




znak:	UP
šifra:	7111
br.teh.dok.	UP – 47 – 09 / 2025
investitor:	DUŠAN MILJEVIĆ Pančevo, ul. Kozaračka br. 141
objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
lokacija:	Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo
dokumentacija:	Urbanističko-arhitektonska razrada lokacije k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti prizemlje + tri sprata + povučeni sprat, u Pančevu, ul. Pelisterska br. 1J
primerak:	1
datum:	decembar 2025.
nosilac izrade projekta:	ENTERIJER MASSIV Aleksandar Brkić PR
vlasnik firme:	 Aleksandar M. Brkić

POTVRĐUJE SE URBANISTIČKI PROJEKAT	Sekretar
BROJ _____ OD _____ GODINE.	_____ Jasminka Pavlović dipl.pravnik



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

/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
K.P.BR. 12002/19 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 3 + Ps,
SA 10 stambenih jedinica U UL. PELISTERSKA BR. 1J

Investitor: **DUŠAN MILJEVIĆ**
Pančevo,
ul. Kozaračka br. 141

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J
k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo

URBANISTIČKI PROJEKAT

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

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

PROJEKTNİ ZADATAK

TEKSTUALNI DEO

- **01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADÉ 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



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000238522621

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

Дана, 15.09.2025. године
Београд

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

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

☐ Промена података о издвојеним местима:

☐ Уписује се:

1.

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



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: 064Г/04/25 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 GRADEVINSKE STOLARIJE ENTERIJER MASSIV PANČEVO**“, из Панчева, улица Ритска број 62а уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 65400782, ПИБ: 111425480, шифра и назив делатности: 1623 – Производња остале грађевинске столарије и елемената;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

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

основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „ALEKSANDAR BRKIĆ PR PROIZVODNJA GRADEVINSKE 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:

DUŠAN MILJEVIĆ
Pančevo,
ul. Kozaračka br. 141

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J
k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



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

Pančevo, decembar 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 изradом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

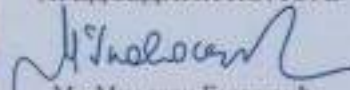
Број лиценце

200 1482 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Мр Милошан Гавриловић

ДИП. ИНЖ. 05

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:

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

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

Investitor:

DUŠAN MILJEVIĆ
Pančevo,
ul. Kozaračka br. 141

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J
k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



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

Pančevo, decembar 2025. godine

Ovlašćeno lice firme:


PR **ALEKSANDAR M. BRKIĆ** dipl.inž.arh.



SAGLASNOST

Investitor:

DUŠAN MILJEVIĆ

Pančevo,
ul. Kozaračka br. 141

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –

P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /

Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J

k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo

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

Pančevo, decembar 2025. godine

ODGOVORNI URBANISTA



ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.

Licenca broj 200 1482 14



PROJEKTNI ZADATAK

Investitor:

DUŠAN MILJEVIĆ

Pančevo,
ul. Kozaračka br. 141

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –

P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /

Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J

k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 10 stambenih jedinica / u Pančevu, u ul. Pelisterska br. 1J na katastarskoj parceli broj 12002/19 K.O. Pančevo, u svemu prema Planu generalne regulacije – proširena Misa sa grobljem (celina 3) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ br. 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2021 – izmene i dopune, 12/2025 – 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, decembar 2025. godine

Potpis Investitora:

DUŠAN MILJEVIĆ

Pančevo, ul. Kozaračka br. 141



**URBANISTIČKI USLOVI I
USLOVI IMAŁACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	6ac02a4e-eec2-44da-8751-789e52788fa8
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	15.08.2025. 14:07
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ПЕЛИСТЕРСКА
Број парцеле:	12002/19
Површина m²:	451
Број извода (*):	18832
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	451
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МИЉЕВИЋ ДУШАН
Адреса:	ПАНЧЕВО, КОЗАРАЧКА 141
Матични број лица:	2711985860050
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

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

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

* Ранији број листа непокретности.

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



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-31116/2025

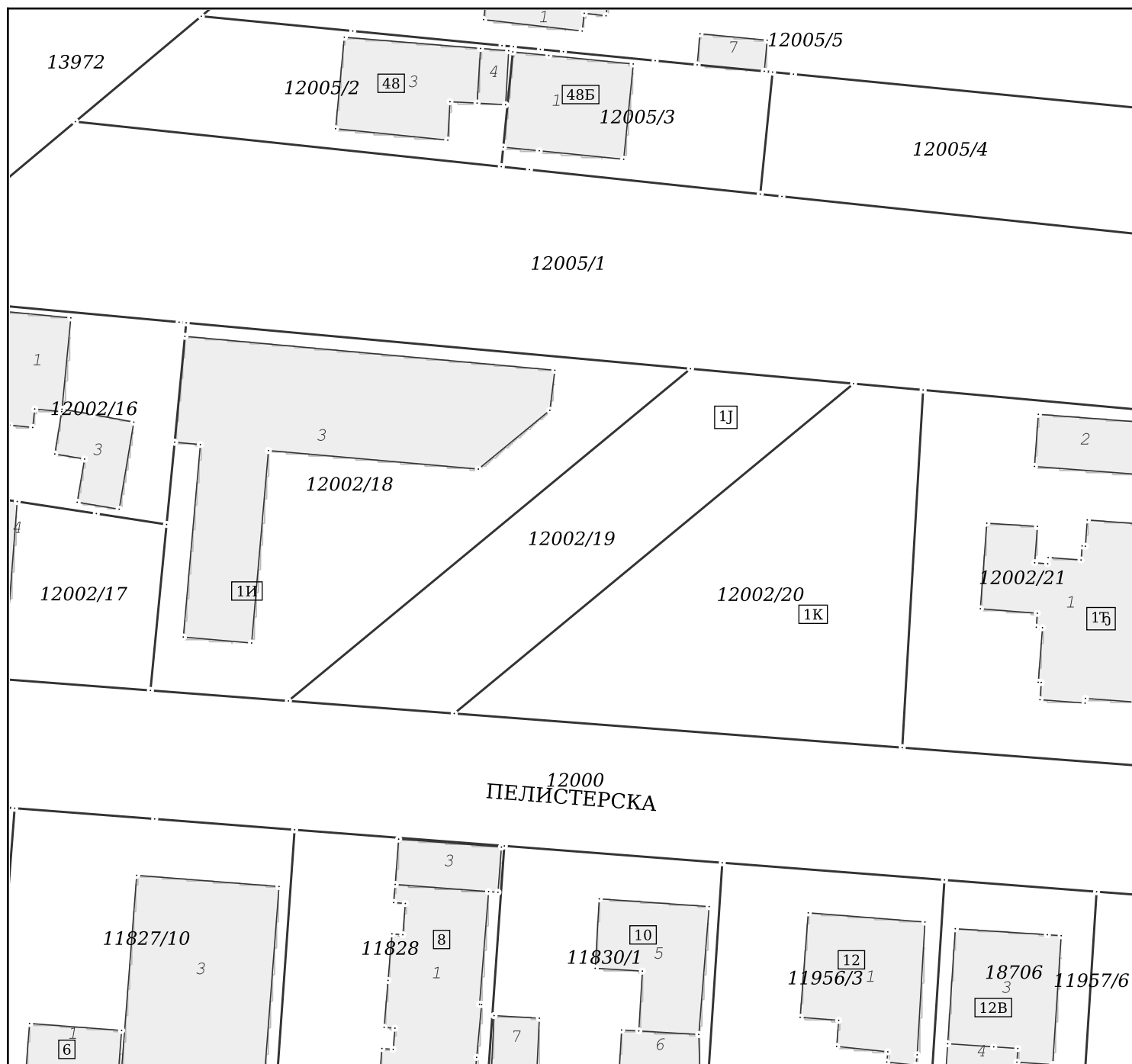
КО: Панчево

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

12002/19

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

11.08.2025 године у 08:06

Овлашћено лице:

М.П. _____

А

А

А

А



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

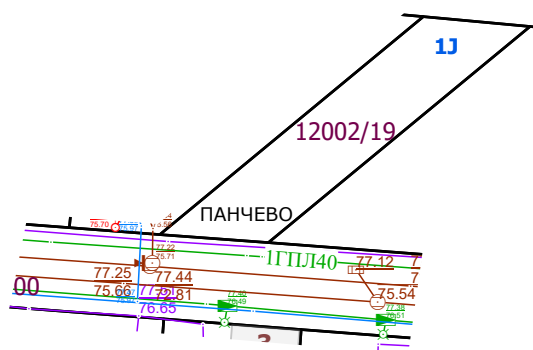
Одељење за катастар инфраструктуре Панчево

Број: 956-303-20293/2025

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



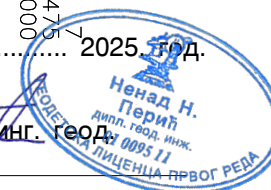
Копија плана водова је верна оригиналу.

Панчево

08.08.2025.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : 003037405 2025 08725 004 005 353 018
Датум : 05.08.2025. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено - комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву Миљевић Душана, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023), члана 15. и члана 36. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17, 6/21), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС" бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације- проширена Миса са гробљем (целина 3) у Панчеву ("Сл. лист града Панчева " бр. 25/2014, 7/2015 – исправка, 36/2015 – исправка, 29/2021-измене и допуне, 12/2025-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-о могућностима изградње вишепородичног стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	Миљевић Душан, ул.Козарачка бр.141, Панчево
ЈМБГ	/

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Пелистерска 66,
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 12002/19
Површина кат. парцеле:	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације - проширена Миса са гробљем (целина 3) у Панчеву ("Сл. лист града Панчева" бр. 25/2014, 7/2015 – исправка, 36/2015 – исправка, 29/2021-измене и допуне, 12/2025-измене и допуне) (у даљем тексту План)

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

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА

2.1. Катастарска парцела 12002/19 К.О. Панчево се налази у оквиру Плана и то:

- У ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, зона СТАНОВАЊА са компатибилним наменама, блок 3.2.34.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА-ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА – СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објеката у зони

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање, и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС

и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство и сл.

У зони 3.2. у блоку број 3.2.34 уз улицу Пелистерску дозвољено је породично и вишепородично становање.

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

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

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

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

Није дозвољено

Изградња радних објеката, производни, складишни и економски објекти у оквиру насељског ткива на појединачним локацијама, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје – ван пијаца, поправка моторних возила, погребне услуге и сл.).

Не дозвољава се намена становања у сутеренским просторима осим за затечено постојеће становање у сутеренским просторијама које се задржава до пренамене простора.

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

3.5. ПОЈМОВИ

СТАНОВАЊЕ

- **Објект породичног становања** може имати максимално два стана или две независне функционалне јединице.

- **Објект вишепородичног становања** има минимум три или више станова или три или више независних функционалних јединица.

УКОПАНА ЕТАЖА

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

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- **Приземље (П)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално висине једног степеника (до 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.

- **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 (М)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

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

- **Зелени кров** - кров насут земљом и другим одговарајућим слојевима и озелењен адекватном вегетацијом. Зелени кров или кровна башта је отворен, земљаним слојем заштит и биљкама засађен простор на завршној етажи објекта, која је од тла одвојена грађевинском или другом структуром. Слој земље мора бити од висококвалитетног хумуса и погодан за узгајање свих биљних врста.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

- **Главни кровни венац** - највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

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

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте венца.

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

- **Економски објекат** јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Економски објекти за држање животиња могу се градити само у зонама и на начин дефинисан одговарајућим законима и правилницима.

- **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.).

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

4.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, просторна целина 3.2.

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

Регулационе линије

Регулационе линије су дате у односу осовинску линију (осовину јавне саобраћајне површине) и у односу на граничну линију – трасе пруге као и у односу на постојеће границе парцела, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.

У случају кад регулациона линија препазе преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења.

Грађевинске линије

Грађевинске линије дефинишу положај објекта на парцели у односу на регулационе линије и у односу на границе суседних парцела.

Грађевинска линија деје 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.

Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу бр. 2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

Исто као тачка 5.2.1.

5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

5.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ-ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, зона СТАНОВАЊА са компатибилним наменама, блок 3.2.34.

5.1.1. ДЕФИНИСАЊЕ ПОЛОЖАЈА ОБЈЕКТА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ И ПРЕМА ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

Типологија објекта

Објект, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – у зависности од типа блока коме припада.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу "Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина" и имати приступ са јавне површине.

Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

Растојање грађевинске од регулационе линије је дефинисано у складу са преовлађујућом регулацијом блока, а што је приказано на графичком прилогу бр.2 ове Информације.

Напомена: Грађевинска линија је од регулационе линије удаљена 3,0метара (од планиране саобраћајнице бр.259), приказана је на графичком прилогу бр. 2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

Дефинисање положаја објекта према границама суседних / задњих парцела:

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

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

0.00m - када на тим фасадама нема отвора

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

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

5.1.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

упуштање делова објекта у површину јавне намене:

Није планирано упуштање делова објекта у површину јавне намене.

5.1.3. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ДРУГЕ ОБЈЕКТЕ НА ПАРЦЕЛИ

Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објекта на једној парцели у складу са просторном капацитетима парцеле, односно урбанистичким параметрима.

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

Удаљеност објекта на регулацији и објекта у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објекта на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта али, не мање од 8m.

5.1.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

Нивелационе коте парцела усагласити са нивелацијом приступних јавних површина.

Кота приземља свих планираних објекта мора бити минимално 0,2m 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 0,20m).

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

5.1.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Подаци су дати у тачки 5.2.1.

5.1.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

Кровови:

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 „баце“ морају бити усклађени са елементима фасаде. Под кровним „бацама“ може бити максимално 50% сваке равни крова.

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. Кровне равни свих објеката решити тако да се атмосферске воде обавезно одводе на сопствену парцелу или на јавну површину.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

5.1.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

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

Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00m.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

5.1.8. УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКЕ И КОЛСКЕ ПРИСТУПЕ ПАРЦЕЛАМА:

Објекте третиране зоне повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

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

Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0m (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.

Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0m а за вишепородичне стамбене објекте и пословне комплексе не мање од 5,0m (изузетно мање).

Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.

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

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

Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

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

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5m а изузетно 1,2m за пешачке пролазе (за стамбене објекте).

5.1.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Зона 3.2.

град Панчево

- Макс.површина под објектима **Из=60%**
- Макс.површина под објектима са обрачунатим манипулативним површинама **И=70%**
- Минимално под зеленим површинама **30%**

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

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

5.1.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.1.11. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

- Главни објект

Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови);

Вертикална регулација је дефинисана спратношћу и висином венца за сваку врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом.

Висина главних објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар!

Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца објекта.

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели.

Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

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

Напомена:

Број етажа важи само као оријентациони параметар!

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

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

За објекте који излазе на улицу, сложеног облика - "Г" и "П", висина према улици је одређена регулационо-нивелационим планом а, дворишни краци могу бити максималне висине венца 6.0 m и слемена 11.0 m и оријентационе спратности П+Пк/Пс/М.

Ако објект није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.

Постојећа спратност може се мењати до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим Планом и под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.

Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена.

Максимална спратност помоћних објеката је приземна.

а. Главни (основни) објекти

- Максимална спратност: П+2+Поткровље (Пк) / повучен спрат (Пс)/мансарда (М)

б. Помоћни (пратећи) објекти

- Максимална спратност помоћних објеката је приземна.

5.1.12. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Код изградње нових објеката и реконструкције и доградњи постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица

• пословање	1ПМ/70 m ² нето површине
• управа и администрација	1ПМ/60 m ² нето површине
• трговина	1ПМ/50 m ² продајног простора

Уколико је пратећим елаборатом/студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума:

При реконструкцији објеката (уколико се добија већи број функционалних јединица или се изврши пренамена објекта) обезбедити и потребан број паркинг места за нове јединице по наведеним критеријумима.

Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5х5,0m за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.

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

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

За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање (може и управно, подужно у складу са просторним могућностима). Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и биће дефинисана у складу са важећим стандардима у пројектовању истих.

У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3,7 m, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.

Уколико је паркинг површина на отвореном, треба да буде озелењена тако да на свака 3 управна паркинг места буде засађено 1 дрво, тј. на свака 2 подужна ПМ по једно дрво.

При изградњи објекта неопходно је на парцели обезбедити потребан број места (отворена, наткривена или у гаражама, може и подземним).

При доградњи објеката, за дограђени део је потребно обезбедити неопходан број паркинг места али и уколико се врши пренамена постојећег дела објекта, за исти је потребно обезбедити паркинг места на сопственој парцели у складу са наменом.

При реконструкцији објеката, уколико се врши пренамена истог, на парцели је потребно обезбедити неопходан број паркинг места у складу са новом наменом.

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

5.1.13. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА:!

5.1.14. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ:

Површине под зеленилом минимално 30%

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

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

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

Површине зелених кровова који су формиран изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су зеленилом и слојем земље чија дебљина варира од типа зеленог крова према начину коришћења (интензивни, полуинтензивни или екстензивни) обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели.

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

5.1.15. УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објекта понаособ.

Објекти морају бити завршно обрађени материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.

Приликом пројектовања и изградње свих врста објекта, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објекта.

Пожељна је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објекта.

