo: 1/2

TASIĆ ĐORĐE, ul. Oslobođenja br. 68, Pančevo

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 953-111-31083/2025 od 11.08.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 3506 za k.p.br. 2566/1 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta: Gradsko građevinsko zemljište
Kultura: Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Površina: **368,00 m²**
Broj parcele: 2566/1
Katastarska opština: K.O. Pančevo
Matični broj kat. opštine: 802484

Vlasnici parcele:

JEFTIĆ MILICA, ul. Oslobođenja br. 68 B, Pančevo

Vrsta prava: svojina

Oblik svojine: privatna

Udeo: 1/6

MUTAVDŽIJA IGOR, ul. Oslobođenja br. 68 B, Pančevo

Vrsta prava: svojina

Oblik svojine: privatna

Udeo: 4/6

REPOVIĆ KATICA, ul. Veljka Vlahovića br. 15, Pančevo

Vrsta prava: svojina

Oblik svojine: privatna

Udeo: 1/6

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta su katastarske parcele broj 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 094 u zoni izvan centra, namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarske parcele broj 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo sa severozapadne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Oslobođenja – k.p.br. 8028/1 K.O. Pančevo. Sa severoistočne strane graniči se sa k.p.br 2558 K.O. Pančevo. Sa jugoistočne strane graniči se sa k.p.br. 2598 K.O. Pančevo. Sa jugozapadne strane graniči se sa k.p. br. 2567, 2566/2, 2565, 2564 i 2562 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarske parcele broj 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo ne menjaju svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržavaju.

Na osnovu planske dokumentacije predmetne katastarske parcele broj 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo predstavljaju granicu obuhvata Urbanističkog projekta u užem smislu i definisane su tačkama 1 – 26, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČKA

	Y (m)	X (m)
1	7473115.22	4970225.92
2	7473122.02	4970233.66
3	7473122.34	4970233.36
4	7473123.54	4970234.73
5	7473123.26	4970234.98
6	7473129.94	4970242.58
7	7473131.56	4970244.43
8	7473139.21	4970237.81
9	7473144.98	4970232.37
10	7473148.53	4970229.03
11	7473149.94	4970227.7
12	7473152.88	4970224.93
13	7473187.44	4970192.39
14	7473178.62	4970182.8
15	7473173.5401	4970187.8201
16	7473164.63	4970196.12
17	7473154.68	4970205.3
18	7473145.9	4970213.48
19	7473138.24	4970204.6
20	7473131.14	4970211.17
21	7473128.06	4970214.02
22	7473124.24	4970217.56
23	7473122.92	4970218.78
24	7473118.87	4970222.53
25	7473118.33	4970223.03
26	7473115.59	4970225.57

Površina kat. parc. br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo je **1363,00 m²**.

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

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele broj 8028/1 K.O. Pančevo /deo javne saobraćajnice – ulice Oslobođenja/.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 27 i 28 odnosno prostor definisan tačkama 1 - 28 čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

BROJ TAČKA

	Y (m)	X (m)
27	7473091.84	4970246.2889
28	7473107.9864	4970264.8703

3. USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ('Sl. list grada Pančeva' broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), na osnovu kojeg je izdata Informacija o lokaciji broj **003490360 2025 08725 004 005 353 018** od 10.09.2025. godine.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na zahtev Investitora i Projektnog zadatka urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskim parcelama broj 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja u drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu ('Sl. list grada Pančeva' broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune).

Na osnovu podataka iz Prepisa listova nepokretnosti broj 5045 i 3506 na predmetnim parcelama k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo upisano je ukupno sedam objekata od kojih su četiri legalna i tri objekta izgrađena bez odobrenja za izgradnju, i to:

Postojeći objekti na k.p.br. 2560 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 107,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT – Po + P + 1 / Objekat ima odobrenje za upotrebu / Površina = 55,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 3** – POMOĆNA ZGRADA – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 20,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

Postojeći objekti na k.p.br. 2566/1 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 57,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT –P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 58,00 m². Egzistira u katastru, ne postoji na terenu, urušen je usled dotrajalosti i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

- **Objekat br. 3** – STAMBENI OBJEKAT –P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 22,00 m². Egzistira u katastru, ne postoji na terenu, urušen je usled dotrajalosti i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 4** – POMOĆNI OBJEKAT –P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 25,00 m². Egzistira u katastru, ne postoji na terenu, urušen je usled dotrajalosti i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcele k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo.

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, 19/18, 25/18 – исправка, 6/19 – исправка и 23/22 – изм. и допуне) у даљем тексту План.

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. Парц. бр. 2566/1, 2560, 2561 КО Панчево налазе се у градском блоку бр.094 у зони **СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА** -(зона изван центра), грађевинско земљиште остале намене.

Na katastarskim parcelama broj 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA spratnosti P + 4 + Ps sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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.

Novoprojektovani višeporodični stambeno-poslovni objekat postavljen je unutar k.p. br. 2566/1, 2560, 2561 K.O.Pančevo. Građevinska linija ulične fasade udaljena je od 0,00 – 0,76 m od regulacione linije. Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene je predviđeno po pravilima iz planske dokumentacije.

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање депова 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 етажне макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м

- конзолне рекламе макс. 0,60м 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 степен до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у овакавим случајевима није дозвољен степен правугаоне 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 етажне) 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

- шахови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,60м

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Širina poprečnog profila ulice Oslobođenja iznosi preko 40m.

ISPUSTI NA FASADAMA:

- Erkeri su predviđeni na **uličnoj fasadi** na regulaciji.
maks. zauzeće pod erkerima nad regulacijom je 40% od ulične fasade
površina fasade: $P = 457,00 \text{ m}^2$
maks. dozvoljeno: 40,00% - 182,80 m^2
ostvareno: 19,58 % - 89,48 m^2
- Na levoj i desnoj bočnoj fasadi nisu predviđeni erkeri;
- Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu**.
maks. zauzeće pod erkerima prema zadnjem dvorištu je 30% površine zadnje fasade
površina fasade iznad prizemlja: $P = 462,00 \text{ m}^2$
maks. dozvoljeno: 30,00% - 138,60 m^2
ostvareno: 28.19% - 130,22 m^2

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ ИЗАДЊИМ 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 паралета минимално 1.6м

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

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

5.3.2. Темелји:

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

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju, u непрекинутом низу је, нема подрум и не прелази границе суседних парцела, рачунајући и ваздушни и подземни простор (темелје). *Sve detaljno kotirano na графичким прилозима у Идејном решењу које је део Urbanističkog projekta.*

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

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

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.

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)

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **18,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 18,50 m za objekte spratnosti $P + 3 + P_k / P_s / M$ – *broj etaža важи само као оријентациони параметар.*

Kota prizemlja ulaznog dela objekta je 0,20 m виша од коте приступног тротоара пеšaчког улаза у објекат, док је кота гараже у приземљу планираног објекта у равни са котом приступне саобраћајнице која је на koti - 0,20. *Padovi пода у гаражи су детаљно приказани и котирани у графичким прилозима у Идејном решењу.*

- 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.

Povučeni sprat je u odnosu na regulacionu liniju prema ulici Oslobođenja uvučen 1,50m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa. Visina venca je **14,50 m** (kota пода терасе повученог спрата) што је у складу од максимално propisanih 14,50 m – uz uličnu regulaciju.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

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

Na предметnoj lokaciji, u ulici Oslobođenja, postoji izgrađena atmosferska kanalizacija APL500 na koju je planirano priključenje.

Odvođenje atmosferskih voda sa krova obavlja se krovnim sabirnim slivnicima koji su spoljašnjim cevovodom spojeni sa separatorom masti i ulja odakle se pročišćena voda odvodi do šahta sa priključkom na uličnu atmosfersku kanalizaciju.

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

6.4. 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 а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.

Na granicama sa susednim parcelama u delu gde nije predviđen gabarit objekta planirano je ograđivanje parcele **transparentnom žičanom ogradom visine $h = 2,00$ m**, kao i živom ogradom (videti grafički prilog – crtež br. 4), u skladu sa članom 144. Zakona o planiranju i izgradnji ('Sl. glasnik RS', br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) - **Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se NE izdaje građevinska dozvola** i u skladu sa članom 2. tačka 2 iz Pravilnika o posebnoj vrsti objekata i posebnoj vrsti radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa, kao i vrsti objekata koji se grade, odnosno vrsti radova koji se izvode, na osnovu rešenja o odobrenju za izvođenje radova, kao i obimu, sadržaju i kontroli tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev i postupku koji nadležni organ sprovodi („Sl. glasnik RS“, br. 87/2023 i 16/2024).

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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

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

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

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.

Код објекта 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.

Код објекта који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

Prema uslovima **JP „Urbanizam“ Pančevo** broj **03-540/2025** od 04.11.2025. godine, novoprojektovani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Oslobođenja na kat. parceli 8028/1 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od **5,00 m**, površine **120,19 m²**.

Koordinate osovinskih tačaka

	Y	X
1	7473106.6778	4970257.9553
2	7473127.4255	4970239.7192

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

6.7. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

- Максимално под објектима (Из) = 70% површине парцеле
- Минимално под зеленим незастртним површинама = 30%

Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем.

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.

Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине.

6.7.1. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **70%** / ostvareno pod objektom: **38,00%** - **518,00 m²**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. potrebno **30%** / ostvareno: **31,95%** - **435,51 m²**

1. Zelenilo na parceli / tlu: 362,06 m² (26,57%)
2. +10% od raster ploča: 27,25 m² (1,99%)
3. +10% od ozelenjenog ravnog krova: 46,20 m² (3,39%)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m²	%
Pod OBJEKTOM (maks. 70%)	518,00	38,00
Popločane površine	210,45	15,44
Raster ploče	272,49	19,99
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
Površina parcela	1363,00	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcele k.p. br. 2566/1, 2560, 25615
Ukupna površina predmetnih parcela		1363,00 m²
NETO površina planiranog objekta		2.707,33 m ²
BRGP planiranog objekta		3.208,00 m ²
Spratnost objekta		P + 4 + Ps
Indekst zauzetosti pod objektom	max. 70%	38,00%
Indeks izgrađenosti		2,35
Ukupno ostvarenih funkcionalnih jedinica		38
Ukupan broj mesta za parkiranje		39
Ukupna površina zelenila	min. 30%	31,95 %

6.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина за предметну зону уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
14,5	18,5	P+3+Ps/Ps/M

Напомена:

Број етажа важи само као оријентациони параметар!

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

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

Максимално дозвољена висина за предметну зону у дубини парцеле

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
11,5	15,5	P+2+Ps/Ps/M

Уколико се граде објекти на "Г" и "П" и "Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8,5 м односно максималне висине слемена 12,5 м (оријентациони број етажа износи (P+1+Ps))

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

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

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

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

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

6.10. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- складишта и магацини 1пм/4 запослена
- здравство 1ПМ/100и2БРГП

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

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.

ZA OBJEKT JE OBEZBEĐENO UKUPNO 39 MESTA ZA PARKIRANJE i to:

Број гаражних места:

9 GM dim. 2,30 x 4,80 m

1 GM dim. 2,00 x 5,50 m

2 spojena GM dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom

Број parking места:

23 PM dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekta (sa natkriljenjem od 0,50 m)

4 PM dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekta

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

8. 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

Na predmetnoj parceli planiran je objekat koji je projektovan kao višepородични stambeni objekat sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica, stoga je izrada Urbanističkog projekta neophodna.

9. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:
• правила парцелације, препарцелације и исправне граница парцела
Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²
Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м
Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.
Дозвољено је формирање грађевинских парцела двојом 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.
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.

Površina parcele k.p.br. 2560 K.O. Pančevo je 359,00 m², parcele k.p.br. 2561 K.O. Pančevo 636,00 m², a parcele k.p.br. 2566/1 K.O. Pančevo 368,00 m² = ukupna površina parcela iznosi **1363,00 m²**, što ispunjava uslove planom predviđene minimalne veličine parcele od 250,00 m².

Površina predmetnih građevinskih parcela definisana je prepisima lista nepokretnosti broj 5045 (za k.p.br. 2560), br. 5045 (k.p.br. 2561) i br. 3506 (k.p.br. 2566/1). Širina građevinskih parcela br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka ulici Oslobođenja / iznosi **24,71 m**, a planom je predviđena minimalna širina od 9,00 m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina građevinskih parcela br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo prema regulaciji / front ka ulici Oslobođenja / iznosi 24,71 m
Minimalna površina parcele	250,00 m ²	Površina parcele k.p.br. 2560 K.O. Pančevo je 359,00 m ² , parcele k.p.br. 2561 K.O. Pančevo 636,00 m ² , a parcele k.p.br. 2566/1 K.O. Pančevo 368,00 m ² = ukupna površina parcela iznosi 1363,00m²

Spratnost	Zadati parametri P + 3 + Pk; Ps; M <i>Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar</i>	Planirani broj nadzemnih etaža je P + 4 + Ps
Maksimalna visina objekta	18,50 m	Planirana visina objekta je 18,50m
Maksimalna visina venca	14,50 m	Planirana visina venca je 14,50 m
Indeks izgrađenosti	-	2,35
Indeks zauzetosti	max. 70 %	38,00 % - 518,00 m²
Parkiranje	kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica 1PM / 70 m ² neto površine / <i>poslovanje</i>	Broj garažnih mesta: 9 GM dim. 2,30 x 4,80 m 1 GM dim. 2,00 x 5,50 m 2 spojena GM dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom Broj parking mesta: 23 PM dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekta (sa natkriljenjem od 0,50 m) 4 PM dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekta Ukupno: 39 mesta za parkiranje
Ozelenjavanje na tlu i na krovu	min. 30%	ostvareno: 31,95 % - 435,51 m² 1. Zelenilo na parceli / tlu: 362,06 m ² (26,57%) 2. +10% od raster ploča: 27,25 m ² (1,99%) 3. +10% od ozelenjenog ravnog krova: 46,20 m ² (3,39%)
Manipulativne površine i ostale zastrte površine	-	popločane površine: 15,44% - 210,45 m² raster ploče: 19,99% - 272,49 m²
Bilans površina na parceli	pod objektom: popločane površine: raster ploče: zelenilo na parceli / tlu:	38,00% - 518,00 m² 15,44% - 210,45 m² 19,99% - 272,49 m² 26,57% - 362,06 m²
	UKUPNO = 100,00 % - 1363,00 m²	

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica:

Ukupna BRUTO izgrađena površina:	
prizemlje:	518,00 m ²
I sprat:	525,00 m ²
II sprat:	537,00 m ²
III sprat:	542,00 m ²
IV sprat:	542,00 m ²
povućeni sprat:	544,00 m ²
ukupno:	3.208,00 m²

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine na tlu prekrivaju 362,06 m² – 26,57 % od ukupne površine parcele (1363,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min 10% od ukupne ozelenjene površine, ostvareno 37,00 m², odnosno min 10,00% od ukupne zelene površine na tlu.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključenje planiranog objekta na navedene instalacije prikazano je u grafičkim priložima. **Za priključenje objekta na instalacije javne infrastrukture potrebno je sledeće:**

• ELEKTROENERGETIKA INFRASTRUKTURA

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo** br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-326382/25, datum: 12.08.2025. – odobreno je ukupno **41 (četrdeset i jedno) brojilo. Predmetni objekat će se grejati na struju preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh).**

Mesto, način i tehničko – tehnološki uslovi priključenja određeni su na sledeći način:

Na pristupačnom mestu, u ulazu objekta, za ugradnju četiri ormana mernog mesta (OMM) modula MOMM-9, jednog ormana mernog mesta (OMM) modula MOMM-6, predvideti prostor širine 3800 mm, visine 2000 mm i dubine 235 mm.

Na pristupačnom mestu na fasadi predmetnog objekta, za ugradnju kablovske priključne kutije KPK tipa EV-1P (za protivpožarni priključak), potrebno je obezbediti prostor širine 440 mm, visine 980 mm i dubine 165 mm. U KPK ugraditi jednu uvodnu kablovsku cev Ø110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45.

Na fasadi objekta za ugradnju ormana mernog mesta tip POMM-1 (za protivpožarni priključak), potrebno je obezbediti prostor širine 300 mm, visine 650 mm i dubine 235 mm.

Mesto vezivanja priključka na sistem: KPK na fasadi objekta Oslobođenja 66.

• VODOVOD I KANALIZACIJA

Predviđen je **NOVI priključak** na novu gradsku vodovodnu mrežu u ul. Oslobođenja.

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

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku atmosfersku kanalizaciju u ul. Oslobođenja.

U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“** Pančevo, br. D-12701/1, datum: 10.11.2025.

VODOVOD

Ne postoje uslovi za priključenje na gradski vodovod sve dok se ne izvrši ukidanje postojećeg i izgradnja novog gradskog vodovoda u ul. Oslobođenja, na potesu od ul. Josifa Marinkovića do ulice Kneza Mihajla Obrenovića. Nov vodovod uraditi od PE cevi prečnika OD160 u dužini od oko 220 m. Nakon dobijanja dozvole i izgradnje vodovodne mreže, i dobijanja upotrebne dozvole za vodovodnu mrežu, biće moguće priključenje planiranog objekta na instalacije koje su u nadležnosti JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo.