5.1.16. УСЛОВИ И МОГУЋНОСТИ ФАЗНЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ:

За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објекта дозвољено је фазно извођење уз услов да се објект третират као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.

Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објекта, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

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

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

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

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

Електроенергетика

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

Телекомунациона инфраструктура

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

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.

Условима надлежног ЈКП, дефинисан је потребан број контејнера у зависности од класе и намене објекта и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.

Положај посуда за отпад треба да буде такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП "Хигијена" уз прилаз из минимум једног смера и максимално 15-20m удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налази на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза чије димензије за један контејнер износе приближно 1.4m X 1.1m.

Прилаз је потребно обезбедити за возило следећих карактеристика – дужина 10m; ширина 2,3m; висине 3,6 m; међуосовинско растојање 5,7m; укупна маса 26t. За улице које не испуњавају основне техничке карактеристике не врши се услуга одвожења отпада и до стицања услова се не издају технички услови.

Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за прањење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са

упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15m, по равној подлози са успоном до 3%.

Препоручује се оградивање простора за смештај посуда за отпад парпетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.

Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену у складу са одредбама Одлуке о одржавању чистоће.

Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Зоне за разраду планом детаљне регулације

- У свим случајевима када се не може извршити подела на јавно и остало земљиште тј. директно спровођење на основу овог Плана, потребна је израда плана детаљне регулације.

Урбанистичким пројектом као детаљна разрада делова простора обухваћеног овим Планом предвиђено је да се израђује за:

- Објекте и површине јавне намене (нови објекти)
- Станице за снабдевање течним горивом и други објекти који захтевају посебне услове пројектовања;
- Пословне комплексе са два и више објеката на парцели;
- Пословне комплексе у зони заштићене обале Надела;
- Изградњу вишепородичних стамбених објеката са више од пет стамбених јединица.

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

8.1. Услови за величину парцеле

Зона 3.2.

Породични стамбени објекти

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Тип (врста) објекта	Минимална површина парцеле (m ²)
слободностојећи	300
прекинути низ	240
непрекинути низ	160

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Тип (врста) објекта	Минимална ширина парцеле (m)
слободностојећи	10,00
прекинути низ	9,00
непрекинути низ	6,0

Вишепородични стамбени објекти

Најмања површина грађевинске парцеле = 600m²

Најмања ширина грађевинске парцеле = 12,0m

Напомена за Зону 3.2

Минималне ширине и величине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и величине од наведених али не мање од 6 m и 250 m². У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширине и величина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).

8.2. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Све катастарске парцеле у обухвату Плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима Плана.

Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе.

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

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.

Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.

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

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених 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 површина прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

Код постојећих објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.) и обезбеди потребан број паркинг места.

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

8.3. Упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле

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

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

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

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

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

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

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

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

Инвеститор је дужан да се код израде пројектне документације придржава одредби Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС" бр. 135/2004 и 36/2009), Закона о процени утицаја на животну

средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04 и 36/09) и Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за која се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 114/2008).

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

Инвеститор и пројектант су дужни да се, код израде пројектне документације, придржавају одредби Закона о санитарном надзору („Сл. гласник РС" бр. 125/04).

10.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ Наслеђа:

Инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

10.5. ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ: Инвеститор је дужан да се придржава Закона о водама ("Сл. гласник РС" бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018)

10.6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА:

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

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :

Власник катастарске парцеле којој је промењена намене дужан је да плати накнаду за промену намене пољопривредног земљишта, у складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

10.8. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ: Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" бр. 6/2011) и Правилником о о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским 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.

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

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

11. ОВА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ВАЖИ ДОК ВАЖИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОЈЕГ ЈЕ ИЗДАТА.

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

13. ЛИЦЕ КОМЕ СЕ ИЗДАЈЕ ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ МОЖЕ, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, ОД ОРГАНА, ОДНОСНО ОРГАНИЗАЦИЈА КОЈЕ ИЗДАЈУ ПОСЕБНЕ УСЛОВЕ (услови заштите споменика културе, услове очувања животне средине и сл.) и техничке услове (место и начин прикључења новог објекта на инфраструктурне водове као и њихових капацитета), А КОЈИ СУ САДРЖАНИ КАО ОБАВЕЗНИ У ИНФОРМАЦИЈИ О ЛОКАЦИЈИ, ТРАЖИТИ ИЗДАВАЊЕ ТИХ УСЛОВА.


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

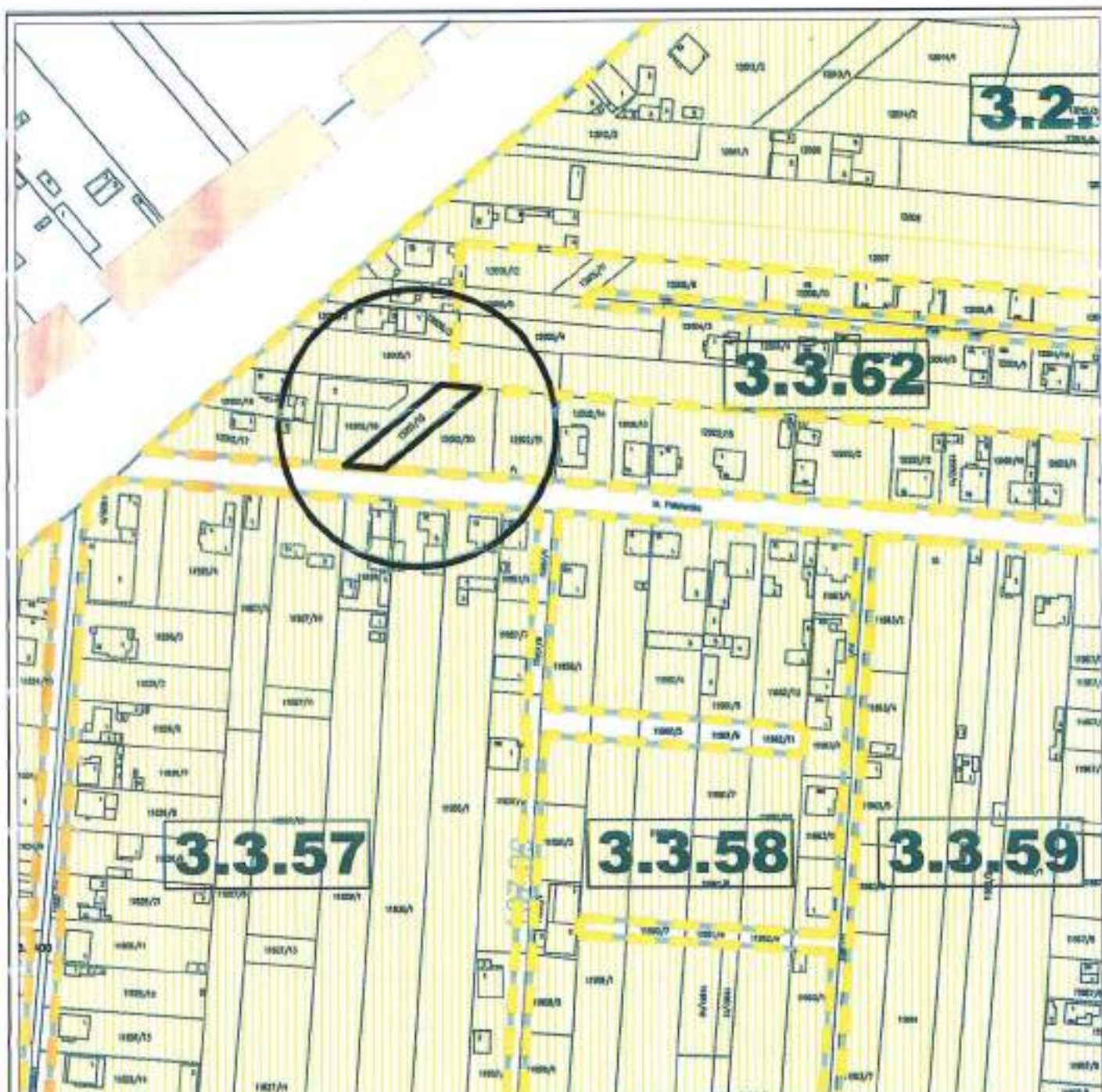
15. Накнада за уређивање грађевинског земљишта: Утврђује се према Одлуци о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Панчева" 19/17, 1/18, 18/18, 29/18, 34/2018, 2/2021).

Увидом у достављени захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023) и чл. 4, 5 и 6. Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), па је издата ова Информација о локацији.



СЕКРЕТАР


Јасминка Павловић, дипл.правник



ЛЕГЕНДА:

-  предметна парцела
-  граница обухвата плана
-  граница обухвата ГУП-а
-  тачка обухвата ГУП-а
-  граница за нумерацију блока
-  број зоне и број блока
-  денивелациона укрштања
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОТРЕБЕ**
-  становање са компатибилним наменама



РЕПУБЛИКА СРБИЈА АП ВОЈВОДИНА ГРАД ПАНЧЕВО ГРАДСКА УПРАВА

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

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

Пароф:



Обрада:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Пароф:



Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Пароф:



Назив плана:

План генералне
регулације - проширена
Миса са гробљем -
Целина 3 - у Панчеву -
(Сл. лист града Панчева
бр.25/14, 7/15,
29/21-измена,12/25)

Предмет бр:

3037405
2025

Цртеж бр:

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и смернице
за спровођење плана за
кат. парц. бр.12602/19/
К.О. Панчево

Размера:



Датум:

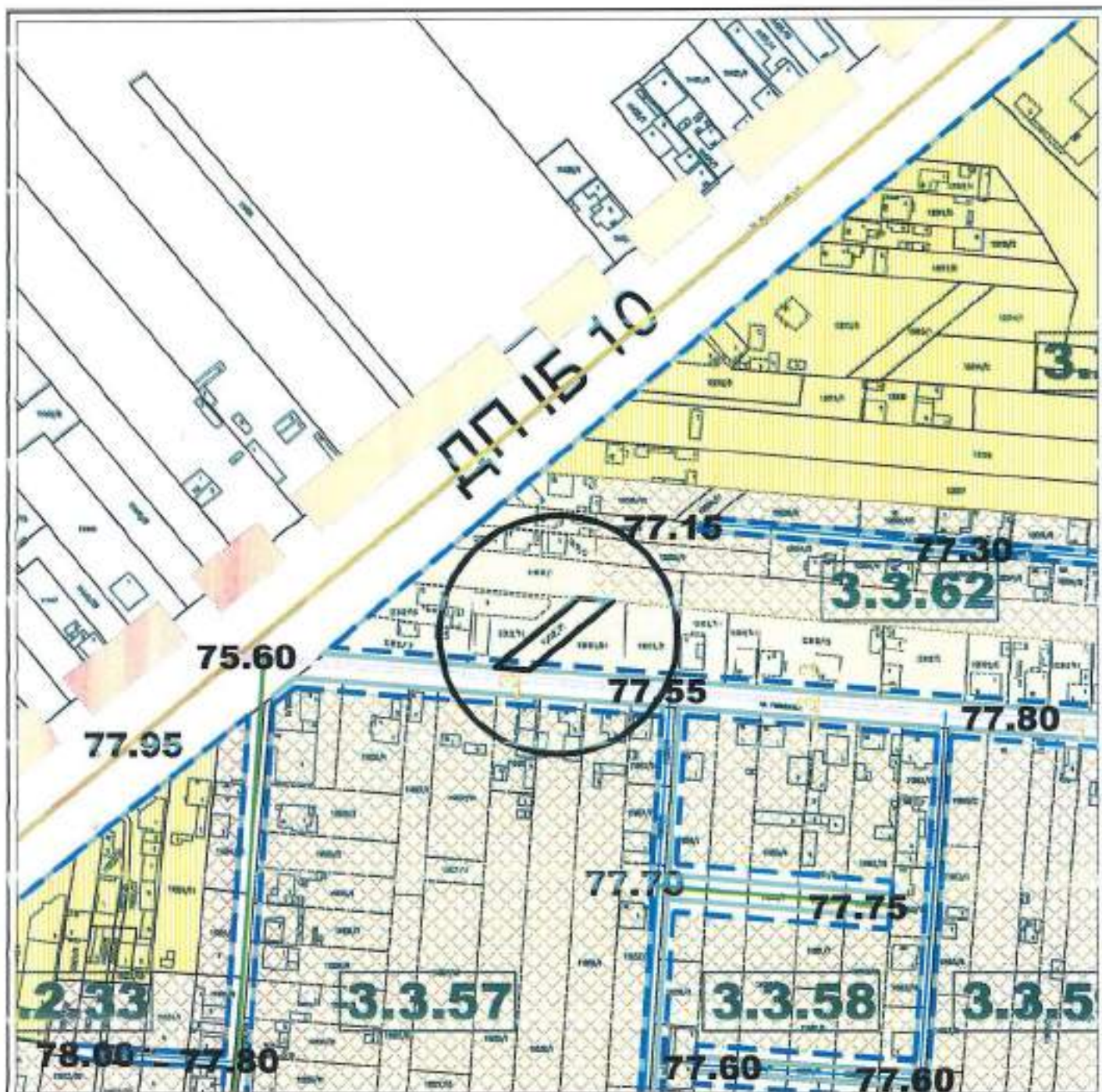
07/2025.

Секретар секретаријата

Јасминка Павловић
дипл. правник

Пароф:





ЛЕГЕНДА:

- предметна парцела
- граница обухвата плана
- граница обухвата плана
- граница обухвата ГП-а
- регулacionна линија
- грађевинска линија
- линија железнице и линија водовода
- децентрализовано уређивање

Максимално дозволjena висина (m)	лежиште	визира	улица	ориентациони број елемента
	11.5	15.5		Панчево

саобраћајне саобраћајнице



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

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

Обрада:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Гласао:

Гласао:

Гласао:

Назив плана:

План генералне
регулације - проширена
Миса са гробљем -
Целина 3 - у Панчеву -
(Сл. лист града Панчева
бр.25/14, 7/15,
29/21-измена, 12/25)

Регулационо
нивелационо одлучање
урбанистичким уређењем
саобраћајних и јавних
површина за кат. терит.
бр.12002/19
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл. правник

предмет бр:

3037405
2025

Датум бр:

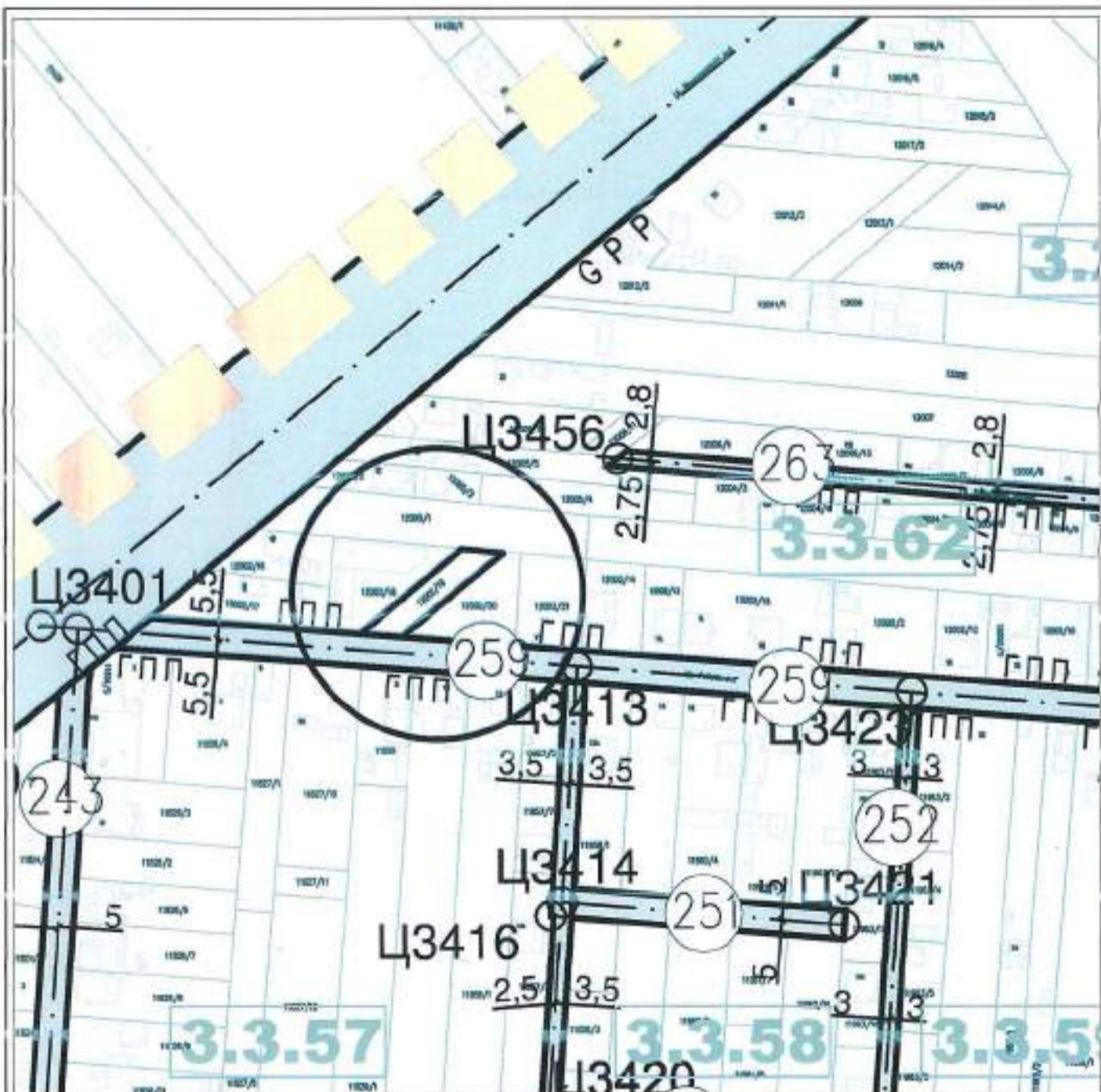
2

Размере:

Датум:

07/2025.