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na novi ulični cevovod izgradnjom novog priključka od PE cevi prečnika DN 75. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomerni – kombinovani vodomerni Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 170x140 cm (spoljne mere). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice. Dimenzije vodomernog šahta su 2,0 x 1,4 m, a dimenzije vodomera su 50/20 u skladu sa uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo. Pored glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu i poslovni prostor ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu i poslovni prostor vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomeri su prečnika $\frac{3}{4}$ “ i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. Dimenzije kasete biće propisane uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo. Glavni vodomerni, kao i pojedinačni vodomeri u svakom trenutku moraju biti pristupačni za očitavanje. Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži, ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja i protiv požarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja dva uređaja za povišenje pritiska: jedan na sanitarnu vodu i jedan na protiv požarnoj mreži. Rad uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

Sanitarna vodovodna mreža

Ulazak u objekat vodovodnog priključka planiran je ispod kolskog ulaza u prizemlju, bušenjem iznad trakastog temelja, zatim se cevovod vodi do vodomernog šahta u kojem je smešten glavni vodomerni. U vodomernom šahtu cevovod se račva u dva posebna kraka: jedan koji služi za snabdevanje sanitarnom vodom i drugi koji služi za protiv požarne potrebe i koji se vode do prostorija u kojima su smešteni uređaji za povišenje pritiska (jedan za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi i drugi za povišenje pritiska na protiv požarnoj mreži).

Iz prostorija u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska, cevovod se ispod plafona prizemlja vodi do mesta na kojem horizontalni razvod prelazi u glavnu vertikalu (predviđena 1 vertikala). Potom se vertikala vodi vertikalno kroz zajedničke prostorije objekta (hodnik). Sa ove vertikale je dalje rađen unutrašnji razvod sa pripadajućim pojedinačnim vodomernom za svaku stambenu jedinicu unutar objekta.

Protivpožarna (hidrantska) mreža

U skladu sa zahtevima Pravilnika o tehničkim normativima za instalacije hidrantske mreže za gašenje požara ("Sl. glasnik RS", br. 3/2018) projektom je definisano tehničko rešenje za zaštitu od požara predmetnog objekta koje je zasnovano na spoljašnjoj i unutrašnjoj hidrantskoj mreži koja će omogućiti održivu i efikasnu protivpožarnu zaštitu u slučaju požara bilo kojeg dela objekta i pripadajuće parcele.

Pošto je za zaštitu objekta od požara predviđena i spoljašnja hidrantska mreža, neophodno pre izrade projekta za građevinsku dozvolu obavezno pribaviti informaciju o položaju spoljnih

hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži. Ukoliko na gradskoj mreži na propisanom rastojanju ne postoje protivpožarni hidranti, neophodna je njihova izgradnja. Izgradnju protiv požarnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži izvode isključivo radnici JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, a na zahtev korisnika. Cevovod od vodomernog šahta do prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska je predviđen od polietilenskih cevi visoke gustine PEHD, za PN10, prečnika DN75. Cevovod protivpožarne vode od uređaja za povišenje pritiska se horizontalno ispod plafona prizemlja vodi do glavne protivpožarne vertikale u objektu (predviđena 1 protiv požarna vertikala). Glavna protivpožarna vertikala se vodi ispod plafona prizemlja do mesta gde prolazi kroz međuspratnu konstrukciju između prizemlja i I sprata, a zatim vertikalno do hidrantskih ormarića na svakom od spratova u objektu. Glavna protivpožarna vertikala biće izvedena od čelično pocinkovanih cevi prečnika Ø70 i Ø50, za PN10, smeštena vidno u zajedničkim prostorijama (hodniku) objekta. Vertikala zatim kroz međuspratne konstrukcije prolazi na svaki sprat objekta. Hidranti se smeštenju u hidrantske ormara dimenzija 540x540x144 mm, opremljene odgovarajućom opremom prema važećim standardima. Protivpožarni ormariće montirati na zidu u hodniku na pristupačnim mestima. Vertikale moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u blagom padu prema vertikali. Nakon montaže dezinfikovati i isprati mrežu i sa hidranata uzeti uzorke za analizu sanitarne ispravnosti vode. Tek nakon dobijanja pozitivnog mišljenja o sanitarnoj ispravnosti vode mreža se može pustiti u rad. Prodori cevi kroz temeljne ploče i međuspratne konstrukcije objekta ostvaruju se kroz zaštitne čelične cevi odgovarajućih dimenzija, u zavisnosti od cevovoda koji se štiti. Napomena: Ukoliko se Uslovima Ministarstva Unutrašnjih poslova Republike Srbije – Sektor za vanredne situacije – Odeljenje za vanredne situacije u Pančevu ili lokacijskim uslovima ne bude zahtevala protivpožarna zaštita objekta, ona neće biti obuhvaćena Projektom za građevinsku dozvolu.

FEKALNA KANALIZACIJA

Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice.

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

Odvođenje otpadnih voda sa poda garaže predviđeno je kanalom od polimer betona sa pripadajućom pokrivnom rešetkom, tipa Multiline, dimenzija u skladu sa hidrauličkim opterećenjem u svemu prema SRPS EN 1433. Nosivost rešetke biće usklađena sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Odvođenje otpadnih voda sa parking prostora van gabarita predviđenog objekta (u dvorištu objekta) predviđeno je kanalom od polimer betona sa pripadajućom pokrivnom rešetkom, tipa Multiline, dimenzija u skladu sa hidrauličkim opterećenjem u svemu prema SRPS EN 1433. Nosivost rešetke biće usklađena sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikala prečnika DN110, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta. Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdenih olučnjaka prečnika

DN110. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom kroz dvorište odvodi do revizionog šahta. Svi delovi horizontalnog razvoda atmosferske kanalizacije predviđeni su od PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8. Svi horizontalni razvodi ispod površine terena se polažu u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine $d = 10\text{cm}$ i zatrpavaju peskom oko i iznad cevi do visine od $d = 10\text{cm}$. Ostatak rova do donje kote podloge ispod garaže se zatrpava peskom, dok se ostatak rova na delu gde horizontalni razvod prolazi kroz zelenu površinu zatrpava zemljom iz iskopa. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.

Revizioni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,5 m od regulacione linije. Revizioni šaht čine usponski prstenovi izrađeni od gotovih prefabrikovanih AB prstenova Ø1000 i AB suženja Ø1000/600. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šahtove predvideti liveno gvozdene penjalice.

Priključenje unutrašnjeg razvoda atmosferske kanalizacije na instalacije gradske atmosferske kanalizacije izvršiće se preko kanalizacionog priključka prečnika OD 160.

• TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Na osnovu uslova Telekom Srbija broj D209/352655/2-2025 od 06.08.2025. utvrđeno je da na predmetnoj parceli ne postoje izgrađeni objekti EKM koji su u nadležnost preduzeća „Telekom Srbija“ a.d. u ul. Oslobođenja u kojoj će se graditi višeporodični stambeno – poslovni objekat postoje tk objekti:

- služba za mrežne operacije Pančevo
- podzemni optički tk kablovi
- podzemni distributivni i razvodni tk kablovi

Na mestu ukrštanja saobraćajnice sa postojećim podzemnim distributivni i razvodnim tk kablovima položiti PVC cev F110mm, na rastojanju od 0,5m, paralelno sa postojećim kablovima, na dubini od 0,8m. Zaštitna cev ispod saobraćajnice, mora biti duža sa svake strane za 1,0m od širine zone objekta (saobraćajnice).

Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za potrebe polaganja privodnog tk kabla, tj. za realizaciju buduće planirane telekomunikacione mreže u okviru granica uslova na predmetnoj lokaciji, na kojoj je planirana izgradnja, posebno obezbediti pristup planiranim objektima putem tk kanalizacije.

Za priključenje na tk mrežu predmetnog objekta potrebno je izgraditi sledeću tk kanalizaciju:

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1 PE cev Ø40 mm od regulacione linije sa ulicom Oslobođenja do ulaza u objekat.
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred objekata izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa o propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi $r > 2,3\text{ m}$ radi ne smetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.
- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormana u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma.

• ODLAGANJE OTPADA

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane JKP „Higijena“ Pančevo, br. **02-103-2/2025-0106** od 06.08.2025. godine.

Na parceli je predviđena **osam (8) kontejnera** (jedan kontejner na šest stanova) za 38 funkcionalnih jedinica, zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog čvrstog i neopasnog otpada do odvoženja kao i da se ambalažni otpad i reciklabilni materijali izdvajaju u posebne namenske posude do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera u okviru objekta, dimenzija 1,4 x 1,1m za svaki kontejner (što zadovoljava površinu zahtevanu prema uslovima od 1,4 x 1,1m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u prizemlju objekta u posebnoj prostoriji za odlaganje otpada.

• GASOVODNA MREŽA

Prema Uslovima JP „SRBIJAGAS“ Novi Sad broj: **05-02-4-14/977-1** od 11.08.2025. na predmetnoj lokaciji postoji mogućnost priključenja višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta u Pančevu, na distributivni gasovodni sistem JP „SRBIJAGAS“, uz primenu odgovarajućih zakonskih odredbi i tehničkih pravila.

Na predmetnom području postoje sledeći gasni objekti:

- Distributivni gasovod ($R_{max}=3bar$) od polietilenskih cevi ϕ 90 duž ulice, paralelno sa građevinskom linijom objekta, sa kućnim gasnim priključcima – izgrađen u funkciji.