Гласао:



ЛЕГЕНДА:



предметна парцела



граница обухвата плана



граница ГПП-а



тачке обухвата ГПП-а
број блока



граница постојеће парцеле



граница постојећег објекта



предметна граница постојеће парцеле

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



грађевинско земљиште остале намене



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

Шеф одређења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Обрада:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Параф:

[Signature]

Параф:

[Signature]

Назив плана:

План генералне
регулације - проширена
Миса са проблемом -
Целина 3 - у Панчеву -
(Сл. лист града Панчева
бр.25/14, 7/15,
29/21-измена, 12/25)

План поделе
грађевинског земљишта
на јавно и остало за кат.
парц. бр.12002/19
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл. правник

предмет бр:

3037405
2025

Цртеж бр:

Размера:

Датум:

07/2025.

Улога:

[Signature]



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Панчево

Панчево, Милоша Обреновића 8, 26000 Панчево, тел.: 013/315-020, факс: 013/335004

ЦЕОП:

Наш број: 8С.1.1.0.-D.07.15.-409633-25

Панчево, 15.10.2025

ДУШАН МИЉЕВИЋ

КОЗАРАЧКА бр. 141

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 15.10.2025. године, поднетог у име ДУШАН МИЉЕВИЋ, ПАНЧЕВО, КОЗАРАЧКА бр. 141 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 СТАМБЕНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, ПЕЛИСТЕРСКА бр. 1J парцела број 12002/19, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR-41-09/2025 од 10.2025, 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 предметног објекта, за уградњу једног ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-6, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 1400mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

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

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико се ормани мерног места уграђују у ајнфурту објекта, исти морају бити уграђени са исте стране где и кабловска прикључне кутије КПКЕВ-1П, на растојању не већем од 10m од КПКЕВ-1П за напајање момова

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: нн извод број 8 у ТС Новосељански пут 2

Опис прикључка до мерног места: Од ТС Новосељански пут 2 до КПК ЕВ-1П на фасади објекта изградити нн кабловски вод каблом типа ПП00/А 4*150mm²

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-1П

КПКЕВ-1П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4x95mm².

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

на нн изводу у ТС уградити осигураче од 200А

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимальна снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (A)	
МОНМ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	станови	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ПАРКИНГ ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
4	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
5	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком:	13				

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

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

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA. (за 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 објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	5.537.736,68	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	313.490,29	РСД.
	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	5.851.226,97	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

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходавању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

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 исходавања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту 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 документације потребне за прикључење.

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходавању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

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 исходавања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту 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 документације потребне за прикључење.

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходавању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

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 исходавања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту 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 документације потребне за прикључење.

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

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. 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 испоручене електричне енергије.

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

ПРИЛОЗИ:

М.П.
Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Директор огранка
Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

Прилог за урбанистички пројекат предмет 409633-25 за објекат у Пелистерској 1.Парцела 12002/19 КО Панчево

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	РАЗВОДНИ ОРМАНИ				
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	КОМ	0,00	70.962,00	0,00
3.1.1.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-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-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	168.333,14	168.333,14
3.1.32	Испорука и уградња ормана МОММ-6 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	1,00	117.483,57	117.483,57
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	КОМ	0,00	70.878,92	0,00
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	КОМ	13,00	34.996,25	454.951,25
3.3.5	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 32 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	0,00	886,95	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	39,00	860,95	33.577,05
3.3.8	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 63 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898	КОМ	0,00	1.305,70	0,00
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
3.3.7	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 50А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	КОМ	0,00	1.168,20	0,00
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	м	10,00	6.797,40	67.973,96
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	КОМ	3,00	4.712,80	14.138,40
	УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ ламела 1 улаз 1				922.250,25
2	НН кабловски водови				
8.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	КОМ	1,00	21.920,00	21.920,00

6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објеката или кабловске ровове, дубине 0-2 m	m3	120,00	3.130,00	375.600,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без спеке и песка	m	219,00	2.256,56	494.208,54
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	116,00	2.311,46	268.129,36
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm2 И ВЕЗИВАЊЕ 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 слојевима од 10 - 20 cm. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	m3		909,68	0,00
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 cm.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање песка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 cm.	m3	40,00	5.370,40	214.816,00
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	m	219,00	21,92	4.800,48
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге ø110mm	m	116,00	558,96	64.839,36
6.1.30	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 cm.Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разастирање шљунка, са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебљина слоја од 10 - 20 cm.	m3	40,00	5.238,88	209.555,20
1.21	кабл ознака 3А ТРОТОАР	ком	5,00	2.599,00	12.995,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене оgrade на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	m	330,00	948,80	313.104,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 N/mm2 (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	ком	2,00	35.072,00	70.144,00
6.4.12	Ручно разбијање асфалта коловоза и тротоара дебљина до 15 cm	m ²	68,00	4.334,90	294.773,20
6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебљина до 10 cm	m	340,00	877,82	298.458,80
6.2.34	Набавка, испорука и транспорт материјала, машинска израда мешалицом на лицу места и машинска уградња бетона МБ 20	m3	20,00	23.530,00	470.600,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	m3	30	700,00	21.000,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	m3	30	1.644,00	49.320,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 m. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1	7.672,00	7.672,00

9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине преко 50 м са прибављањем Потврде РГЗ-а	м	280	87,68	24.550,40
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	м	230,00	200,00	46.000,00
6.1.49	Хидраулично утискивање испод пута за израду кабловских прелаза, са припремом места за постављање опреме Ценом обухватити и све ископе, затрпавање и планирање терена и одвоз вишка земље. - ø 110 mm	м	30,00	16.768,80	503.064,00
Укупно НН прикључни вод					3.788.063,14
3	ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				
9.1.5	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	494.720,00	494.720,00
УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА					494.720,00
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 УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	компл	1,00	8.590,00	8.590,00
	капонско 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
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
3.3.14	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 200А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.107,60	3.322,80
	надзор над изградњом еео	ком	1,00	188.868,00	188.868,00
	таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација преко 32	ком	13,00	626,00	8.138,00
Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ					315.233,60
СВЕГА (без пореза на додату вредност):					5.520.266,99

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

Руководилац Сектора за енергетику и инвестиције

Марија Вујић, дипл.инж.ел.

Огранак Електродистрибуција Панчево

15.10.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-409633-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
АДМИНИСТАРТИВНИ ТРОШАК НОВИ							
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке (Снага преко 43,5кВ)	РСД	1,00	17.469,69	17.469,69	0,00	
				ЗБИР:	17.469,69	0,00	
нн вод од тс до клк							
1	нн вод од ТС до КПК	рсд	1,00	3.788.063,14	3.788.063,14	0,00	
				ЗБИР:	3.788.063,14	0,00	
омм							
1	омм са бројилима и клк	рсд	1,00	922.250,25	922.250,25	0,00	
				ЗБИР:	922.250,25	0,00	
пројекат нн кабла							
1	пројектана документација и дозволе за нн кабл	рсд	1,00	494.720,00	494.720,00	0,00	
				ЗБИР:	494.720,00	0,00	
остало							
1	остали трошкови	рсд	1,00	315.233,60	315.233,60	0,00	
				ЗБИР:	315.233,60	0,00	
					УКУПНО	5.537.738,68	0,00
					ПДВ 20%	1.107.547,34	0,00
					ИЗНОС	6.645.284,02	0,00
Трошкови система због прикључења							
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД	
Претходно одобрена снага							
				ЗБИР:	0,00	0,00	
Одобрена снага							
1	станови (Широка потрошња)	kW	172,50	1.397,95	241.146,38	0,00	
2	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
4	ПАРКИНГ ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00	
					ЗБИР:	313.490,29	0,00
					УКУПНО	313.490,29	0,00
					ПДВ 20%	62.698,06	0,00
					ИЗНОС	376.188,35	0,00
Укупан износ							
					УКУПНО	ЕД	
					СВЕГА	5.851.226,97	0,00
					ПДВ 20%	1.170.245,39	0,00
					ИЗНОС	7.021.472,36	0,00



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
«ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА»
ПАНЧЕВО, Ослобођења 15, Тел/Факс 013-319-477
e-mail: office @ vodovdpa.rs
текући рачун: 160-10370-06

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д-13816/1
Панчево, 10.12. 2025. год.

Инвеститор: Душан Миљевић, Панчево, улица Козарачка бр. 141
Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место градње: Панчево, ул. Пелистерска бр. 1Ј, кат. парц .бр. 12002/19 К.О.Панчево

Предмет: Захтев за исховање техничких услова за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Пелистерска бр. 1Ј, кат. парц .бр. 12002/19 К.О.Панчево

На основу Вашег захтева (наш број Д-13816) достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево mail- ом дана 6.11.2025. год. и допуне документације достављене дана 3.12.2025. године, који се односи на исховање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Пелистерска бр. 1Ј, кат. парц .бр. 12002/19 К.О.Панчево, извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији у улици Пелистерској постоје градске инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације (ситуација са положајем наше инсталације дата је у прилогу).
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења бр ИДР-47-10/2025 новембар 2025. године, технички опис са хидрауличким прорачуном, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, све урађено је од стране предузећа: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 50, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, прикључак на градску атмосферску канализацију OD 160

Водовод:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градски водовод у улици Пелистерској. У достављеном нацрту Идејног решења приказан је положај водомерног шахта, налази се на прописаном растојању.
- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка. За прикључење на водовод предвидети цев од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У водомерног шахту предвидети монтажу једног главног комбинованог водомера 50/20mm којим ће се мерити укупна потрошња санитарне и противпожарне воде у објекту. Након главног водомера обавезно извршити раздвајање унутрашњих инсталација за санитарну и хидрантску мрежу. Димензије водомерног шахта (светли отвор) 2,0x1,40m, минимална дубина шахта 1,5m.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта.
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- 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.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне).
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.
- Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) доказати да ће захтевани водоводни пречник прикључка задовољити потребе за водом свих корисника који ће се снабдевати са тог прикључка; да су сви елементи прорачуна усвојени и у складу са стандардима и прописима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (уградња квалитетног материјала, хидроцила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбедити трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

Фекална канализација:

- У складу са захтевом из Идејног решења, прикључење на градску фекалну канализацију предвидети преко новог прикључка на градску фекалну канализацију која се налази у улици Пелистерској.
- Положај прикључног шахта је лоциран на прописаном растојању, на око 1,5 метара иза регулационе линије.
- Прикључање извршити на шахт (кт 77,53/кдц 72,75), начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, изградња црпне станице, уградња опреме и одржавање црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Није дозвољена изградња и прикључање путем цевне ревизије.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је DN 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од DN 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 објекта путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Уколико се за предвиђени стамбено пословни објекат планира изградња новог прикључка инвеститор је дужан да о свом трошку укине постојећи канализациони прикључак. Сви радови на укидању постојећег прикључка морају се извести према условима и уз надзор овлашћених представника ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево

Атмосферска канализација:

- Прикључење објекта предвидети на атмосферску канализацију у улици Пелистерској.
- 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 канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску атмосферску канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.
- 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 објекта 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

Прикључи на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, фекалну и атмосферску канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 1.200.000,00 динара (без ПДВ-а). За тачнију процену потребно је урадити пројектно техничку документацију односно предмер и предрачун радова.

Општи услови:

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

Гарантовани притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је 2,5 бара, количина воде коју гарантује ЈКП „Водовод и канализација“ је 5 l/s. При димензионисању мреже водити рачуна о препорукама о дозвољеној брзини воде у цевима, дубина водомера $\geq 1,2$ метра.

Све промене власништва а самим тим и власништва над прикључцима морају бити пријављени пре исходавања локацијских услова/грађевинске дозволе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево како би се извршила регистрација нових корисника на постојећим прикључцима.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвеститор је дужан да поштује односно радове изводи у складу са Одлуком о преради и дистрибуцији воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Одлука Скупштине општине Панчево бр. I-01-06-118/96 од 31.X.1996)

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

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс у улици Пелистерска бр. 11, кат. парц.бр. 12002/19 К.О.Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

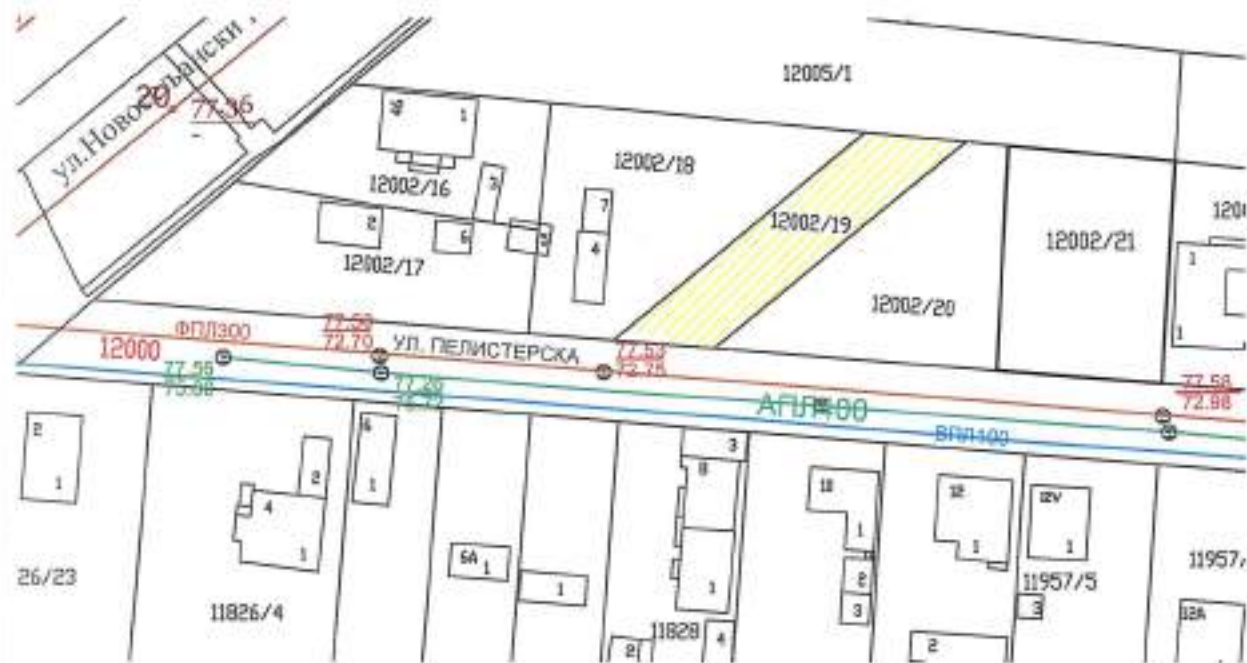
Прилог: Ситуација са положајем и подацима водоводне и канализационе мреже.

В.Д. ДИРЕКТОРА
Зенад Ракић, дипл. менаџер

Зенад Ракић



СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Обработила:	З.Банђур инж.геод.



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево

Број: 03-558/2025
Панчево, 17-09-2025

ДОСТАВИТИ:

Миљевић Душан
Ул. Козарачка бр. 141, Панчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора Миљевић Душана, Ул. Козарачка бр. 141, Панчево, (у даљем тексту – Инвеститори), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/18, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гл. РСрбије" бр. 87/2023), доноси

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

- I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву, у Ул. Пелистерска бр. 1Ј на катастарској парцели топ. бр. 12002/19 К.О. Панчево, могу се изводити према следећим условима:
- Саобраћајни прикључак извести на постојећи коловоз Ул. Пелистерске на кат. парцели 12000 К.О. Панчево и управно у односу на постојећи коловоза Ул. Пелистерска и како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.
 - Приказана траса саобраћајног прикључка дефинисана осовински, путем координата осовинских тачака, тако да ће саобраћајни прикључак чинити саставни део овог Решења ако је постављен у односу на предметну парцелу топ. бр. 12002/19 К.О. Панчево, као и коловоз Ул. Пелистерске на кат. парцели 12000 К.О. Панчево, како је то приказано на датом Идејном решењу израђеном од стране "AchiTech" Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Панчево, Ул. Вељка Петровића бр. 5А.
 - Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајних прикључака извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Нивелету коловоза саобраћајног прикључка уклопити са нивелетом коловоза Ул. Пелистерске, а све новоизграђене саобраћајне површине, као и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са решењем одвођења атмосферских вода на постојећим објектима и постојећим саобраћајним површинама, укључујући коловоз, тротоар и конфигурацију околног терена.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ГИБ-101031386, Матини број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)



- Коловоз саобраћајног прикључка извести у ширини од 5,0 м и на месту прикључења обрадити без лезе.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, а посебно ради обезбеђивања приоритета и безбедног одвијања саобраћаја пешака на постојећем тротоару и безбедно прикључење на коловоз Ул. Пелистерске.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње и коришћења саобраћајног прикључка поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Пелистерској.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, број 03-558/2025.