Obzirom da ne postoji zakonska obaveza priključenja objekta na postojeću infrastrukturu gasovodnog distributivnog sistema (član 91. stav 3.) Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025), Investitor se opredelio za **grejanje i hlađenje objekta toplotnim pumpama vazduh – vazduh koje koriste obnovljivi izvor energije** u skladu sa članom 91. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, čime se isključuje obaveza propisana stavom 3. člana 91. Zakona o planiranju i izgradnji, što je u skladu sa dopisom MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, broj: **001164270 2025 14810 005 000 011 004**, datum: 08.04.2025. godine, poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj.

• SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj **03-540/2025** od 04.11.2025. godine, novoprojektovani *saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Oslobođenja u Pančevu na kat. parceli 8028/1 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski , u širini od 5,00 m, površine 120,19 m².*

Koordinate osovinskih tačaka

	Y	X
1	7473106.6778	4970257.9553
2	7473127.4255	4970239.7192

Niveletu saobraćajnog priključka uklopiti u postojeći kolovoz ul. Oslobođenja na kat. parceli 8028/1 K.O. Pančevo, a sve novoizgrađene saobraćajne površine, uključujući i njihove podužne padove, ukладiti i uklopiti sa postojećim objektima i postojećim

saobraćajnim površinama, trotoarom za pešake, sa konfiguracijom terena i sa rešenjem odvođenja atmosferskih voda.

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

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

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

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa definicijom iz člana 3. Zakona o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik RS“, br. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 - dr. zakon, 43/2011 - odluka US, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - dr. zakon i 95/2018 - dr. zakon) stanovanje ne spada u aktivnosti koje bitno utiču na životnu sredinu, odnosno koje zagađuju životnu sredinu. Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća. Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta životne sredine.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

I Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, urbanistički projekat za planiranu gradnju višeporodičnog stambeno - poslovnog objekta P + 4 + Ps, sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica, na k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo, Oslobođenja br. 68 B, 68 C u Pančevu, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- Investitor je dužan da obezbedi sredstva za vršenje arheološkog obilaska i nadzora zemljanih radova Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova.
- Investitor i izvođač su obavezni da blagovremeno, pre podnošenja prijave početka radova kod nadležnog organa, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu o početku zemljanih radova, radi regulisanja obaveza investitora vezanih za poslove iz tačaka 1;
- ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač 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.

II Nakon uvida u stručnu literaturu i dokumentaciju Zavoda, utvrđeno je da se predmetna lokacija nalazi u zoni spomenika kulture Kapele Svete Ane, Evangelističko – reformatorskog groblja i Pravoslavnog groblja, kao i u zoni arheoloških lokaiteta (dobra pod prethodnom zaštitom u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu):

- u današnjem naselju „Tesla“ locirana je nekropola iz VI – IX, koja se širi ka jugu
- od kraja naselja „Tesla“ ka Sterijinoj ulici konstantovani su ostaci naselja rimsko – provincijskog perioda.

Na osnovu iznetog se na predmetnom prostoru mogu očekivati pokretni arheološki nalazi navedenih istorijskih perioda.

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta spratnosti P + 4 + Ps, sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica, na k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo, Oslobođenja br. 68 B, 68 C u Pančevu, u skladu sa članom 107. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambeno – poslovnog objekta spratnosti P + 4 + Ps, sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica, na k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo, Oslobođenja br. 68 B, 68 C u Pančevu, dostavi Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, koji će izdati mišljenje o istom u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

Prema uslovima **Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 821/2** od 18.08.2025. godine.

Na predmetnoj parceli nema zaštićenih kulturnih dobara.

Dobijeno je **MIŠLJENJE** Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj:821/4, datum:19.11.2025.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA – P + 4 + Ps** / sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica / nalazi se u Pančevu, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C, k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p.br. 2560 K.O. Pančevo je 359,00 m², parcele k.p.br. 2561 K.O. Pančevo 636,00 m², a parcele k.p.br. 2566/1 K.O. Pančevo 368,00 m² = ukupna površina parcela iznosi **1363,00 m²**.

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

Postojeći objekti na k.p.br. 2560 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 107,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT – Po + P + 1 / Objekat ima odobrenje za upotrebu / Površina = 55,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 3** – POMOĆNA ZGRADA – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 20,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.

Postojeći objekti na k.p.br. 2566/1 K.O. Pančevo:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 57,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT –P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 58,00 m². Egzistira u katastru, ne postoji na terenu, urušen je usled dotrajalosti i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 3** – STAMBENI OBJEKAT –P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 22,00 m². Egzistira u katastru, ne postoji na terenu, urušen je usled dotrajalosti i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.
- **Objekat br. 4** – POMOĆNI OBJEKAT –P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju / Površina = 25,00 m². Egzistira u katastru, ne postoji na terenu, urušen je usled dotrajalosti i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima.

VIŠEPORODIČNI STAMBENO – POSLOVNI OBJEKAT

/ sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica /

Novoprojektovani Višeporodični stambeno - poslovni objekat – P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo, u ulici Oslobođenja br. 68 B, 68 C. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje jednog (1) poslovnog prostora i trideset i sedam (37) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju i parcelu k.p.br. 8028/1 K.O. Pančevo – ul. Oslobođenja. U neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija ulične fasade udaljena je od 0,00 – 0,76 m od regulacione linije, k.p.br. 8028/1 K.O. Pančevo – ul. Oslobođenja. Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama k.p.br. 2567, 2566/2, 2558 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m), dok je ka dvorištu od k.p.br. 2566/2 K.O. Pančevo udaljen od 9,99 m – 10,41 m, a od k.p.br. 2598 K.O. Pančevo je udaljen od 54,80 do 54,84 m. *Sve detaljno iskotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.*

INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **70%** / ostvareno pod objektom: **38,00%** - **518,00 m²**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. potrebno **30%** / ostvareno: **31,95%** - **435,51 m²**

1. Zelenilo na parceli / tlu: 362,06 m² (26,57%)
2. +10% od raster ploča: 27,25 m² (1,99%)
3. +10% od ozelenjenog ravnog krova: 46,20 m² (3,39%)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (maks. 70%)	518,00	38,00
Popločane površine	210,45	15,44
Raster ploče	272,49	19,99
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
Površina parcela	1363,00	100,00

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambeno - poslovnom objektu ostvaren je iz ul. Oslobođenja (k.p.br. 8028/1 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine **5,00 m** i površine **120,19 m²**. Stacionirani saobraćaj je rešen na predmetnim parcelama k.p.br. k.p.br. 2567, 2566/2, 2558 K.O. Pančevo. Širina pristupne trake za isparkiranje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

ZA OBJEKAT JE OBEZBEĐENO UKUPNO 39 MESTA ZA PARKIRANJE i to:

broj garažnih mesta:

9 GM dim. 2,30 x 4,80 m

1 GM dim. 2,00 x 5,50 m

2 spojena GM dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom

parking mesta:

23 PM dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekta (sa natkriljenjem od 0,50 m)

4 PM dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekta

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica,

1PM / 70 m² neto površine / *poslovanje*

Ukupna BRUTO izgrađena površina:

prizemlje: 518,00 m²

I sprat: 525,00 m²

II sprat: 537,00 m²

III sprat: 542,00 m²

IV sprat: 542,00 m²

povučeni sprat: 544,00 m²

ukupno: **3.208,00 m²**

Ukupna NETO površina:

prizemlje: 459,52 m²

I sprat: 438,34 m²

II sprat: 447,79 m²

III sprat: 452,84 m²

IV sprat: 452,84 m²

povučeni sprat: 456,00 m²

ukupno: **2.707,33 m²**

U prizemlju objekta se nalaze zajedničke prostorije i poslovni prostor. U okviru zajedničkih prostorija se nalazi pešački ulaz, vetrobran, ulazni hodnik sa liftom (vertikalna komunikacija), prostorija za održavanje higijene i sanitarni hidrocil, prostorija za PPZ hidrocil, garaža i prostorije za odlaganje otpada.

U okviru **poslovnog prostora / trgovina na malo - butik** / se nalazi prodajni prostor i toalet sa wc-om. Na I, II, III, IV i povučenom spratu se nalaze stambene jedinice sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži **trideset i osam** (38) funkcionalnih jedinica = jedan (1) poslovni prostor + trideset i sedam (37) stambenih jedinica.

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

Ostvarena visina objekta od kote terena do najviše tačke je **18,50 m**, a visina venca je **14,50 m**. Objekat je spratnosti P + 4 + Ps.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	- 0.20 m	77.09		
Kota prizemlja	± 0.00 m	77.29		
Kota venca	+ 15.30 m	91.59	Visina venca	14,50 m
Kota atike	+ 18.30 m	95.59	Visina atike / objekta	18,50 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

- Erkeri su predviđeni na **uličnoj fasadi** na regulaciji.
maks. zauzeće pod erkerima nad regulacijom je 40% od ulične fasade
površina fasade: P = 457,00 m²
maks. dozvoljeno: 40,00% - 182,80 m²
ostvareno: 19,58 % - 89,48 m²
- Na levoj i desnoj bočnoj fasadi nisu predviđeni erkeri;
- Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu**.
maks. zauzeće pod erkerima prema zadnjem dvorištu je 30% površine zadnje fasade
površina fasade iznad prizemlja: P = 462,00 m²
maks. dozvoljeno: 30,00% - 138,60 m²
ostvareno: 28,19% - 130,22 m²

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

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

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

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

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

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

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove. U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160 cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

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

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

Odgovorni projektant:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

Broj licence:

300 K838 11

Potpis:



Odgovorni urbanista:

Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh.

Broj licence:

200 1482 14

Potpis:



1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

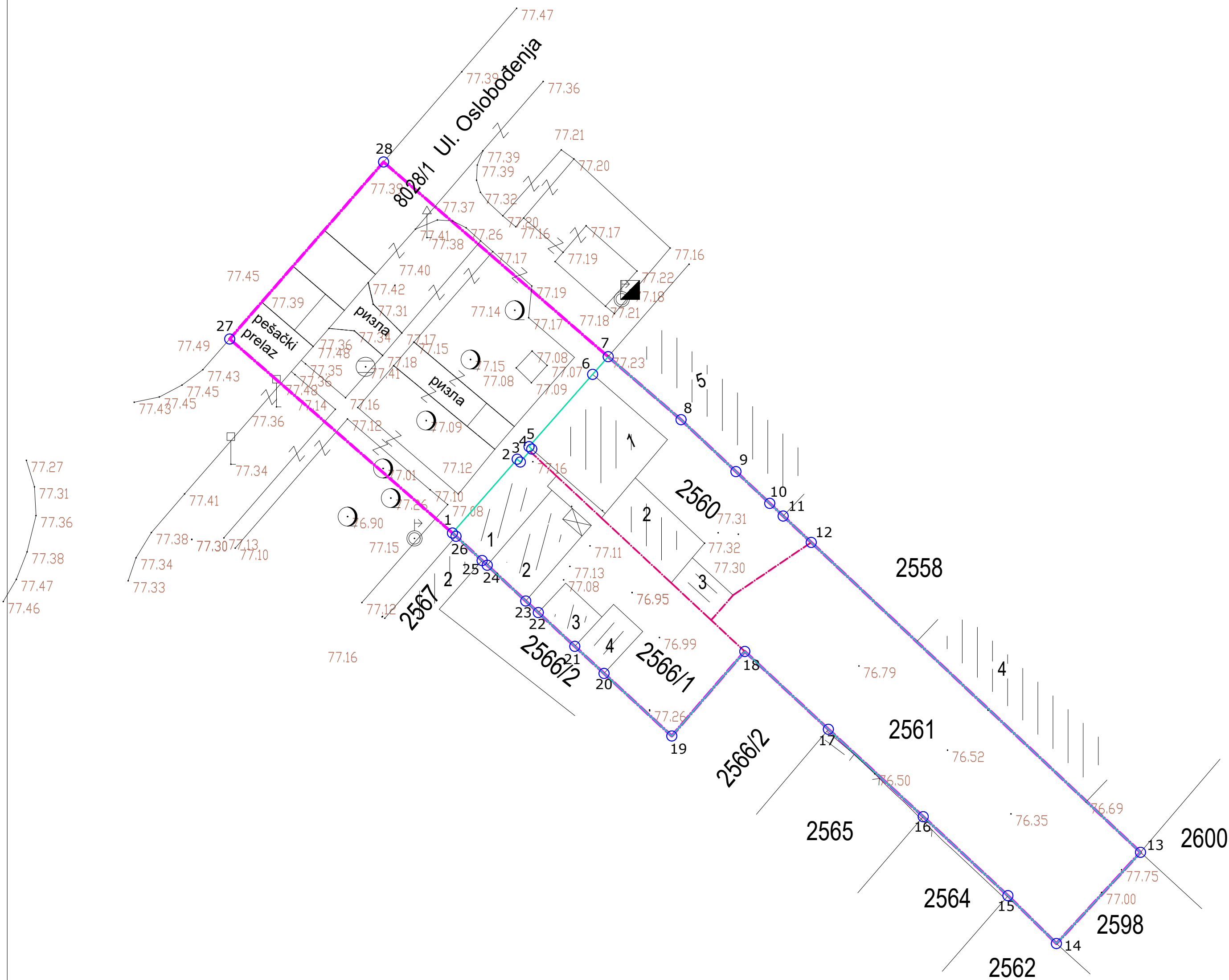
1.	Položaj parcele u širem okruženju	R = 1 : 20.000
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p.br. 2567, 2566/2, 2558 K.O. Pančevo	R = 1 : 500
3.	Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina	R = 1 : 500
4.	Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje	R = 1 : 500
5.	Prikaz priključenja na postojeću saobraćajnicu sa idejnim rešenjem saobraćaja na parceli	R = 1 : 500
6.	Prikaz postojeće komunalne infrastrukture sa predlogom priključka na spoljnu mrežu	R = 1 : 500



POLOŽAJ PARCELE
U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20.000

<div></div> <div>PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo</div>	Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
	<div></div>		Investitor: MIROSLAV VUČKOVIĆ Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D		
	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i 37 stambenih jedinica / Pančevo, ul. ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo		
	Broj projekta: UP - 54 - 10 / 2025		Znak: UP	Datum: XI 2025.	Broj crteža: 1.



KOORDINATE TAČAKA PREDMETNIH PARCELA:		
	Y (m)	X (m)
1	7473115.22	4970225.92
2	7473122.02	4970233.66
3	7473122.34	4970233.36
4	7473123.54	4970234.73
5	7473123.26	4970234.98
6	7473129.94	4970242.58
7	7473131.56	4970244.43
8	7473139.21	4970237.81
9	7473144.98	4970232.37
10	7473148.53	4970229.03
11	7473149.94	4970227.7
12	7473152.88	4970224.93
13	7473187.44	4970192.39
14	7473178.62	4970182.8
15	7473173.5401	4970187.8201
16	7473164.63	4970196.12
17	7473154.68	4970205.3
18	7473145.9	4970213.48
19	7473138.24	4970204.6
20	7473131.14	4970211.17
21	7473128.06	4970214.02
22	7473124.24	4970217.56
23	7473122.92	4970218.78
24	7473118.87	4970222.53
25	7473118.33	4970223.03
26	7473115.59	4970225.57

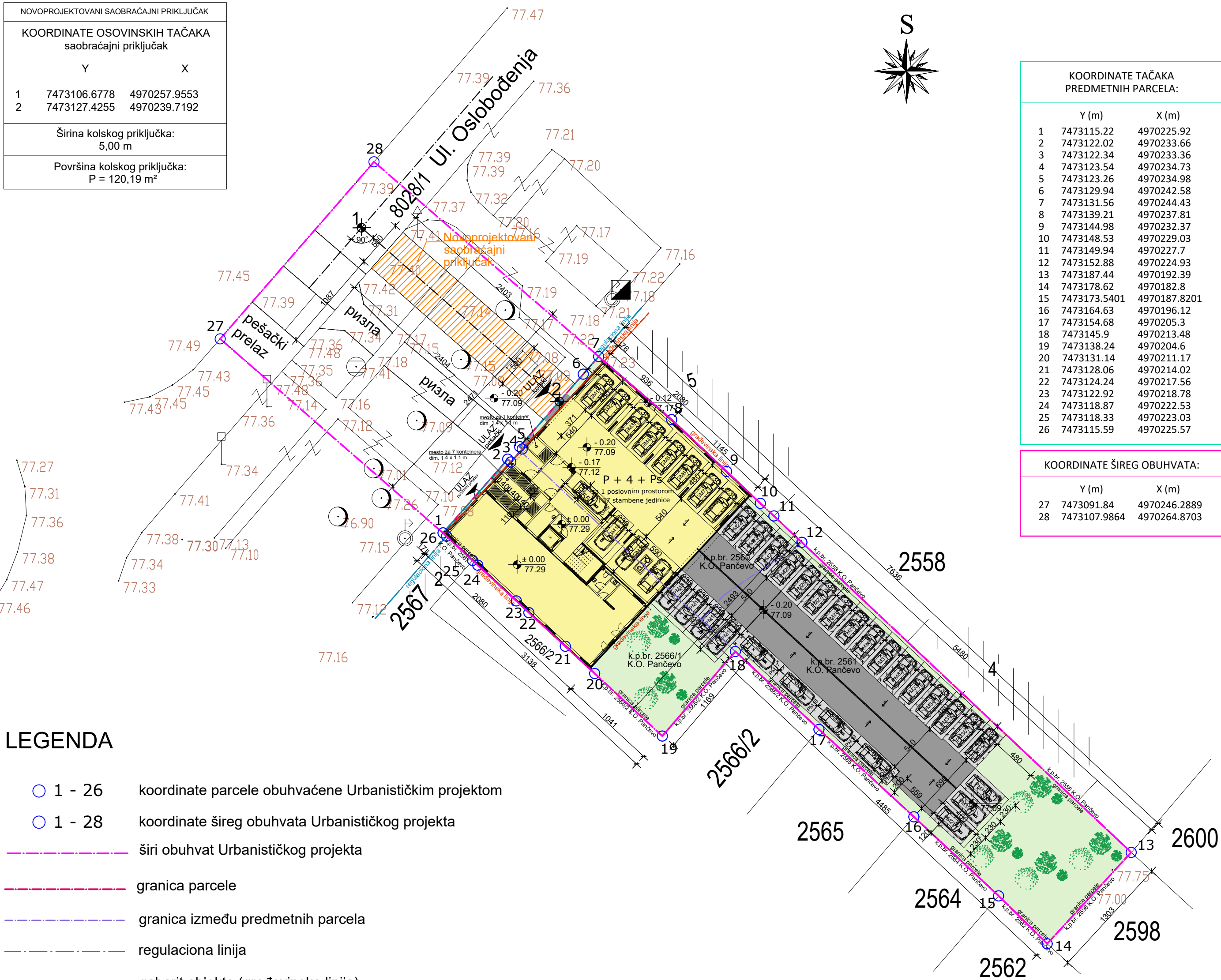
KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:		
	Y (m)	X (m)
27	7473091.84	4970246.2889
28	7473107.9864	4970264.8703