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

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

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

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести према прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се на месту прикључења нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи тротоар на регулационој линији Ул. Пелистерска и у постојећи коловоз Ул. Пелистерске.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова укљони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима на себе и за извођача радова обавезу-гаранцију за безбедну употребу коловоза, паркинга и тротоара на месту извођења радова у року од две године, као и обавезу да изведени радови неће сметати путу, нити угрожавати сигурност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са Одлуком о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024).
- У случају реконструкције саобраћајнице у предметној улици, Инвеститор ће бити у обавези да предметни саобраћајни прикључак прилагоди будућем решењу саобраћајнице.
- Одмах по завршетку предметних радова Инвеститор је дужан да поднесе захтев ЈП "Урбанизам" да се изврши пријем изведених радова.
-
- Рок за изградњу саобраћајног прикључка је до добијања Употребне дозволе.

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

Пројектант-инвеститор, 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.

VI. 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.

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

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4., 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 180-461690-69 (Banca Intesa)



ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву инвеститора Миљевић Душана, Ул. Козарачка бр. 141, Панчево, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу на основу Закона о путевима ("Сл. гласник РС" 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима
и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

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

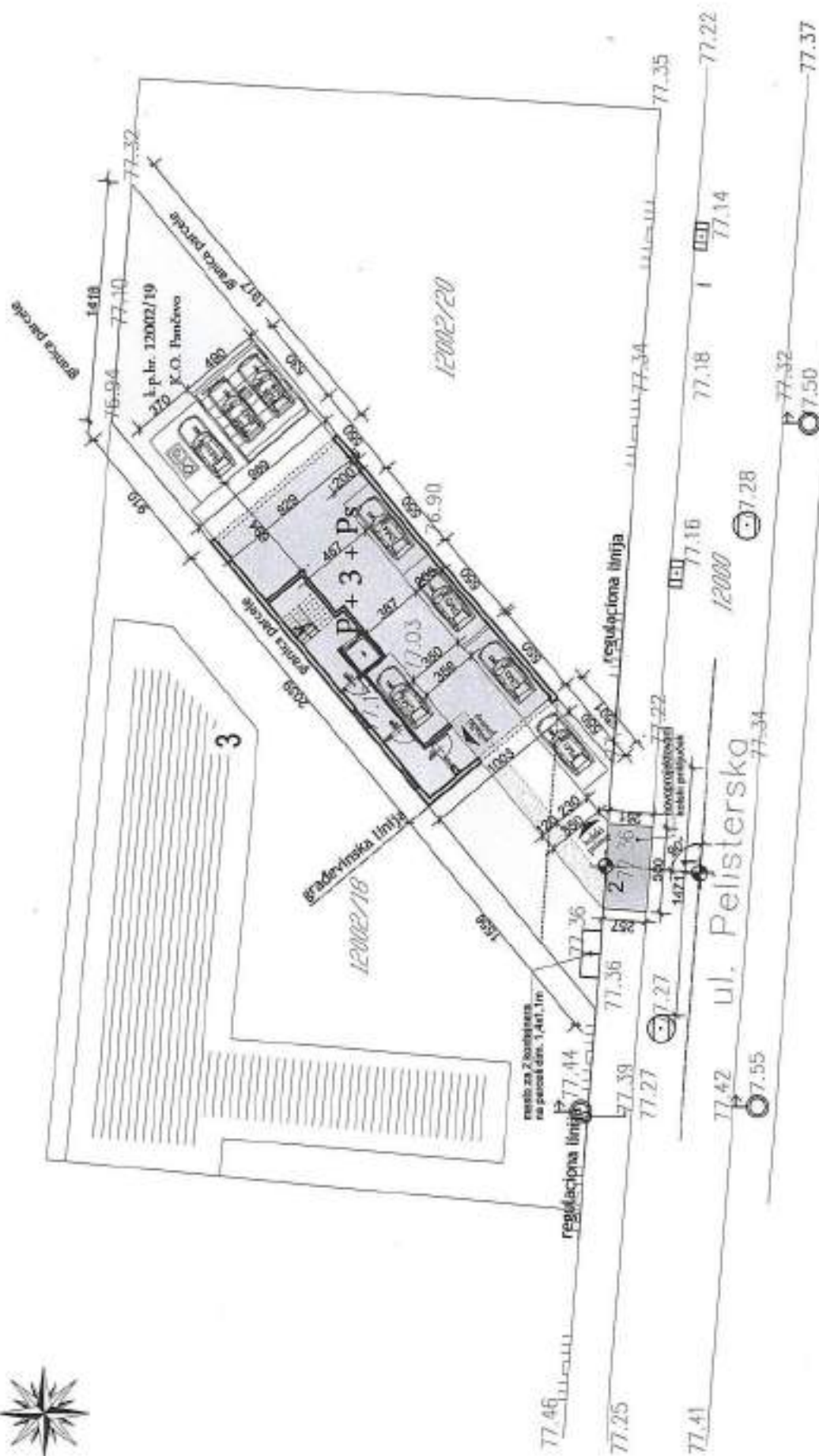
Директор



Славе Бојачијевски, дипл. инж. арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26050 Панчево, ПИБ 101051395, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-59 (Banca Intesa)



KOORDINATE OSNOVNIH TAČAKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT	
Y (m)	X (m)
1 7474941.8859	4972037.7746
2 7474942.3079	4972043.3331
Površina planiranog kolektorskog priključka: P = 1.502 m ²	
Sistna planiranog kolektorskog priključka: P = 5.00 m	

LEGENDA

- granična parcelo
- Planirani kolektorski priključak
- Višeporodni stambeni objekat - P + 3 + Ps
sa 10 stambenih jedinica
- asfaltno
- popločane površine

SITUACIJA

IZD. REGISTROVANJE	
Projekat:	1. PROJEKAT ARHITEKTURE
Ime autora:	DUŠAN MILJEVIĆ
Potpis:	Pandurov, ul. Kozaračka br. 141
Opis:	
Višeporodni stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica	
Projekat: ul. Pelisterska br. 11	
P. br. 12002/19 E.O. Poslovanje	
Sudbina projekta:	
IDR - 13 - 08 / 2005	
AG	
VIII 2005	
1	



4/259
22.10.2025 год.



Наш број: ТР/УО-1976
Панчево, 21.10.2025.

ДУШАН МИЉЕВИЋ
Козарачка бр. 141
ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду пројектно - техничке документације и добијање локацијских услова

Поводом вашег захтева и приложеног ИДР-а достављамо техничке услове за потребе израде пројектно-техничке документације и добијања локацијских услова за изградњу:

вишепородичног стамбеног објекта, П+З+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат) са 10 (десет) стамбених јединица
у Панчеву у ул. Пелистерска бр. 1Ј, на катастарској парцели бр. 12002/19 к.о. Панчево, инвеститор Душан Миљевић, ул. Козарачка бр. 141 из Панчева.

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



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

РЈ «Дистрибуција» Панчево

Душан Миљевић

ул. Козарачка 141
Панчево

Наш број:

05-02-4-14/1111-1

Наш број:

Датум:

02. 09. 2025.

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Пелистерска 1Ј на кат. парц. бр. 12002/19 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 27.08.2025.год., наш број 05-02-4-14/1111 од 29.08.2025.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Пелистерска 1Ј на кат. парц. бр. 12002/19 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем:

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - **Дистрибутивни гасовод ($P_{max}=3bar$)** од полиетиленских цеви $\varnothing 40$ дуж улице, паралелно са грађевинском линијом објекта, са кућним гасним прикључцима (тренутни радни притисак је 1bar) - **изграђен и у функцији**
 - **траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.**

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

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

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

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

Дистрибутивни гасоводи од 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)	Укритање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Вреловод или топлотвод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топлотвода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високотиснонски и нискотиснонски водови	0,4	0,2
Шехтови	0,3	Не
Темељ	1,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	Не

- Гасовод се поставља у заштитни појас ради осигурања његовог стања, погона, одржавања као и 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
- Заштитивање гасовода на месту укритања 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 заштитивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која

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

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

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву, ул. Пелистерска 11 на кат. ларц. бр. 12002/19 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одређби 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 стамбеном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране.

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

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 3м са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 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 садица дрвореда у зони гасовода.
7. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
8. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
9. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
10. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о ценоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
11. Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.
12. Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

Radić Z

Здравко Радић, дипл.инг.маш.

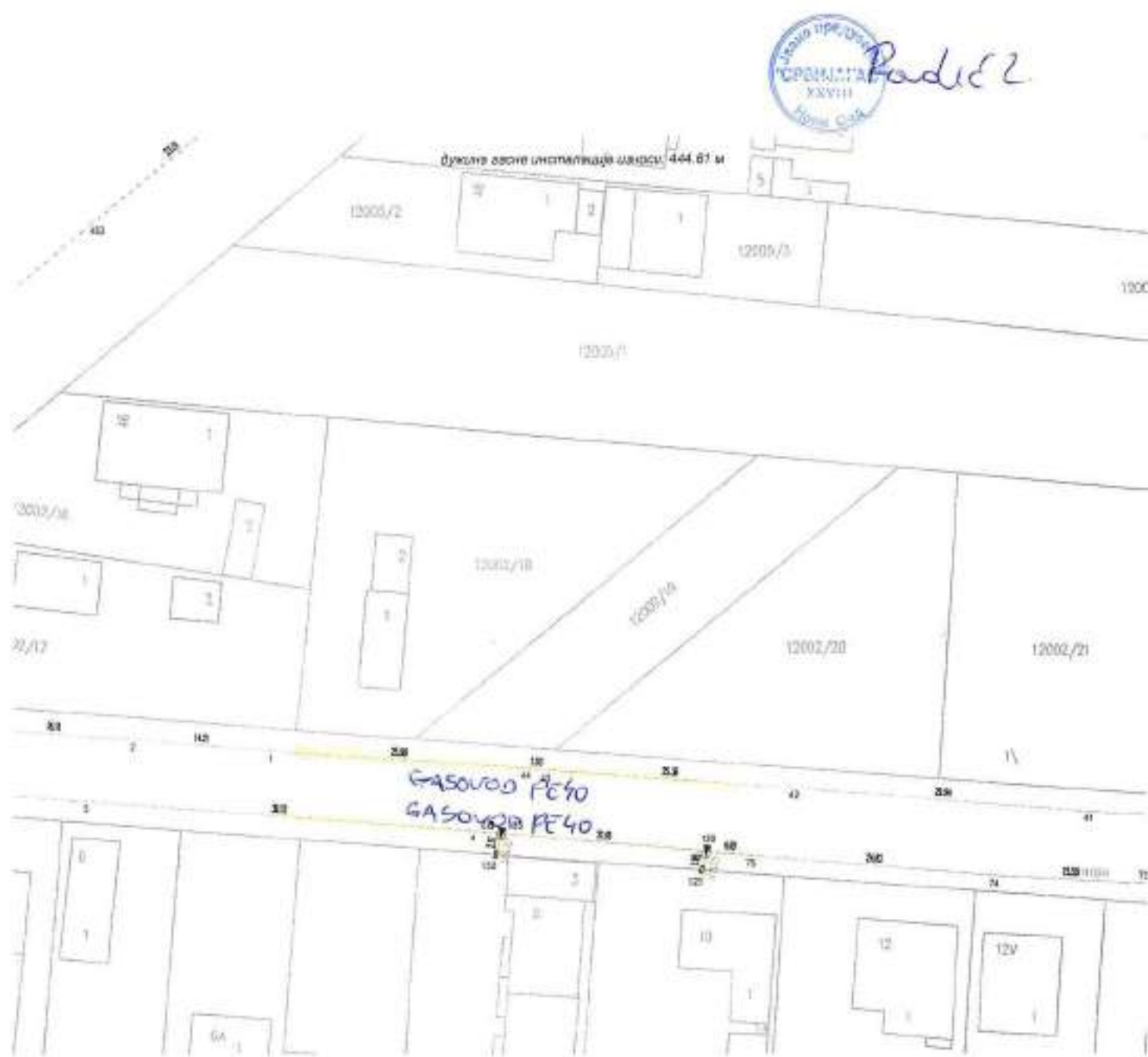


Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

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

TEH. USLOVI 05-02-4-14/1111-1 OD 01.09 2025





Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/383046/2-2025

ДАТУМ: 28.08.2025.

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

ARCHI TEC pr SRĐAN KIRIĆ

Вељка Петровића бр. 5А/7,
26000 ПАНЧЕВО

ПРЕДМЕТ: Издавање претходних услова за потребе израде Урбанистичког пројекта

Веза број: 383046/1 од 27.08.2025.

Поштовани,

У вези са Захтевом који сте поднели за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта односно издавања локацијских услова за изградњу: Вишепородични стамбени објекат – П+3+Пс са 10 стамбених јединица, у улици Пелистерска 1Ј, у Панчеву, на КП бр. 12002/19 КО Панчево., достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д., за инвеститора: Душан Миљевић из Панчева.

Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели нама тк објекта.

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

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

- ❖ Технички услови прикључења

Као последица захтева које стамбено-комерцијални комплекси постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, као и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, стратешко опредељење предузећа

„Телеком Србија“ а.д. (у даљем тексту „Телеком“) је да се за предметни објекат реализује оптичка тк мрежа до крајњих корисника, тзв. *FTTH (Fiber to the home)* решење које подразумева полагање оптичког приводног кабла до сваког објекта (инсталирање одговарајуће телекомуникационе опреме унутар објекта) и изградњу оптичке инсталације до сваког стана, пословног простора или локала.

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

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

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

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

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

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

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

монтирати у сваком објекту, у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту. Ормане обавезно уземљити.

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

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

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

Пројекат израде тк инсталације и приводне тк канализације, предметног објекта, урадити у складу са Законом о планирању и изградњи 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 вишепородичног стамбеног објекта, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

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

Радови на заштити и обезбеђењу постојећих објекта Телекома изводе се о трошку инвеститора. С тим у вези потребно је да инвеститор потпише уговор о дефинисању међусобних права и обавеза између инвеститора и власника линијске инфраструктуре – Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., а који се односи на заштиту и/или измештање постојеће линијске инфраструктуре и ради изградње нове инфраструктуре.

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

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

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

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

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

Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим

захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду

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 усељења 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..

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

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

Ивана Младеновић, 064/6511-712

С поштовањем,

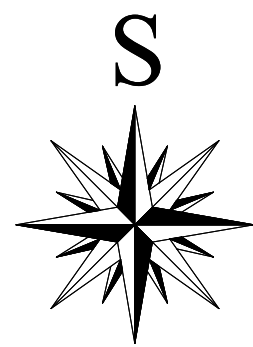
Овлашћено лице

Дејан Грујић, спец. инж. ел.

Прилог: Траса тк инсталација

Dejan
Grujić
20002813
0

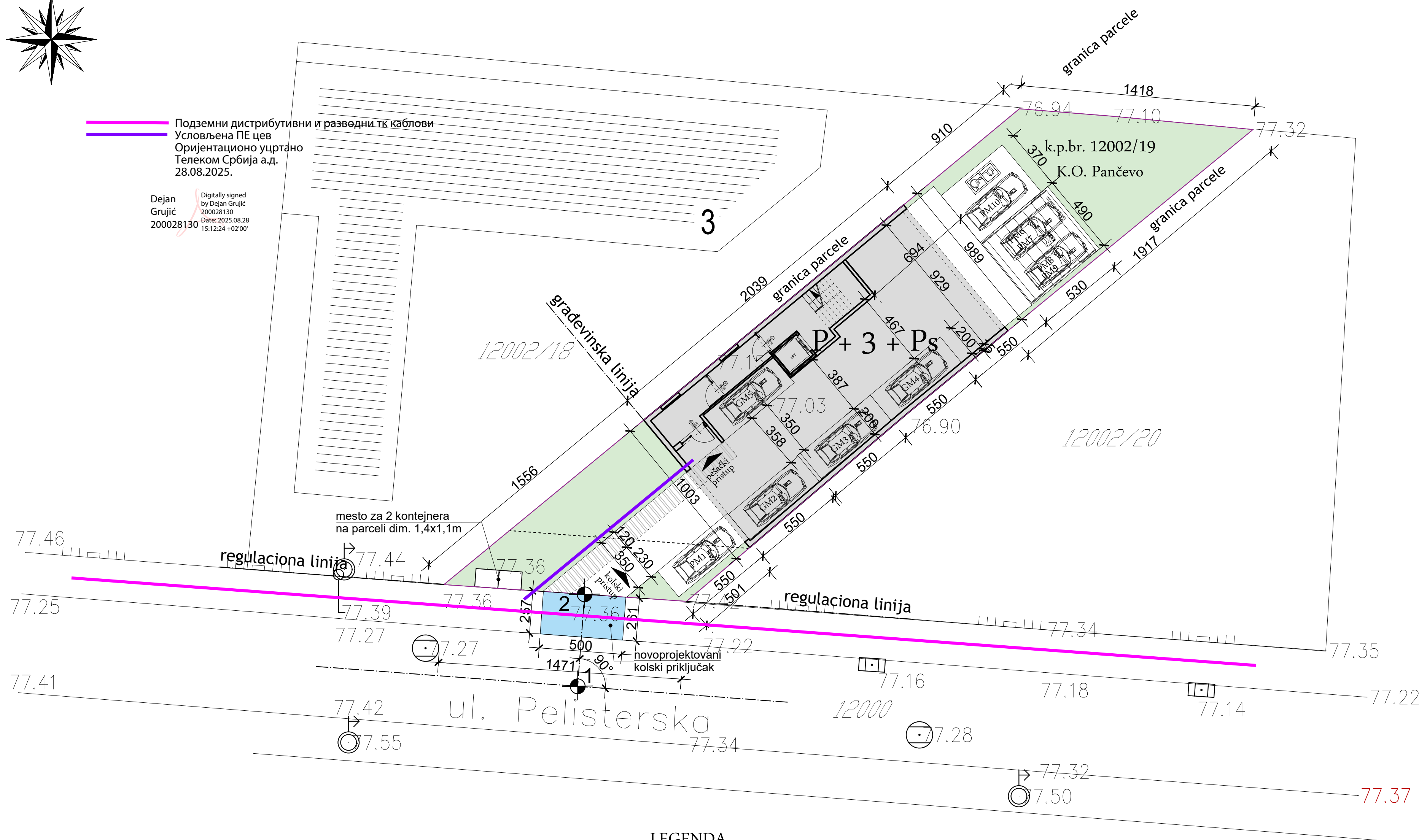
Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date:
2025.08.28
15:13:06 +02'00'



Подземни дистрибутивни и разводни тт каблови
Условљена ПЕ цев
Оријентационо учртано
Телеком Србија а.д.
28.08.2025.

Dejan
Grujić
200028130

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.08.28
15:12:24 +02'00'



KOORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA PRIKLJUČAK NA POSTOJEĆI PUT		
	Y (m)	X (m)
1	7474941.8859	4972037.7746
2	7474942.3079	4972043.3331
Površina planiranog kolskog priključka: P = 13,02 m ²		
Širina planiranog kolskog priključka: P = 5,00 m		

LEGENDA

- granica parcele
- Planirani kolski priključak
- Višeporodični stambeni objekat - P + 3 +Ps
sa 10 stambenih jedinica
- zelenilo
- popločane površine

SITUACIJA

R = 1 : 500

IDR - IDEJNO REŠENJE	Faza projekta: 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE		
Projektant:	Investitor: DUŠAN MILJEVIĆ Pančevo, ul. Kozaračka br. 141		
ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vukla Petarica br. 3A, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 094/133-08-26. E-mail: arhitekta.udio@outlook.com		Objekat: Višeporodični stambeni objekat - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J k.p. br. 12002/19 K.O. Pančevo	
Odgovorni projektant: Srđan M. Kirić dipl.ing.arh. br. licence 300 K838 11			Znak: AG
Broj projekta: IDR - 13 - 08 / 2025	Datum: VIII 2025.		Broj crteža: 1

Наш број: 02-111-2/2025-0106
27.08. 2025.год
Панчево

ДУШАН МИЉЕВИЋ
КОЗАРАЧКА 141
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: Пелистерска 1ј, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 12002/19 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{рукло}} = 451,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{рукло}} = 1005,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Душан Миљевић, Козарачка 141 Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс са 10 стамбених јединица, гаражом у објекту са 4 ГМ, паркингом на парцели са 6 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

Инвеститор је у обавези да при изради пројектне документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле. Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле (за зграде до 6 и преко 6 станова / пословних јединица) треба бити такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара удаљен од приступне саобраћајнице. Потребно је да се налазе на чврстој подлози одговарајуће носивости у равни коловоза, чија димензија за један контејнер износи приближно 1,4 тх1,1 т.

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 („С.Л. града Панчева“ број 6/2014, 38/2016 и 29/2017).

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

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

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


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

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

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


ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж. маш

в.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево




Бобан Ђурђев, дипл. менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217-7378/25
Датум : 03.09.2025. године.
ПАНЧЕВО
/ВБ/

Душан Миљевић
ул. Козарачка, бр. 141,
град Панчево.

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање предходних услова за израду техничке документације за израду Урбанистичког пројекта и исховање локацијских услова за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, са 10 стамбених јединица, који је планиран на кат.парцели бр. 12002/19 К.О. Панчево, ул. Пелистерска бр.1Ј, Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. 66 од 27.08.2025. године, поднет од стране Душана Миљевића, ул. Козарачка бр. 141, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 28.08.2025. године, за издавање предходних услова за израду техничке документације за израду Урбанистичког пројекта и исховање локацијских услова за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, са 10 стамбених јединица, који је планиран на кат.парцели бр. 12002/19 К.О. Панчево, ул. Пелистерска бр.1Ј, Панчево.

У вези захтева бр.66 од 27.08.2025. године, поднет од стране Душана Миљевића, ул. Козарачка бр. 141, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 28.08.2025. године, за издавање предходних услова за израду техничке документације за израду Урбанистичког пројекта и исховање локацијских услова за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, са 10 стамбених јединица, који је планиран на кат.парцели бр. 12002/19 К.О. Панчево, ул. Пелистерска бр.1Ј, 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 и исховање локацијских услова, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за израду Урбанистичког пројекта и 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 и 94/24-усклађени дин. изн и 55/25).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
мајор полиције
Милош Веић





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: 900/2

Дана: 10.9.2025.

П а н ч е в о

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закон и 99/2011 - др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 900 од 27.8.2025. 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 Душана Миљевића, Козарачка бр. 141, Панчево, доставља

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Пелистерска бр. 1Ј, Панчево, на кат. парц. бр. 12002/19 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Пелистерска бр. 1Ј, Панчево, на кат. парц. бр. 12002/19 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење сталног археолошког праћења Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења свих земљаних радова;
- инвеститор и извођач су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачке I;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна археолошка ископавања и истраживања добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова, као и за њихово чување, публикување и излагање;
- 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 оштети 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 се налази у зони археолошких локалитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- „Надел” - праисторијско насеље на северној обали Надела између пруге и асфалтног пута Панчево - Вршац;

- Локалитет на западној обали Надела - констатована средњовековна насеобинска керамика, затим сарматска, бронзанодобна (Белегишка група) и керамика старијег гвозденог доба (босутска група);
- Локалитет на југозападној обали Надела до пута Панчево - Банатско Ново Село, констатована средњовековна керамика, керамика старијег гвозденог доба и позног неолита (баденска култура);
- Локалитет на Јужној обали Надела између пруге и пута Панчево - Банатско Ново Село - констатовани фрагменти бронзанодобне и средњовековне керамике;
- Локалитет на потесу Лап II - Лап III, јужна обала Надела између железничке пруге Београд - Вршац и Љуприје - констатовани фрагменти млађесредњовековне, провинцијално-римске, гвозденодобне и старије неолитске керамике (старчевачка култура).

Имајући у виду наведено, на простору предметне парцеле могу се очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Пелистерска бр. 11, Панчево, на кат. парц. бр. 12002/19 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Пелистерска бр. 11, Панчево, на кат. парц. бр. 12002/19 КО Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Гроздана Миленков





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: 900/4

Дана: 30.12.2025.

П а н ч е в о

ЈЈ/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. 900/3 од 18.12.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора ДУШАНА МИЉЕВИЋА, Панчево, ул. Козарачка бр. 141, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. 12002/19 К.О. Панчево за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Пелистерска бр. 1Ј, Панчево, на кат. парц. бр. 12002/19 КО Панчево

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 12002/19 КО Панчево за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Пелистерска бр. 1Ј, Панчево, на кат. парц. бр. 12002/19 КО Панчево, који је израдио изradio Александар М. Бркић ПР „ENTERIJER MASSIVE” Панчево, Ритска 62а, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл.инж.арх, број лиценце 200 1482 14, може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. 12002/19 КО Панчево за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Пелистерска бр. 1Ј, Панчево, на кат. парц. бр. 12002/19 КО Панчево, потврђено је да су у поглављу: „6. Мере заштите непокретних културних добара,” уграђени услови Завода бр. 900/2 од 10.9.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. бр. 12002/19 КО Панчево за планирану изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 10 стамбених јединица у улици Пелистерска бр. 1Ј, Панчево, на кат. парц. 12002/19 КО Панчево.

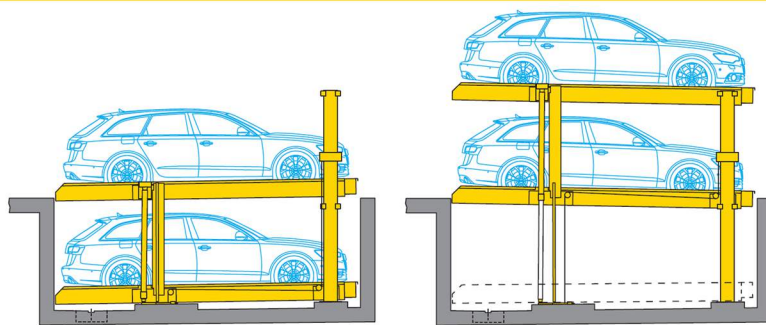
Вршилац дужности директора

Милица Минић





Tehnički podacizi Wöhr Parklift 450



Jednostruka jedinica 2 automobila

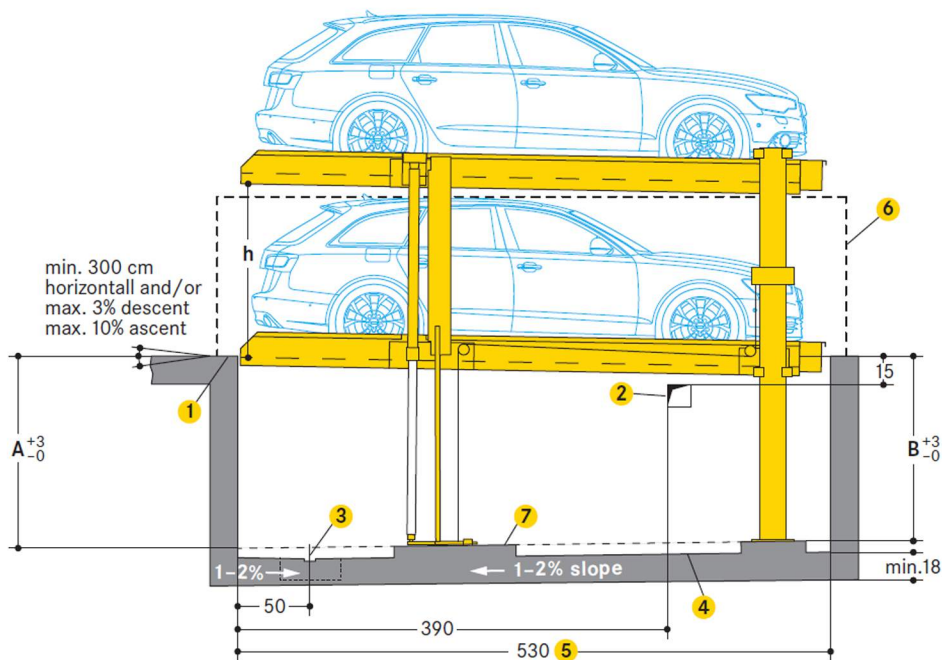
Dupla jedinica 4 automobila

- Predviđeno opterećenje
 - max. 2000 kg, po točku 500 kg
 - max. 2600 kg, po točku 650 kg

Nagib platforme za oplave

- Gornji nivo 1° = 2% uspon
- Donji nivo 1° = 2% nagib
- Nagib na gornjoj platformi pomaže odvodu vode

Dimenzije u cm (Podzemni parking sistem)



Tip	Visina (H) 7	Dubina jame A B	Visina Vozila 8 GN DN	Razmak platformi (h)
450-170	170	165	L+S: 150	155
450-175	175	170	L+S: 155	160
450-180	180	175	L+S: 160	165
450-185	185	180	L+S: 165	170
450-190	190	185	L+S: 170	175
450-195	195	190	L+S: 175	180
450-200	200	195	L+S: 180	185

- Slobodan prostor za priključke obezbeđen od strane kupca:
– Molimo obratite se WÖHR radi davanja dimenzija
- Žuto crno bezbednosno markiranje:
– U skladu sa ISO 3864, 10 cm širine, duž ivice jame (strana 3)
»Zahtev statičkog proračuna I građevinskih radova)
- U slučaju pregradnih zidova:
– 15 x 15 cm otvor za električne I hidraulične cevi
– Nakon instalacije, ne zatvarati otvor
- Preporučeni kanali za drenažu
– 10 x 2 cm, sa 50 x 50 x 20 cm kanalom za drenažu
– U slučaju instalacije na šahtu pumpe, potrebno je da ispuni sa drenažnom jamu dimenzijama određenih od proizvođača pumpe
- Kanali ili useci/betonski stubovi:
– nisu dozvoljena na podu jame ni na zidovima jame
– Ukoliko su kanali ili stubovi neophodni, širina sistema mora biti smanjena ili jama treba biti proširena
- Dužina jame od 530 cm je preporučena. Ovo će omogućiti povećanu bezbednost prolaza kao i distance do zida sto omogućava ne planirano duža vozila
- Sa povećanjem visine plafona, Dobija se da se viši automobili mogu parkirati na gornjoj platformi.
- GN= gornji nivo/ DN= donji nivo
L = Limuzina /S = Karavan

Dimenzije

- Sve navedene dimenzije su minimalne, tolerancija završnih dimenzija se mora uzeti u obzir.
- Sve dimenzije su date u cm



Alina

Parklift 1.

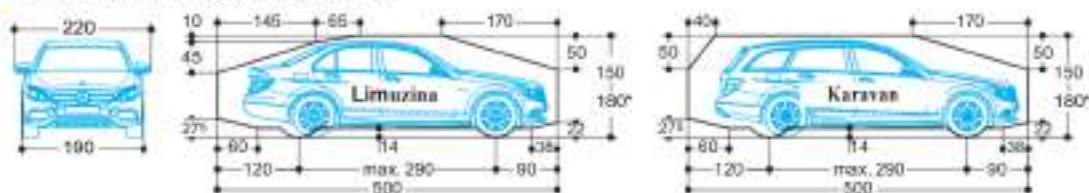


Security
System
Novaković

Surčinska 37 D | Belgrade 11070 | Serbia
T / F: +381 11 2260 033 / 2260 034 / 2260 035
PIB 100290439 | ŽR 205-18245-61 | office@ssn.rs



■ Ulazni profil (za standardna vozila)



* Prosečna visina vozila uključujući krov, gornji gepek i antenu ne smeju da pređu maksimalnu naponomenu visinu vozila.