- 1 - 26 koordinate parcela obuhvaćenih Urbanističkim projektom
- 1 - 28 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom
- širi obuhvat Urbanističkog projekta

GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
ZA k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo R = 1 : 500

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
		Investitor:		
Odgovorni urbanista:		Objekat:		
Aleksandar M. Brkić		VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI		
dipl.inž.arh.		OBJEKAT - P + 4 + Ps / 37 stambenih jedinica i 1 poslovni		
br. licence 200 1482 14		prostor/ u Pančevu, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C		
Broj projekta:		Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 54 - 10 / 2025		UP	XI 2025.	2.

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473106.6778	4970257.9553
2	7473127.4255	4970239.7192
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 120,19 m ²		



KOORDINATE TAČAKA PREDMETNIH PARCELA:		
	Y (m)	X (m)
1	7473115.22	4970225.92
2	7473122.02	4970233.66
3	7473122.34	4970233.36
4	7473123.54	4970234.73
5	7473123.26	4970234.98
6	7473129.94	4970242.58
7	7473131.56	4970244.43
8	7473139.21	4970237.81
9	7473144.98	4970232.37
10	7473148.53	4970229.03
11	7473149.94	4970227.7
12	7473152.88	4970224.93
13	7473187.44	4970192.39
14	7473178.62	4970182.8
15	7473173.5401	4970187.8201
16	7473164.63	4970196.12
17	7473154.68	4970205.3
18	7473145.9	4970213.48
19	7473138.24	4970204.6
20	7473131.14	4970211.17
21	7473128.06	4970214.02
22	7473124.24	4970217.56
23	7473122.92	4970218.78
24	7473118.87	4970222.53
25	7473118.33	4970223.03
26	7473115.59	4970225.57

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:		
	Y (m)	X (m)
27	7473091.84	4970246.2889
28	7473107.9864	4970264.8703

INVESTITOR:	Investitor: MIROSLAV VUČKOVIĆ Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D
MESTO GRADNJE:	Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo
OBJEKAT:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	1 poslovni prostor 37 stambenih jedinica = ukupno 38 funkcionalnih jedinica
POVRŠINA PARCELA:	1363,00 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	518,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI:	dozvoljeni indeks zauzetosti 70,00% ostvareno 38.00% (518,00 m ²)
INDEKS IZGRADENOSTI:	2,35
ZELENILO	min. pod zelenim površinama 30,00% ostvareno 31,95% (435,51 m ²)
POPLOČANE I OSTALE POVRŠINE	popločane površine: ostvareno 15,44% (210,45 m ²) raster ploče: ostvareno: 19,99% (272,49 m ²)
BROJ MESTA ZA PARKIRANJE:	broj garažnih mesta: 9 GM dim. 2,30 x 4,80 m 1 GM dim. 2,00 x 5,50 m 2 spojena GM dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom parking mesta: 23 PM dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekta (sa natkriljenjem od 0,50 m) 4 PM dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekta ukupno: 39 mesta za parkiranje

LEGENDA

- 1 - 26 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 28 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između predmetnih parcela
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak
- Popločane površine P = 210,45 m²
- Raster ploče P = 272,49 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 362,06 m²
visoka vegetacija - ukupno 37,00 m²
(min. 10% od zelene površine)
- kontejner / ukupno 8 kontejnera
u odvojenim prostorijama za odlaganje otpada

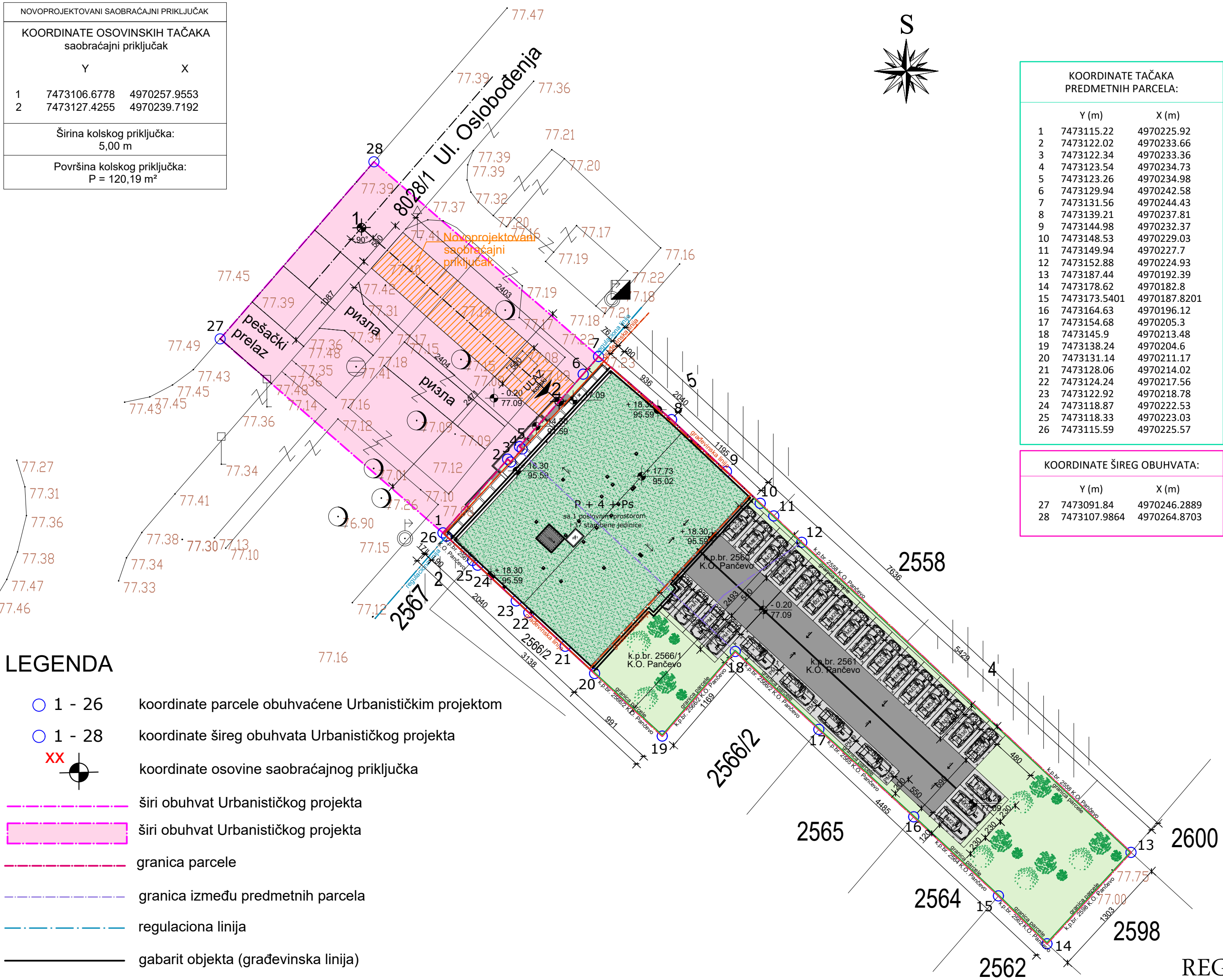
BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 70%)	518,00	38,00
Popločane površine	210,45	15,44
Raster ploče	272,49	19,99
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
Površina parcela	1363,0	100,00
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
+ 10% od raster ploča	27,25	1,99
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	46,20	3,39
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	435,51	31,95

1363,00 m² (površina parcela)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 362,06 m² = 26,57 %
2. 10% površine raster ploča P = 27,25 m² se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,99%
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 46,20 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 46,20 m² = 3,39 %
UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 26,57 + 1,99 + 3,39 = 31,95 %

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIM I ZELENIM POVRŠINAMA R = 1 : 500

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
<div></div>		MP	<div>Investitor:</div> <div>MIROSLAV VUČKOVIĆ</div> <div>Pančevo,</div> <div>ul. Aksentija Maksimovića br. 4D</div>	
<div>Odgovorni urbanista:</div> <div>Aleksandar M. Brkić</div> <div>dipl.inž.arh.</div> <div>br. licence 200 1482 14</div>		<div></div>	<div>Objekat:</div> <div>VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI</div> <div>OBJEKAT - P + 4 + Ps / 37 stambenih jedinica i 1 poslovni</div> <div>prostor/ u Pančevu, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C</div> <div>k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo</div>	
<div>Broj projekta:</div> <div>UP - 54 - 10 / 2025</div>		<div>Znak:</div> <div>UP</div>	<div>Datum:</div> <div>XI 2025.</div>	<div>Broj crteža:</div> <div>3.</div>

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473106.6778	4970257.9553
2	7473127.4255	4970239.7192
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 120,19 m ²		



KOORDINATE TAČAKA PREDMETNIH PARCELA:		
	Y (m)	X (m)
1	7473115.22	4970225.92
2	7473122.02	4970233.66
3	7473122.34	4970233.36
4	7473123.54	4970234.73
5	7473123.26	4970234.98
6	7473129.94	4970242.58
7	7473131.56	4970244.43
8	7473139.21	4970237.81
9	7473144.98	4970232.37
10	7473148.53	4970229.03
11	7473149.94	4970227.7
12	7473152.88	4970224.93
13	7473187.44	4970192.39
14	7473178.62	4970182.8
15	7473173.5401	4970187.8201
16	7473164.63	4970196.12
17	7473154.68	4970205.3
18	7473145.9	4970213.48
19	7473138.24	4970204.6
20	7473131.14	4970211.17
21	7473128.06	4970214.02
22	7473124.24	4970217.56
23	7473122.92	4970218.78
24	7473118.87	4970222.53
25	7473118.33	4970223.03
26	7473115.59	4970225.57

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:		
	Y (m)	X (m)
27	7473091.84	4970246.2889
28	7473107.9864	4970264.8703

LEGENDA

- 1 - 26 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 28 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- XX koordinate osovine saobraćajnog priključka
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između predmetnih parcela
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- transparentna žičana ograda h = 2,00 m
- živa ograda
- Krov višeporodičnog stambeno-poslovnog objekta - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak
- Popločane površine P = 210,45 m²
- Raster ploče P = 272,49 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 362,06 m²
visoka vegetacija - ukupno 37,00 m²
(min. 10% od zelene površine)
- kontejner / ukupno 8 kontejnera
u odvojenim prostorijama za odlaganje otpada

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 70%)	518,00	38,00
Popločane površine	210,45	15,44
Raster ploče	272,49	19,99
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
Površina parcela	1363,0	100,00
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
+ 10% od raster ploča	27,25	1,99
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	46,20	3,39
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	435,51	31,95

1363,00 m² (površina parcela)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 362,06 m² = 26,57 %
2. 10% površine raster ploča P = 27,25 m² se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,99%
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 46,20 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 46,20 m² = 3,39 %
UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 26,57 + 1,99 + 3,39 = 31,95 %

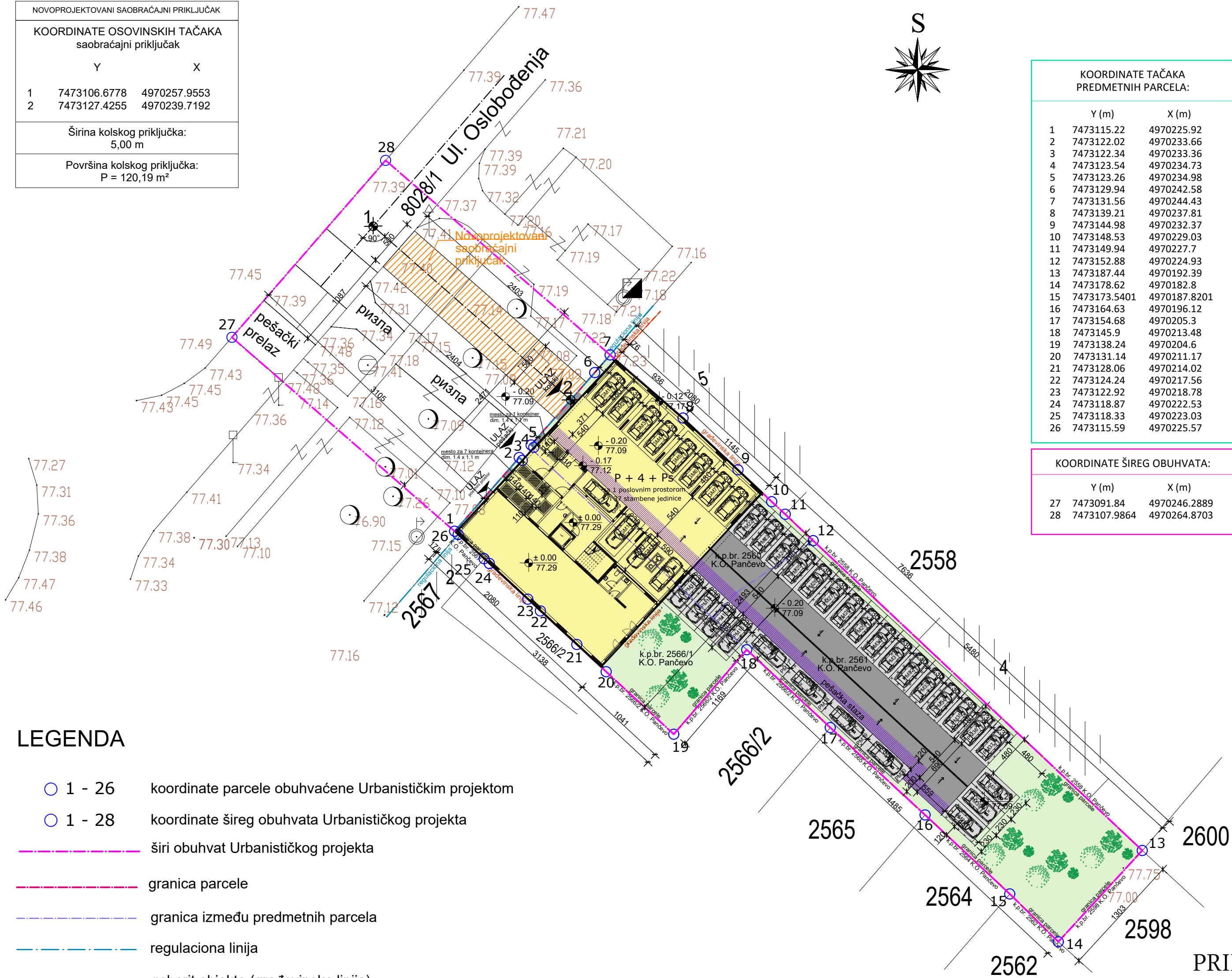
INVESTITOR:	Investitor: MIROSLAV VUČKOVIĆ Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D
MESTO GRADNJE:	Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo
OBJEKAT:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	1 poslovni prostor 37 stambenih jedinica = ukupno 38 funkcionalnih jedinica
POVRŠINA PARCELA:	1363,00 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	518,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI:	dozvoljeni indeks zauzetosti 70,00% ostvareno 38.00% (518,00 m ²)
INDEKS IZGRADENOSTI:	2,35
ZELENILO	min. pod zelenim površinama 30,00% ostvareno 31,95% (435,51 m ²)
POPLOČANE I OSTALE POVRŠINE	popločane površine: ostvareno 15,44% (210,45 m ²) raster ploče: ostvareno: 19,99% (272,49 m ²)
BROJ MESTA ZA PARKIRANJE:	broj garažnih mesta: 9 GM dim. 2,30 x 4,80 m 1 GM dim. 2,00 x 5,50 m 2 spojena GM dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom parking mesta: 23 PM dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekta (sa natkriljenjem od 0,50 m) 4 PM dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekta ukupno: 39 mesta za parkiranje

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO - PEJZAŽNO REŠENJE

R = 1 : 500

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
	MP	Investitor:	
		MIROSLAV VUČKOVIĆ Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D	
Odgovorni urbanista:		Objekat:	
Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14		VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps / 37 stambenih jedinica i 1 poslovni prostor/ u Pančevu, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo	
Broj projekta:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 54 - 10 / 2025	UP	XI 2025.	4.