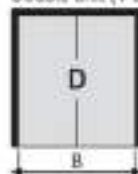
■ PARKLIFT 450 (platform load upper level 1500 kg / lower level 2000 kg)

Single unit (2 cars)



Space requirements	clear platform width
B	230
260	

Double unit (4 cars)



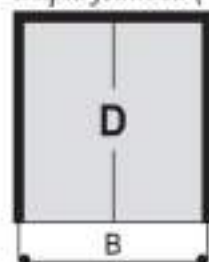
Space requirements	clear platform width
B	460
490	

The driving aisle width must comply with local regulations

■ Dimenzije širine (podzemno parkiranje)

■ Pregradni zidovi

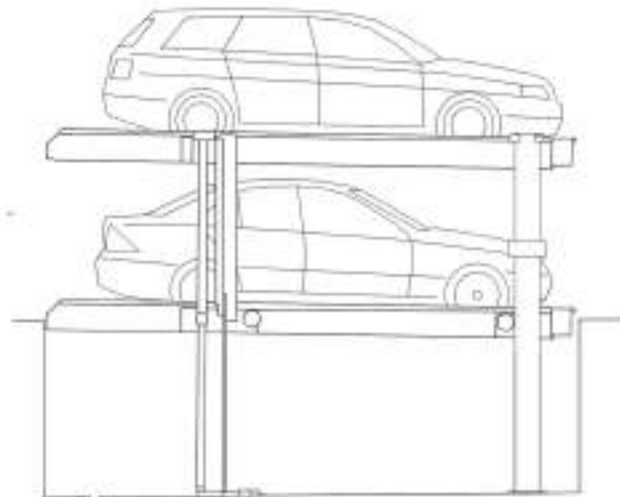
Dupla jedinica (4 auta)



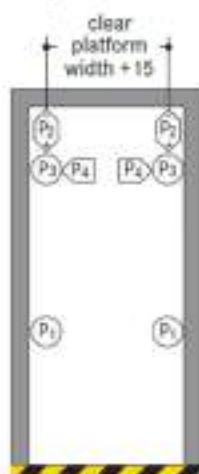
Potreban prostor	čista širina platforme
B	460
490	



PRESEK 530
W&H Parklift 450-175 (330)



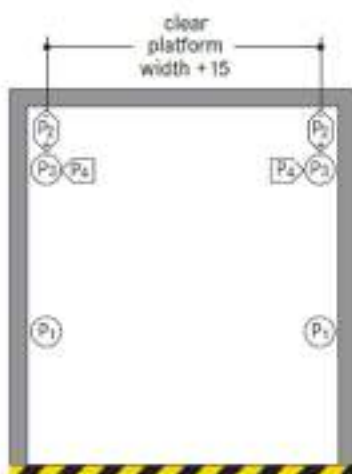
Single unit



Safety marking compliant to ISO 3864

P1	+ 45 kN*
	- 15 kN
P2	+ 4 kN
	- 4 kN
P3	+ 17 kN
P4	+ 3 kN

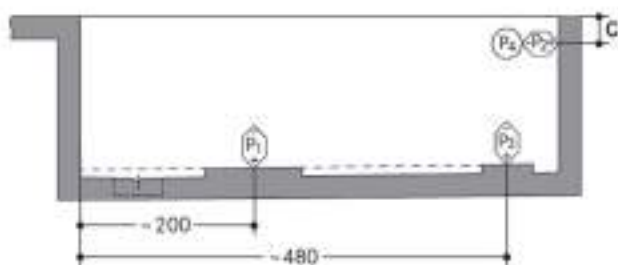
Double unit



P1	+ 80 kN*
	- 30 kN
P2	+ 4 kN
	- 4 kN
P3	+ 30 kN
P4	+ 3 kN

*specified load bearing data includes the vehicle weight

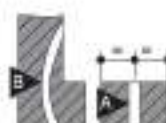
Section



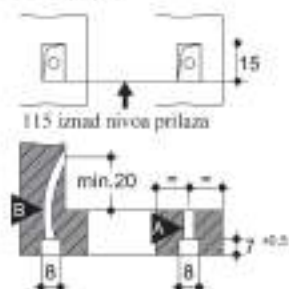
Type	C
PARKLIFT 450-170	0
PARKLIFT 450-175	5
PARKLIFT 450-180	10
PARKLIFT 450-185	15
PARKLIFT 450-190	20
PARKLIFT 450-195	25
PARKLIFT 450-200	30

Šupljine i otvori u zidu za okretne prekidače kod rolo i sekcijских vrata

Preko maltera



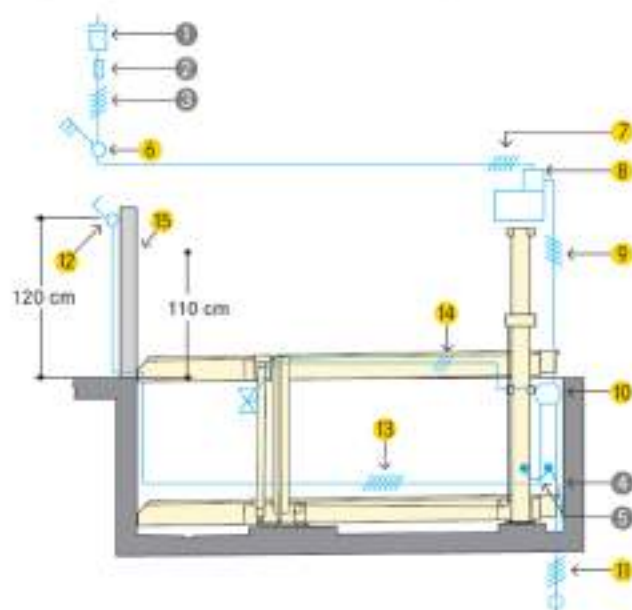
Ispod maltera



A Plastična ili čelično armirana cev M 20

B Fleksibilna plastična izolaciona cev M 20

Statički i konstruktivni zahtevi



Opterećenja se prenose na pod jame preko stopa približne površine 140 cm², učvršćenih pomoću industrijskih anker - zavrtneža za temeljnu ploču minimalne debljine 18 cm (preporučuje se kvalitet C20/25), u dubini približno 10-12 cm. Kod učvršćivanja za vodootporne betonske podove upotrebljavaju se specijalni hemijski zavrtneži (isporučuje Wöhr). Prednji zidovi jama moraju se formirati od betona (preporučuje se kvalitet C20/25) moraju da budu perfektno ravni i vertikalni bez izbočina. Naznačene dužine do tačaka oslonca su srednje vrednosti. Molimo da nas kontaktirate za tačan položaj za bilo koje varijante na standardnim jedinicama.

Hidraulična pogonska jedinica

Dimenzije u cm	1-5 Parklift	6-10 Parklift
Length	100	150
Height	140	140
Depth	35	35

Lokacija hidraulične pogonske jedinice:

- Nameštena na gornjoj platformi tako da se kreće zajedno sa platformom.
- gde to nije moguće, potrebno je obezbediti dodatni prostor iznad prilaznog nivoa



TEKSTUALNI DEO

Investitor:

DUŠAN MILJEVIĆ
Pančevo,
ul. Kozaračka br. 141

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –
P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J
k.p.br. 12002/19 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 Planu generalne regulacije – proširena Misa sa grobljem (celina 3) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ br. 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2021 – izmene i dopune, 12/2025 – izmene i dopune) k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Pelisterska br. 1J u Pančevu, u gradskom bloku broj **3.2.34.**, namena **STANOVANJE SA KOMPATIBILNIM NAMENAMA.**

Pod tačkom B3.1.2.: Urbanistički projekat kao detaljna razrada delova prostora obuhvaćenog ovim Planom predviđeno je da se izrađuje za: izgradnju višeporodičnih stambenih objekata u okviru zone 3.1 sa više od pet stambenih jedinica.

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, katastarske parcele broj 12002/19 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa deset (10) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Pelisterska br. 1J. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije – proširena Misa sa grobljem (celina 3) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ br. 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2021 – izmene i dopune, 12/2025 – izmene i dopune). Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Karakteristike parcele 12002/19 K.O. Pančevo koja je predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije – proširena Misa sa grobljem (celina 3) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ br. 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2021 – izmene i dopune, 12/2025 – izmene i dopune) nalazi se u gradskom bloku **3.2.34.**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcela k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo ima direktan pristup ulici Pelisterskoj – k.p.br. 12000 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa deset (10) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor u prizemlju objekta, parking mesto i parklift platforme na parceli (van objekta), kao i uređenje zelenih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 953-111-31116/2025 od 08.11.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 18832 za k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Matični broj opštine:	80314
Opština:	Pančevo
Matični broj katastarske opštine:	802484
Katastarska opština:	Pančevo
Broj parcele:	12002/19
Površina m ² :	451
Broj izvoda:	18832
Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Njiva 1. klase
Imaoci prava na parceli	
Naziv:	MILJEVIĆ DUŠAN
Adresa:	Pančevo, ul. Kozaračka br. 141
Matični broj lica:	2711985860050
Vrsta prava:	svojina
Oblik svojine:	privatna
Udeo:	1/1

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela broj 12002/19 K.O. Pančevo sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu. Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 3.2.34., namena - stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarska parcela broj 12002/19 K.O. Pančevo sa jugozapadne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Pelisterska (k.p.br. 12000 K.O. Pančevo). Sa severozapadne strane graniči se sa parcelom k.p.br. 12002/18 K.O. Pančevo. Sa severoistočne strane se graniči sa parcelom k.p.br. 12005/1 K.O. Pančevo. Sa jugoistočne strane graniči se sa parcelom k.p.br 12002/20 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela broj 12002/19 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetna katastarska parcela broj 12002/19 K.O. Pančevo, definisana je tackama **1 – 6**, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1	7474933.8770	4972043.9502
2	7474968.7335	4972072.7473
3	7474982.8725	4972071.4577
4	7474948.2553	4972042.8600

Površina k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo je **451,00 m²**.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarskih parcela k.p.br. 12000 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice – ul. Pelisterska /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama **1 – 4**.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama **5 i 6** odnosno prostor definisan tačkama **1 - 6** čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

	Y (m)	X (m)
10	7474947.6059	4972034.3030
11	7474933.2170	4972035.4156

3. USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije – proširena Misa sa grobljem (celina 3) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ br. 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2021 – izmene i dopune, 12/2025 – izmene i dopune), na osnovu kojeg je izdata Informacija o lokaciji broj **003037405 2025 08725 004 005 353 018** od 05.08.2025. godine.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na zahtev Investitora urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskoj parceli broj 12002/19 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 i drugi specifični uslovi, definisani su Planom generalne regulacije – proširena Misa sa grobljem (celina 3) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ br. 25/2014, 7/2015 – ispravka, 36/2015 – ispravka, 29/2021 – izmene i dopune, 12/2025 – izmene i dopune).

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj 18832 na predmetnoj k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo nema postojećih objekata.

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 parcelu k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo.

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

План генералне регулације - проширена Миса са гробљем (целина 3) у Панчеву ("Сл. лист града Панчева" бр. 25/2014, 7/2015 – исправка, 36/2015 – исправка, 29/2021-измене и допуне, 12/2025-измене и допуне) (у даљем тексту План)

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА

2.1. Катастарска парцела 12002/19 К.О. Панчево се налази у оквиру Плана и то:
- У ЗОНИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, зона СТАНОВАЊА са компатибилним наменама, блок 3.2.34.

Na katastarskoj parceli broj 12002/19 К.О. Панчево planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

4.1. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, просторна целина 3.2.

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

Регулационе линије

Регулационе линије су дате у односу осовинску линију (осовину јавне саобраћајне површине) и у односу на граничну линију – трасе пруге као и у односу на постојеће границе парцела, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.

У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења.

Грађевинске линије

Грађевинске линије дефинишу положај објекта на парцели у односу на регулационе линије и у односу на границе суседних парцела.

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.

Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу бр. 2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. br. 12002/19 К.О. Панчево. Грађевинска линија удаљена је од 5,14 – 15,54 m од регулационе линије и к.п.бр. 12000 К.О. Панчево - *ул. Pelisterska*.

Planirani objekat je postavljen pod uglom od 44° u odnosu na regulacionu liniju, у непрекинутом је низу, нема подрум и не прелази границе суседних парцела, рачунајући и ваздушни и подземни простор (темелје).

Širina poprečnog profila *ул. Pelisterske* iznosi **11,05 m**.

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

5.1.1. ДЕФИНИСАЊЕ ПОЛОЖАЈА ОБЈЕКТА ПРЕМА РЕГУЛАЦИЈИ И ПРЕМА ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

Типологија објекта

Објект, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – у зависности од типа блока коме припада.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу "Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина" и имати приступ са јавне површине.

Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

Растојање грађевинске од регулационе линије је дефинисано у складу са преовлађујућом регулацијом блока, а што је приказано на графичком прилогу бр.2 ове Информације.

Напомена: Грађевинска линија је од регулационе линије удаљена 3,0метара (од планиране саобраћајнице бр.259), приказана је на графичком прилогу бр. 2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

Дефинисање положаја објекта према границама суседних / задњих парцела:

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

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

0.00m - када на тим фасадама нема отвора

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

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

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

5.1.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

упуштање делова објекта у површину јавне намене:

Није планирано упуштање делова објекта у површину јавне намене.

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu.**, maksimalno 1,20 m.

Površina fasade prema zadnjem dvorištu: $P = 155,03 \text{ m}^2$

Ukupno ostvareno: **23,12% (35,85 m²)**; ostvareno 1,20 m.

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

5.1.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

Нивелационе коте парцела усагласити са нивелацијом приступних јавних површина.

Кота приземља свих планираних објекта мора бити минимално 0,2m 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 0,20m).

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

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je **15,50 m** što je u skladu sa Planom propisanih 15,50 m za objekte spratnosti $P + 2 + P_k / P_s / M$ – broj etaža важи само као оријентациони параметар.

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

• **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасадну 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 ul. Pelisterskoj, uvučen 1,50 m. Prostor između osnovnog gabarita objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa. Visina venca je **11,50 m** što je u skladu od maksimalno propisanih 11,50 m.

5.1.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

Кровови:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

У поткровљу је дозвољено формирање кровних „баца“. Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом племена основног крова. Облик и ширина „баце“ морају бити усклађени са елементима фасаде. Под кровним „бацама“ може бити максимално 50% сваке равни крова.

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. Кровне равни свих објеката решити тако да се атмосферске воде обавезно одводе на сопствену парцелу или на јавну површину.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Krov je predviđen kao dvovodan sa drvenom krovnom konstrukcijom, bez badža, sa padom krovних ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, sa padom krovних ravni 5°. Krov je u potpunosti sakriven zidanim atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama.

5.1.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

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

Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00m.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградајују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

Planirano je ograđivanje parcele **transparentnom žičanom ogradom visine $h = 2,00\text{ m}$** kao i živom ogradom (videti grafički prilog – crtež br. 4), u skladu sa članom 144. Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) - **Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se NE izdaje građevinska dozvola.**

5.1.8. УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКЕ И КОЛСКЕ ПРИСТУПЕ ПАРЦЕЛАМА:

Објекте третиране зоне повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

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

Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0m (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.

Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0m а за вишеспородичне стамбене објекте и пословне комплексе не мање од 5,0m (изузетно мање).

Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

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

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

Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објекта који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).

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

Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5m а изузетно 1,2m за пешачке пролазе (за стамбене објекте).

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj 03-558/2025 od 17.09.2025. godine, novoprojektovani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Pelisterska na k.p.br. 12000 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini od **5,00 m**, površine **13,02 m²**.

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1.	7474941.8859	4972037.7746
2.	7474942.3079	4972043.3331

Saobraćajni priključak izvesti sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od asfalta, betona, betonskih elemenata, ili nekog drugog čvrstog i jedinstvenog materijala i forme završne obrade, a mesto priključenja obraditi bez lepeza.

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.

**5.1.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:
Зона 3.2.**

- Макс.површина под објектима **Из=60%**
- Макс.површина под објектима са обрачунатим манипулативним површинама **И=70%**
- Минимално под зеленим површинама **30%**

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

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

ZELENE POVRŠINE min. 30% - zelenilo na tlu / ostvareno 30,36%

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		Površina (m ²)	Procenat (%)
Pod objektom (max. 60%)		204,00	45,23
Popločane površine		82,25	18,24
WÖHR Parklift 340 jedinice		27,83	6,17
Površina pod objektom sa obračunatim manipulativnim površinama (maks 70%)		314,08	69,64
Zelene površine (min. 30%) – zelenilo na tlu		136,92	30,36
UKUPNO		451,00	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcelu k.p. br. 12002/19
Ukupna površina predmetne parcele		451,00 m²
NETO površina planiranog objekta		836,83 m ²
BRGP planiranog objekta		1.032,00 m ²
Spratnost objekta		P + 3 + Ps
Indeks zauzetosti pod objektom	maks. 60%	45,23%
Indeks zauzetosti pod objektom sa obračunatim manipulativnim površinama	max. 70%	69,64%
Indeks izgrađenosti		2,29
Ukupno ostvarenih stambenih jedinica		10
Ukupan broj mesta za parkiranje		10
Zelene površine	min. 30%	30,36%

5.1.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.1.11. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

- Главни објект

Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта; нивелациони услови):

Вертикална регулација је дефинисана спратношћу и висином венца за сваку врсту објекта понаособ у складу са њиховом наменом.

Висина главних објеката дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца објекта.

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели.

Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином спратности, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венца	спратности	
6.0	11.0	P+Pk/Ps/M
8.5	12.5	P+1+Pk/Ps/M
11.5	15.5	P+2+Pk/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 спратности и венца, уз поштовање свих осталих параметара овог плана.

За објекте који излазе на улицу, сложеног облика – "Г" и "П", висина према улици је одређена регулационо-нивелационим планом а, дворишни краци могу бити максималне висине венца 6.0 m и спратности 11.0 m и оријентационе спратности P+Pk/Ps/M.

Ако објект није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.

Постојећа спратност може се мењати до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим Планом и под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.

Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини спратности.

Максимална спратност помоћних објеката је приземна.

а. Главни (основни) објекти

- Максимална спратност: P+2+Поткровље (Pk) / повучен спрат (Ps)/мансарда (M)

б. Помоћни (пратећи) објекти

- Максимална спратност помоћних објеката је приземна.

Планирани број **надземних** етажа објекта је P + 3 + Ps (пет етажа).

Планирана висина венца је **11,50 m** од коте уличног тротоара (max. дозвољено 11,50 m).

Планирана висина објекта (атике) је **15,50 m** од коте уличног тротоара (max. дозвољено 15,50 m).

5.1.12. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

Код изградње нових објеката и реконструкције и доградњи постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:

• становње	1ПМ/1 стамбена јединица
	град Панчево
• пословање	1ПМ/70 m ² нето површине
• управа и администрација	1ПМ/60 m ² нето површине
• трговина	1ПМ/50 m ² продајног простора

Уколико је пратећим елаборатом/студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума:

При реконструкцији објеката (уколико се добија већи број функционалних јединица или се изврши пренамена објекта) обезбедити и потребан број паркинг места за нове јединице по наведеним критеријумима.

Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5x5,0m за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DESET (10) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 1 parking mesto dim. 2,00 x 5,50 m na parceli van objekta;
- 3 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta;
- 1 garažno mesto dim. 2,07 x 5,50 m u okviru prizemlja objekta;
- 1 parking mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom na parceli van objekta;
- 4 parking mesta u okviru **WÖHR Parklift 450**, dim. 4,90 x 5,30 m na parceli van objekta;

критеријум: 1 PM / 1 стамбена јединица

1 GM/ 1 стамбена јединица

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Зоне за разраду планом детаљне регулације

- У свим случајевима када се не може извршити подела на јавно и остало земљиште тј. директно спровођење на основу овог Плана, потребна је израда плана детаљне регулације.

Урбанистичким пројектом као детаљна разрада делова простора обухваћеног овим Планом предвиђено је да се израђује за:

- Објекте и површине јавне намене (нови објекти)
- Станице за снабдевање течним горивом и други објекти који захтевају посебне услове пројектовања;
- Пословне комплексе са два и више објеката на парцели;
- Пословне комплексе у зони заштићене обале Надела;
- Изградњу вишепородичних стамбених објеката са више од пет стамбених јединица.

Na predmetnoj parceli planiran je objekat koji je projektovan kao višeporodični stambeni objekat sa deset (10) stambenih jedinica, stoga je izrada Urbanističkog projekta neophodna.

8.1. Услови за величину парцеле

Зона 3.2.

Породични стамбени објекти

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Тип (врста) објекта	Минимална површина парцеле (m ²)
слободностојећи	300
прекинути низ	240
непрекинути низ	160

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објеката утврђује се према следећој табели:

Тип (врста) објекта	Минимална ширина парцеле (m)
слободностојећи	10,00
прекинути низ	9,00
непрекинути низ	6,0

Вишепородични стамбени објекти

Најмања површина грађевинске парцеле = 600m²

Најмања ширина грађевинске парцеле = 12,0m

Напомена за Зону 3.2

Минималне ширине и величине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и величине од наведених али не мање од 6 m и 250 m². У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширине и величина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).

Укупна површина катастарске парцеле број 12002/19 К.О. Панчево износи **451,00 m²**, што испуњава услове планом предвиђене минималне величине парцеле од 250,00 m².

Површина предметне грађевинске парцеле дефинисана је преписом листа непокретности број 18832. Ширина грађевинске парцеле број 12002/19 К.О. Панчево према регулацији - front ka улици Pelisterska износи **14,42 m**, планом је предвиђена минимална ширина од 9,00 m.

1. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	12,00 m (izuzetno 6,0 m)	Širina parcele 12002/19 prema regulaciji - front ka ul. Pelisterska iznosi 14,42 m
Minimalna površina parcele	600,00 m ² (izuzetno 250,00 m ²)	Površina katastarske parcele broj 12002/19 K.O. Pančevo iznosi 451,00 m²
Spratnost	Zadati parametri P + 2 + Pk; Ps; M <i>Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar</i>	Planirani broj nadzemnih etaža je P + 3 + Ps
Maksimalna visina objekta	15,50 m	Planirana visina objekta je 18,50m
Maksimalna visina venca	11,50 m	Planirana visina venca je 14,50 m
Indeks izgrađenosti	-	2,29
Indeks zauzetosti	maks. 60% - pod objektom maks. 70% - pod objektom sa obračunatim manipulativnim površinama	<u>pod objektom - 45,23%</u> (204,00m ²) <u>pod objektom sa obračunatima manipulativnim površinama – 69,64%</u> (314,08 m ²)
Parkiranje	kriterijum 1PM / 1 stambena jedinica 1 GM/ 1 stambena jedinica	<u>Obezbeđeno je ukupno deset (10) mesta za parkiranje i to:</u> <ul style="list-style-type: none"> • 1 PM dim. 2,00 x 5,50 m na parceli van objekta; • 3 GM dim. 2,00x5,50 m u okviru prizemlja objekta; • 1 GM dim. 2,07x5,50 m u okviru prizemlja objekta; • 1 PM dim. 3,70x4,80 m za osobe sa invaliditetom na parceli van objekta; • 4 PM u okviru WÖHR Parklift 450, dim. 4,90x5,30 m
Zelene površine	min. 30 %	30,36% (136,92 m ²)
Manipulativne površine i ostale zastrte površine	-	popločane površine: 18,24% (82,25 m ²) WÖHR Parklift 340 jedinica 6,17% (27,83 m ²)
Bilans površina na parceli	pod objektom: popločane površine: WÖHR Parklift:	45,23% / 204,00 m ² 18,24% / 82,25 m ² 6,17% / 27,83 m ²
	<u>površina pod objektom sa obrač. manip. površinama:</u> <u>zelene površine:</u>	69,64% / 314,08 m ² 30,36% / 136,92 m ²
UKUPNO = 100,00 % / 451,00 m²		

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 10 stambenih jedinica:

bruto površina prizemlja:	204,00 m ²
bruto površina I sprata:	207,00 m ²
bruto površina II sprata:	207,00 m ²
bruto površina III sprata:	207,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	207,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.032,00 m²

2. 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 **136,92 m²**, odnosno **30,36%** od ukupne površine parcele (451,00m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min. 10% od ukupne zelene površine, ostvareno 16,50 m², odnosno 12,05% od ukupne zelene površine na tlu.

3. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

• ELEKTROENERGETIKA

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo** broj **8C.1.1.0.-D.07.15.-409633-25/2** od 15.10.2025. godine – odobreno je ukupno **13** (trinaest) **brojila**. Mesto, način i tehničko – tehnološki uslovi priključenja određeni su na sledeći način:

Na pristupačnom mestu u ulazu predmetnog objekta, za ugradnju jednog ormana mernog mesta MOMM-9 i jednog ormana mernog mesta MOMM-6, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) sledećih dimenzija: širine 1400 mm, visine 2000 mm i dubine 235 mm.

Na pogodnom mestu na delu spoljašnje fasade objekta, a što je moguće bliže stambenom ulazu (odnosno mestu gde će se ugraditi OMM za stambeni deo objekta), za ugradnju kablovske priključne kutije (KPK) tipa EV-1P, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) dimenzija širine 440mm, visine 980mm i dubine 165mm. U KPK ugraditi uvodne kablovske cevi Ø110mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

• VODOVOD I KANALIZACIJA

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

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

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

U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“** broj **D-13816/1** od 10.12.2025. godine.

- VODOVOD

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod izgradnjom novog priključka od PE cevi prečnika DN 75. Za merenje utrošene vode predviđen glavni vodomerni – kombinovani vodomerni Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 140 x 200 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju manjem od 1,5 m od regulacione linije. Tip vodomera odrediće se prilikom izrade projektno tehničke dokumentacije za izgradnju vodovodnog priključka. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice.

Pored glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomerni su prečnika 1/2" i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. Glavni vodomerni, kao i pojedinačni vodomerni 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 sanitarnu vodu regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

- SANITARNA VODOVODNA MREŽA

Arhitektonskim rešenjem izgradnjom objekta dobija se deset novih stambenih jedinica čije je sanitarne uređaje i opremu potrebno priključiti na mrežu sanitarne hladne, odnosno po potrebi i sanitarne tople vode. Dovod sanitarne hladne vode predviđen je priključivanjem objekta na gradsku vodovodnu mrežu prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo i izgradnjom vodomernog šahta na udaljenosti manjoj od 1,5 m od regulacione linije. Unutar vodomernog šahta predviđa se ugradnja glavnog vodomera sa vodomernom garniturom za objekat, dok se u objektu na svim etažama sa stambenim jedinicama predviđa ugradnja individualnih vodomra sa vodomernim garniturama za svaki stan na etaži. Razvod sanitarne hladne i tople vodovodne mreže predviđen je od polipropilenskih (PE) vodovodnih cevi odgovarajućih profila, dimenzionisane prema metodi BRIX-a imajući u vidu jedinice opterećenja (JO) svakog točecjeg mesta i optimalne brzine protoka u cevovodu. Prema izvršenom dimenzionisanju vodovodne mreže utvrđeno je opterećenje unutrašnje vodovodne mreže objekta od 42,5 J.O. odnosno iskazane potrebe za sanitarnom hladnom vodom kapaciteta 1,63 l/s koji se obezbeđuje dovodnim priključkom od PE cevi DN 50.

Iz sprovedenog hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži od 2,5 bara ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem sanitarnih uređaja vodom, tako da se planira i ugradnja uređaja za povišenje pritiska u posebnoj prostoriji u prizemlju objekta. Horizontalni razvod sanitarne vodovodne mreže po ulazu u objekat predviđen je ispod plafona prizemlja do I iz prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska do mesta na kom horizontalni razvod prelazi u glavnu sanitarnu vodovodnu vertikalu (SV1 – predviđena je jedna vertikalna) koja se dalje vodi vertikalno kroz zajedničke prostorije objekta (hodnik). Na svim etažama od ove vertikale prelaskom preko individualnih vodomera vrši se dalji horizontalni razvod do i unutar svake stambene jedinice do sanitarnih potrošača. Snabdevanje toplom vodom u objektu predviđeno je lokalno preko električnih bojlera. Vodovodna mreža je dimenzionisana prema potrebama potrošnje sanitarne vode u objektu. Kao cevni materijal za unutrašnje vodovodne razvode za hladnu vodu predviđene su polipropilenske cevi, dok su za unutrašnji razvod tople vode predviđene polipropilenske cevi „STABI PIPE“ (cevi za toplu vodu), minimalnog PN6.

Horizontalne razvode u objektu voditi sa minimalnim padovima ka vertikalima kako bi se omogućilo pražnjenje mreže. Vertikale i horizontalni razvod do točecjih mesta ušlicovati u zidove. Pre zatvaranja šliceva u zidu, mrežu ispitati na probni pritisak dobro isprati i dezinfikovati.

Na unutrašnjim razvodima sanitarne vode predviđen je dovoljan broj centralnih i presečnih ventila kojima će se obezbediti njihov adekvatan rad i lako održavanje u redovnim i havarijskim uslovima. Propusne ventile sa poniklovanom kapom i rozetom ugraditi kod svakog točućeg mesta gde se ugrađuje zidna baterija (tuševi) i holenderi za veš mašine. Vodokotliće i stojeće baterije (umivaonici i sudopere) priključiti preko EK (ugaonih) ventila. Za zatvaranje vertikale predvidja se propusni ventil sa točkićem. Sve ventile potrebno je montirati na pristupačnim mestima.

Prolaz cevovoda kroz konstruktivne zidove i međuspratne konstrukcije potrebno je izvesti u zaštitnoj cevi koja ima za 40 mm veći profil od spoljnog prečnika cevovoda. Međuprostor treba ispuniti plastičnim kitom, a krajeve zapuniti cementnim malterom. Vertikala moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u blagom padu prema vertikali. Nakon montaže dezinfikovati i isprati mrežu i sa točućih mesta uzeti uzorke za analizu sanitarne ispravnosti vode. Tek nakon dobijanja pozitivnog mišljenja o sanitarnoj ispravnosti vode mreža se može pustiti u rad. Sve horizontalne cevovode treba polagati u nagibu od minimum 1-2%. Horizontalno i vertikalno pričvršćivanje cevi za konstrukciju treba isključivo raditi sa prema uputstvu za montažu dostavljenom od strane proizvođača cevi koje se ugrađuju. Vodoinstalaterske radove na izradi priključka i ugradnji vodomera izvode isključivo radnici JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, a na zahtev korisnika.

PRORAČUN GUBITKA PRITISKA U MREŽI HLADNE VODE OD VODOMERA DO NAJUDALJENIJEG TOČEĆEG MESTA – VERTIKALA

BR. VERT.	DEONICA CEVI		J.O.	Q	L	DN (OD)	GUBITAK NA PRITISAK		brzina
	OD	DO	J.O.	lit/s	m	mm	$\Delta h/m'$	m'/m	m/s
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SV 1	1	2	9	0,750	2,82	32	0,11	0,310	1,3
	2	3	18	1,061	2,82	40	0,05	0,141	1,0
	3	4	30	1,369	2,82	50	0,04	0,113	1,0
	4	5	42	1,620	0,90	50	0,05	0,045	1,2
	5	V	42,5	1,635	24,57	50	0,05	1,229	1,2
								2,392	

Napomena : DN(OD) je spoljašnji prečnik cevi

Stanje pritiska na pložajno najnepovoljnijem sanitarnom čvoru:

1. GUBITAK PRITISKA U VODOVODNOJ MREŽI:	2.392 m
2. GUBITAK PRITISKA NA KONTROLNOM VODOMERU	1,500 m
3. GUBITAK PRITISKA NA GLAVNOM VODOMERU:	4,000 m
3. POTREBAN PRITISAK NA IZLIVU:	5,000 m
4. H_U -UKUPNO GUBICI:	12,892 m
5. H_g -GEODETSKA RAZLIKA:	13,400 m
6. H_m -PRITISAK U GRADSKOJ MREŽI:	25,000 m

ODREĐIVANJE RASPOLOŽIVOG NADPRITISKA:

$$H_{raspoloživo} = H_m - H_g - H_U = 25,000 - 13,400 - 12,892 = -1,292 \text{ m}$$

Iz proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži u uslovima normalnog vodosnabdevanja ne zadovoljava potrebe za vodom neophodnom za sanitarne uređaje u objektu, te se predviđa ugradnja uređaja za povišenje pritiska čije će se hidrauličke karakteristike i odabir izvršiti po dobijanju uslova JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo.

- FEKALNA KANALIZACIJA

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja rešeno je prihvatom istih preko lokanih uređajnih sifona u horizontalni razvod od PVC cevi i fazonskih komada odgovarajućih profila i polaganih u zidu ili podu u padovima kojima se obezbeđuje samopročišćavanje istih i njihovim priključenjem na kanalizacione vertikale prečnika DN110 mm. Svaka od vertikala se po izvodu na krov, radi obezbeđivanja ventilisanja mreže, završava ventilacionim glavama. Na kanalizacionim vertikalama se na svakoj etaži na vidnom i dostupnom mestu predviđa montaža revizionog otvora u svrhu lakšeg održavanja mreže tokom eksploatacije.

Od kanalizacionih vertikala upotrebljena voda dalje se odvodi horizontalnim razvodom ispod ploče objekta, predviđene od PVC cevi DN 160mm, SN 8 i polagane u padu od 2%. Za potrebe pranja i čišćenja garaže u prizemlju, formiraće se rigola koja slivnikom odvodi vodu preko separatora lakih tečnosti sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje do revizionog šahta fekalne kanalizacije. Odvođenje vode iz WOHR Parkliftera se vrši preko separatora do kanalizacionog revizionog šahta. Kompletnu kanalizacionu mrežu je po izvršenoj montaži, a pre zatvaranja kanala ili zatrpavanja rova zemljom, potrebno ispitati na vodonepropusnost. Priključenje unutrašnjeg razvoda fekalne kanalizacije na instalacije gradske kanalizacije predviđa se preko kanalizacionog priključka od PVC cevi prečnika 160 mm SN8. Revizioni šaht se predviđa na rastojanju 1,5 - 2,5m od regulacione linije.

PRORAČUN KANALIZACIJE PO SAMGIN-u

VRSTA UREĐAJA	N	K	N*K	P	q ⁿ	Q
WC	16,00	6	96,0	16,2	2,00	5,184
UMIVAONIK	17,00	0,5	8,5	16,2	0,17	0,468
TUŠ KABINA	10,00	0,7	7,0	19,8	0,22	0,436
VEŠ MAŠINA	10,00	2,71	27,1	19,8	0,89	1,762
MAŠINA ZA SUDOVE	10,00	2,62	26,2	19,8	0,86	1,703
SUDOPER	10,00	2	20,0	19,8	0,67	1,327
UKUPNO						10,880

Ukupna količina vode je 10,88 l/s.

Usvaja se prečnik odvodnog kanala DN-160mm (kao min. dozvoljeni) prema propisima koji pri punjenju od 0,6 D i padu $i = 2 \%$ prema tabeli Kuter-a može da propusti $Q = 11.3$ l/s sa brzinom oticanja $V = 1,03$ m/s.

-ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA (ATMOSFERSKA KANALIZACIJA)

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikala prečnika DN110mm, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta. Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdjenih olučnjaka prečnika DN110mm. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom odgovarajućih profila poleženim u potrebnim padovima za obezbeđivanje samopročišćavanja cevovoda, odvodi do revizionog šahta atmosferske kanalizacije.

Nakon prikupljanja otpadnih voda sa podnih površina garaže i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu, one se odvođe do separatora lakih tečnosti sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje. Nakon odvajanja nečistoća otpadna voda se od separatora odvodi do revizionog šahta atmosferske kanalizacije.

Priključenje unutrašnjeg razvoda atmosferske kanalizacije na instalacije gradske atmosferske kanalizacije predviđa se preko kanalizacionog priključka od PVC cevi prečnika 160 mm SN8. Kompletnu kanalizacionu mrežu je po izvršenoj montaži, a pre zatvaranja kanala ili zatrpavanja rova zemljom, potrebno ispitati na vodonepropusnot.

Revizioni šaht se predviđa na rastojanju manjem od 1,5 m od regulacione linije.