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK			
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak			
	Y	X	
1	7473106.6778	4970257.9553	
2	7473127.4255	4970239.7192	
Širina kolskog priključka: 5,00 m			
Površina kolskog priključka: P = 120,19 m²			



KOORDINATE TAČAKA PREDMETNIH PARCELA:		
	Y (m)	X (m)
1	7473115.22	4970225.92
2	7473122.02	4970233.66
3	7473122.34	4970233.36
4	7473123.54	4970234.73
5	7473123.26	4970234.98
6	7473129.94	4970242.58
7	7473131.56	4970244.43
8	7473139.21	4970237.81
9	7473144.98	4970232.37
10	7473148.53	4970229.03
11	7473149.94	4970227.7
12	7473152.88	4970224.93
13	7473187.44	4970192.39
14	7473178.62	4970182.8
15	7473173.5401	4970187.8201
16	7473164.63	4970196.12
17	7473154.68	4970205.3
18	7473145.9	4970213.48
19	7473138.24	4970204.6
20	7473131.14	4970211.17
21	7473128.06	4970214.02
22	7473124.24	4970217.56
23	7473122.92	4970218.78
24	7473118.87	4970222.53
25	7473118.33	4970223.03
26	7473115.59	4970225.57

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:		
	Y (m)	X (m)
27	7473091.84	4970246.2889
28	7473107.9864	4970264.8703

INVESTITOR:	Investitor: MIROSLAV VUČKOVIĆ Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D
MESTO GRADNJE:	Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo
OBJEKAT:	VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps
BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:	1 poslovni prostor 37 stambenih jedinica = ukupno 38 funkcionalnih jedinica
POVRŠINA PARCELA:	1363,00 m²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	518,00 m²
INDEKS ZAUZETOSTI:	dozvoljeni indeks zauzetosti 70,00% ostvareno 38.00% (518,00 m ²)
INDEKS IZGRADENOSTI:	2,35
ZELENILO	min. pod zelenim površinama 30,00% ostvareno 31,95% (435,51 m ²)
POPLOČANE I OSTALE POVRŠINE	popločane površine: ostvareno 15,44% (210,45 m ²) raster ploče: ostvareno: 19,99% (272,49 m ²)
BROJ MESTA ZA PARKIRANJE:	broj garažnih mesta: 9 GM dim. 2,30 x 4,80 m 1 GM dim. 2,00 x 5,50 m 2 spojena GM dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom parking mesta: 23 PM dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekta (sa natkriljenjem od 0,50 m) 4 PM dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekta ukupno: 39 mesta za parkiranje

LEGENDA

- 1 - 26 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 28 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- širi obuhvat Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između predmetnih parcela
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak
- Popločane površine P = 210,45 m²
- Raster ploče P = 272,49 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 362,06 m²
visoka vegetacija - ukupno 37,00 m²
(min. 10% od zelene površine)
- kontejner / ukupno 8 kontejnera
u odvojenim prostorijama za odlaganje otpada
- Pešačka staza

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 70%)	518,00	38,00
Popločane površine	210,45	15,44
Raster ploče	272,49	19,99
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
Površina parcela	1363,0	100,00
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
+ 10% od raster ploča	27,25	1,99
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	46,20	3,39
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	435,51	31,95

1363,00 m² (površina parcela)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 362,06 m² = 26,57 %
2. 10% površine raster ploča P = 27,25 m² se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,99%
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 46,20 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 46,20 m² = 3,39 %
UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 26,57 + 1,99 + 3,39 = 31,95 %

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

R = 1 : 500

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
		MP	Investitor: MIROSLAV VUČKOVIĆ Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D	
Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps / 37 stambenih jedinica i 1 poslovni prostor/ u Pančevu, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo		
Broj projekta: UP - 54 - 10 / 2025		Znak: UP	Datum: XI 2025.	Broj crteža: 5.

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA saobraćajni priključak		
	Y	X
1	7473106.6778	4970257.9553
2	7473127.4255	4970239.7192
Širina kolskog priključka: 5,00 m		
Površina kolskog priključka: P = 120,19 m ²		

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNIH PARCELA:		
	Y (m)	X (m)
1	7473115.22	4970225.92
2	7473122.02	4970213.66
3	7473123.34	4970231.36
4	7473123.54	4970234.73
5	7473123.36	4970234.98
6	7473129.94	4970242.58
7	7473131.56	4970244.43
8	7473139.21	4970237.81
9	7473144.98	4970232.37
10	7473148.53	4970229.03
11	7473149.94	4970227.7
12	7473152.88	4970224.93
13	7473187.44	4970192.39
14	7473178.62	4970181.8
15	7473173.5401	4970187.8201
16	7473164.63	4970196.12
17	7473154.68	4970205.3
18	7473145.9	4970211.48
19	7473138.24	4970204.6
20	7473131.14	4970211.17
21	7473128.06	4970214.02
22	7473124.24	4970217.56
23	7473122.92	4970218.78
24	7473118.87	4970222.53
25	7473118.33	4970223.03
26	7473115.59	4970225.57

KOORDINATE ŠIREG OBUHVATA:		
	Y (m)	X (m)
27	7473091.84	4970246.2889
28	7473107.8864	4970264.8703

LEGENDA

- 1 - 26 koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
- 1 - 28 koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
- granica parcele
- granica između predmetnih parcela
- regulaciona linija
- gabarit objekta (građevinska linija)
- Višeporodični stambeno-poslovni objekat - P + 4 + Ps
- Novoprojektovani kolski priključak
- Popločane površine P = 210,45 m²
- Raster ploče P = 272,49 m²
- Zelena površina / niska vegetacija P = 362,06 m²
visoka vegetacija - ukupno 37,00 m²
(min. 10% od zelene površine)
- kontejner / ukupno 8 kontejnera

LEGENDA

- postojeća vodovodna mreža VAC300
- postojeća vodovodna mreža VAC80
- postojeća fekalna kanalizacija FPL250
- postojeća atmosferska kanalizacija APL500
- elektroinstalacije
- distributivni gasovod fi 90 (ne priključuje se)
- podzemni razvodni TK kablovi
- podzemni optički kablovi
- uslovljena PE cev
- položena PE cev



INVESTITOR:

Investitor:
MIROSLAV VUČKOVIĆ
Pančevo,
ul. Aksentija Maksimovića br. 4D

MESTO GRADNJE:

Pančevo, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C
k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo

OBJEKAT:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI
OBJEKAT - P + 4 + Ps**

BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA:

1 poslovni prostor
37 stambenih jedinica
= ukupno 38 funkcionalnih jedinica

POVRŠINA PARCELA:

1363,00 m²

BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:

518,00 m²

INDEKS ZAUZETOSTI:

dozvoljeni indeks zauzetosti 70,00%
ostvareno 38.00% (518,00 m²)

INDEKS IZGRADENOSTI: ZELENILO

2,35
min. pod zelenim površinama 30,00%
ostvareno 31,95% (435,51 m²)

POPLOČANE I OSTALE POVRŠINE

popločane površine:
ostvareno 15,44% (210,45 m²)
raster ploče:
ostvareno: 19,99% (272,49 m²)

BROJ MESTA ZA PARKIRANJE:

broj garažnih mesta:
9 GM dim. 2,30 x 4,80 m
1 GM dim. 2,00 x 5,50 m
2 spojena GM dim. 5,90 x 5,00 m za osobe sa invaliditetom
parking mesta:
23 PM dim. 2,30 x 4,80 m na parcelama van objekta (sa natkriljenjem od 0,50 m)
4 PM dim. 2,00 x 5,50 m na parcelama van objekta
ukupno: 39 mesta za parkiranje

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (max. 70%)	518,00	38,00
Popločane površine	210,45	15,44
Raster ploče	272,49	19,99
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
Površina parcela	1363,0	100,00
Zelenilo na parceli / tlu	362,06	26,57
+ 10% od raster ploča	27,25	1,99
+ 10% od ozelenjenog ravnog krova	46,20	3,39
UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA (min. 30%)	435,51	31,95

1363,00 m² (površina parcela)
1. zelenilo na parceli / tlu P = 362,06 m² = 26,57 %
2. 10% površine raster ploča P = 27,25 m² se obračunava kao dodatno zelenilo = 1,99%
3. 10% površine zelenog krova objekta P = 46,20 m² iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo što iznosi 46,20 m² = 3,39 %
UKUPNO OBEZBEĐENOG ZELENILA 1. + 2. + 3. = 26,57 + 1,99 + 3,39 = 31,95 %

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU R = 1 : 500

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT		
		MP	Investitor:	
		MIROSLAV VUČKOVIĆ Pančevo, ul. Aksentija Maksimovića br. 4D		
Odgovorni urbanista:		Objekat:		
Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14		VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT - P + 4 + Ps / 37 stambenih jedinica i 1 poslovni prostor/ u Pančevu, ul. Oslobođenja br. 68 B, 68 C k.p.br. 2566/1, 2560, 2561 K.O. Pančevo		
Broj projekta:		Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 54 - 10 / 2025		UP	XI 2025.	6.