PRORAČUN ATMOSFERSKE KANALIZACIJE PROCENJENE MERODAVNE KOLIČINE ATMOSFERSKIH VODA

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

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

gde su:

Q_{\max}	– maksimalni protok koji dotiče u cevovod priključka (l/s)
$i(t_c, PR)$	– intenzitet padavina koji je u funkciji vremena trajanja kiše
i	povratnog perioda (l/s/ha)
A	– površina slivne površine (ha)
c	– koeficijent oticaja slivne površine

Na predmetnoj parceli po planiranom uređenju predviđene su sledeće slivne površine:

Krovne površine:

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

A_{kr} – ukupna površina krovova prema podacima iz projektne dokumentacije 207,00 m²

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

$$Q_{\max, kr} = 2,61 \text{ l/s}$$

Zelena površina:

$i(t_c, PR)$ – usvaja se intenzitet padavina koji se primenjuje za grad Pančevo od 140

l/s/ha A_{par} – ukupno zelena površina prema podacima iz projektne

dokumentacije 132,50 m² c_{par} – koeficijent oticaja za zelenu površinu 0,25

$$Q_{\max, zp} = 0,93 \text{ l/s}$$

Manipulativna površina izvan predviđene garaže:

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

A_{zp} – ukupno manipulativnih površina izvan predviđene garaže – izbetoniranih, prema podacima

iz projektne dokumentacije 111,10 m²

c_{zp} – koeficijent oticaja za beton 0,9

$$Q_{\max, rp} = 1,40 \text{ l/s}$$

Maksimalni dotok sa površine iz garaže – iz proračuna lakih tečnosti:

$$Q_{\max, gar} = 3,00 \text{ l/s}$$

Na osnovu izračunatih vrednosti dobija se vrednost maksimalnog protoka koji dotiče u cevovod priključka:

$$Q_{\max} = 7.94 \text{ l/s}$$

Usvaja se prečnik odvodnog kanala DN-160mm (kao min. dozvoljeni) prema propisima koji pri punjenju od 0,6 D i padu $i = 2 \%$ prema tabeli Kuter-a može da propusti $Q = 11.3 \text{ l/sec}$ sa brzinom oticanja $V = 1,03 \text{ m/sec}$.

PRORAČUN SEPARATORA LAKIH TEČNOSTI

- Vrsta sliva: garaža za parking motornih vozila
- Proračun protoka:
Jedno pranje automobila pod visokim pritiskom za koje se usvaja - $Q_{\max}=3,0 \text{ l/s}$
količina očekivanog mulja - ne očekuje se mulj
- Izbor separatora:
maksimalni protok Q_{\max} ne manji od 3,0 lit/sec bez taložnika mulja

Usvaja se garažni separator P-NS3 (proizvođača ACO) sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje, u svemu prema SRPS EN858, protoka $Q=3 \text{ lit/sec}$ bez integrisanog taložnika.

-SANITARNI UREĐAJI, OPREMA I GALANTERIJA

Projektom se predviđa nabavka i ugradnja sanitarnih uređaja, oprema i galanterija, prve "A" klase sa izborom boje, oblika i veličine u skladu sa zahtevom Investitora i projektantom enterijera sa napomenom da se končan izbor istih izvrši nakon provere dimenzija stvarno izvedenog stanja prostorija u kojima predviđena njihova ugradnja i napomenom da svi odabrani uređaji, oprema i galanterija moraju odgovarati domaćim standardima za tu vrstu proizvoda. Predviđene su WC-šolje sa niskomontažnim vodokotlićem, dok se umivaonici opremaju jednoručnim stojećim baterijama. Uz sudepere se takođe predviđaju stojeće baterije za protočni bojler. Uz sanitarnu opremu isporučuje se i montira odgovarajuća galanterija. Snabdevanje sanitarnih uređaja toplov vodom predviđeno je putem lokalne pripreme tople vode i to preko električnih bojera 80l-2kW/ 50l-2kW u kupatilima i niskomontažnih protočnih bojlera 10l-2kW u kuhinjama. Svi predviđeni uređaji, oprema i galanterija montiraju se na naznačenim mestima na propisanu visinu, pažljivo i u saglasnosti sa uputstvom proizvođača nabavljenog elementa koji se montira.

Kod izvođenja radova Izvođač je dužan da sve monerske radove izvodi stručno i pažljivo pridržavajući se važećih zakonskih propisa, tehničkih normativa i standarda za ovu vrstu radova. Svako oštećenje uređaja, opreme ili galanterije nastalo u toku izvođenja radova ide na teret Izvođača radova koji je u obavezi da oštećeni element zameni identičnim novim.

Pre izvršene primopredaje izvedenih radova na monaži sanitarnih uređaja, opreme i galanterije, potrebno je izvršiti ispitivanje funkcionalnosti iste i sačiniti zapisnik o istom kojeg potpisuju zajednički odgovorni Izvođač radova i nadzorni organ Investitora radova.

• SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj 03-558/2025 od 17.09.2025. godine, novoprojektovani saobraćajni priključak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Pelisterska na k.p.br. 12000 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini od **5,00 m**, površine **13,02 m²**.

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1.	7474941.8859	4972037.7746
2.	7474942.3079	4972043.3331

Saobraćajni priključak izvesti sa odgovarajućom konstrukcijom i završnim slojem od asfalta, betona, betonskih elemenata, ili nekog drugog čvrstog i jedinstvenog materijala i forme završne obrade, a mesto priključenja obraditi bez lepeza.

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.

- **NAČIN GREJANJA**

Toplotne pumpe vazduh – vazduh.

Na osnovu dopisa MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, broj: 001164270 2025 14810 005 000 011 004, datum: 08.04.2025., poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj, **predmetni objekat će se grejati preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh)** 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 („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

Imajući u vidu dopis nadležnog MINISTARSTVA, toplotne pumpe vazduh – vazduh se smatraju obnovljivim izvorom energije, (član 91. stav 4.) zbog čega ne postoji zakonska obaveza priključenja objekta na postojeću infrastrukturu (član 91. stav 3.) Zakona o planiranju i izgradnji.

U skladu sa ishodovanim uslovima JP „SRBIJAGAS“ br. 05-02-4-14/1111-1 od 02.09.2025., na predmetnom području, u nadležnosti JP „SRBIJAGAS“ postoje sledeći gasni objekti:

- distributivni gasovod ($P_{max} = 3bar$) od polietilenskih cevi Ø40 duž ulice, paralelno sa građevinskom linijom objekata, sa kućnim gasnim priključcima (trenutni radni pritisak je 1 bar) – izgrađen u funkciji;

Nije planirano priključenje na gasovodnu mrežu.

U skladu sa ishodovanim uslovima JKP „GREJANJE“ Pančevo br. 4/259 od 22.10.2025., na predmetnom području, u nadležnosti JKP „GREJANJE“ nema izgrađene toplovodne infrastrukture.

- **TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

Na osnovu uslova „Telekom Srbija“ broj D209/383046/2-2025 od 28.08.2025. godine utvrđeno je da na predmetnoj parceli nema tk objekata.

- Služba za mrežne operacije Pančevo:
 - Podzemni distributivni i razvodni tk kablovi

Planira se da pristupna tk mreža bude podzemna, pa je za potrebe polaganja privodnih tk kablova, tj. za realizaciju buduće planirane telekomunikacione mreže u okviru granica uslova na predmetnoj lokaciji, na kojoj se planira izgradnja, potrebno 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 1PE cev Ø40mm od regulacione linije 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 propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilokom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi $r > 2,3$ m radi nesmetanosti 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.

Obezbediti za svaki stan po jednu novu telefonsku liniju – ukupno 10.

• **ODLAGANJE OTPADA**

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane **JKP „HIGIJENA“ Pančevo** broj: **02-111-2/2025-0106** od 27.08.2025. godine. Na parceli su predviđena dva (2) kontejnera (jedan kontejner na šest stanova) za 10 stambenih jedinica zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog 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 na parceli 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 van objekta na parceli, na regulacionoj liniji prema k.p.br. 12000 K.O. Pančevo.

4. 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.

5. 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.

6. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

I Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, urbanistički projekat za planiranu gradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica u ulici Pelisterska br. 1J, Pančevo, na kat. parc. br. 12002/19 K.O. Pančevo, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- investitor je dužan da obezbedi sredstva za vršenje stalnog arheološkog praćenja Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja svih 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 tačke 1;
- investitor je dužan da obezbedi sredstva za zaštitna iskopavanja i istraživanja dobara materijalne kulture otkrivenih prilikom arheološkog nadzora zemljanih radova, kao i za njihovo čuvanje, publikovanje i izlaganje;
- ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se odšteti 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 arheoloških lokaliteta (dobra pod prethodnom zaštitom u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu):

- „Nadel“ – praistorijsko naselje na severnoj obali Nadela između pruge i asfaltnog puta Pančevo – Vršac;
- Lokalitet na zapadnoj obali Nadela – konstantovana srednjovekovna naseobinska kermanika, zatim sarmatska, bronzanodobna (Belegiška grupa) i keramika starijeg gvozdеног doba (bosutska grupa);
- Lokalitet na jugozapadnoj obali Nadela do puta Pančevo – Banatsko Novo Selo, konstantovana srednjovekovna keramika, kermanika starijeg gvozdаног doba i poznog eneolita (badenska kultura);
- Lokalitet na južnoj obali Nadela između pruge i puta Pančevo – Banatsko Novo Selo – konstantovani fragmenti bronzanodobne i srednjovekovne keramike;
- Lokalitet na potesu Lap II – Lap III, južna obala Nadela između železničke pruge Beograd – Vršac i ćuprija – konstantovani fragmenti mlađesrednjovekovne, provincijalno-rimske, gvozdеноdobne i starije neolitske keramike (starčevačka kultura);

Imajući u vidu navedeno, na prostoru predmetne parcele mogu se očekivati pokretni arheološki nalazi navedenih istorijskih perioda.

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica u ulici Pelisterska br. 1J, Pančevo, na kat. parc. br. 12002/19 K.O. Pančevo, u skladu sa članom 107. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica u ulici Pelisterska br. 1J, Pančevo, na kat. parc. br. 12002/19 K.O. Pančevo, dostavi Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, koji će izdati mišljenje o istom, u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

Prema uslovima **Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 900/2** od 10.09.2025. godine.

7. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 10 stambenih jedinica / nalazi se u Pančevu, ul. Pelisterska br. 1J, k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo. Površina parcele je **451,00 m²**.

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti br. 18832 na predmetnoj k.p.br. **12002/19 K.O. Pančevo nema upisanih objekata.**

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT / sa 10 stambenih jedinica /

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps / sa 10 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcele k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo, u ulici Pelisterska br. 1J. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje deset (10) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat je postavljen **pod 44°** u odnosu na regulacionu liniju (dužom stranom prema bočnim susedima) i parcelu k.p.br. 12000 K.O. Pančevo – ul. Pelisterska. U neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama k.p.br. 12002/20 i k.p.br. 12002/18 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m). Dubina gabarita objekta od regulacione linije ka prednjem dvorištu, udaljena je od ulice k.p.br. 12000 od 5,15 do 15,54 m. Gabarit objekta ka zadnjem dvorištu, udaljen je od k.p.br. 12005/1 K.O. Pančevo od 9,27 do 19,35 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.*

INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **60%** / ostvareno: **45,23%** (204,00 m²)

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. **30%** / ostvareno: **30,36%** (136,92 m²)

POPLOČANE POVRŠINE / ostvareno: **18,24%** (82,25 m²)

WÖHR Parklift 450 jedinice / ostvareno: **6,17%** (27,83 m²)

POD OBJEKTOM SA OBRAČUNATIM MANIPULATIVNIM POVRŠINAMA / max. 70% ostvareno: **69,64%** (314,08 m²)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod objektom (maks. 60%)	204,00	45,23
Popločane površine	82,25	18,24
WÖHR Parklift 450	27,83	6,17
Površina pod objektom sa obračunatim manipulativnim površinama (maks. 70%)	314,08	69,64
Zelenilo na parceli / tlu	136,92	30,36
Površina parcela	451,00	100,00

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Pelisterska (k.p.br. 12000 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine **5,00 m** i površine **13,02 m²**. Stacionirani saobraćaj je rešen na predmetnoj parceli k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno, kao što je obezbeđeno i za paralelno parkiranje – što će dodatno biti prikazano na posebnom grafičkom prilogu **br. 1.7.12** u Idejnom rešenju u okviru Projekta arhitekture.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DESET (10) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 3 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u prizemlju objekta;
 - 1 garažna mesta dim. 2,07 x 5,50 m u prizemlju objekta;
 - 1 parking mesto dim. 2,00 x 5,50 m na parceli van objekata
 - 1 parking mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom na parceli van objekata
 - 4 parking mesta u sklopu WOHR parklifta 450 dim. 4,90 x 5,30 m na parceli van objekta
- kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1 GM/ 1 stambena jedinica

neto površina prizemlja:	177,70 m ²
neto površina I sprata:	162,78 m ²
neto površina II sprata:	162,78 m ²
neto površina III sprata:	165,98 m ²
neto površina povučenog sprata:	167,59 m ²
UKUPNA NETO POVRŠINA:	836,83 m²

bruto površina prizemlja:	204,00 m ²
bruto površina I sprata:	207,00 m ²
bruto površina II sprata:	207,00 m ²
bruto površina III sprata:	207,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	207,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.032,00 m²

U prizemlju objekta se nalaze zajedničke prostorije. U okviru zajedničkih prostorija se nalazi pešački ulaz, vetrobran, ulazni hodnik sa liftom i stepeništem (vertikalna komunikacija), prostorija za sanitarni hidrocil na koti – 1.02, garaža. Na I i II spratu predviđene su po 3 stambene jedinice sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima. Na III i Povučenom spratu predviđene su 2 stambene jedinice po spratu. Objekat ukupno sadrži **deset (10)** stambenih jedinica.

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena za ulični objekat 15,50m, a visina venca 11,50m sa orijentacionim brojem etaža P + 2 + Ps. Ostvarena visina od kote terena do najviše tačke objekta/atike je **15,50 m**, a visina venca je **11,50 m**. Objekat je spratnosti P + 3 + Ps.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBEJEKAT				
KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	- 0.20 m	77.42		
Kota prizemlja	± 0.00 m	77.62		
Kota venca	+ 11.30 m	88.92		
Kota slemena	+ 15.10 m	92.72	Visina venca	11,50 m
Kota objekta/atike	+ 15.30 m	92.92	Visina objekta/atike	15,50 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na **fasadi prema zadnjem dvorištu.**, maksimalno 1,20 m.
Površina fasade prema zadnjem dvorištu: P = 155,03 m²
Ukupno ostvareno: **23,12% (35,85 m²)**; ostvareno 1,20 m.

Terasa koje se nalaze na udaljenju od granice parcele manjem od propisanog, predviđeno je da imaju puni zid. Povučeni sprat je u odnosu na regulacione linije iz ul. Lava Tolstoja 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.*

Izlaz na krov je predviđen preko otvora u ploči iznad povučenog sprata, u hodniku u okviru zajedničkih prostorija i krovnog prozora za provetravanje / odimljavanje i održavanje krova dimenzija: 1,00 x 1,40 m.

Krov je predviđen kao dvovodan sa drvenom krovnom konstrukcijom, bez badža, sa padom krovnih ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici, sa padom krovnih ravni 5°. Krov je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama. Na predmetnoj lokaciji nije omogućeno priključenje na atmosfersku kanalizaciju, zbog čega se voda sa krova odvodi ležećim horizontalnim i vertikalnim olucima sa krovnih ravni ka prednjem i zadnjem dvorištu na zelenu površinu.

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 geomehnički elaborat koji bi nakon ispitivanja tla predvideo sve mere kojima bi se dobila nosivost tla i ispitao maksimalni nivo podzemne vode.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

Usvojen je sistem AB stubova i punih AB ploča, bez greda. Ispuna na fasadi i zidovi između stanova su od giter bloka $d=20$ cm. Liftovsko okno je predviđeno od armirano – betonskih zidova $d=15$ cm, sa završnom AB pločom na visini od 390 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 prizemlju se pod hidroizoluje, 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.

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

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

POTREBNI KOMUNALNI KAPACITETI

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE:

NOVI trofazni priključak.

- **10** brojila za 10 STAMBENIH JEDINICA - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
 - **1** brojilo za ZAJEDNIČKU POTROŠNJU I SANITARNI HIDROCIL
zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
 - **1** brojilo za PUTNIČKI LIFT - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
 - **1** brojilo za WOHR parklift - zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A
- UKUPNO: **13** (trinaest) **brojila** snage 17,25kW, 25A

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak **Elektrodistribucija Pančevo broj 8C.1.1.0.-D.07.15.-409633-25/2** od 15.10.2025. godine – odobreno je ukupno **13** (trinaest) **brojila**. Mesto, način i tehničko – tehnološki uslovi priključenja određeni su na sledeći način:

Na pristupačnom mestu u ulazu predmetnog objekta, za ugradnju jednog ormara mernog mesta MOMM-9 i jednog ormara mernog mesta MOMM-6, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) sledećih dimenzija: širine 1400 mm, visine 2000 mm i dubine 235 mm.

Na pogodnom mestu na delu spoljašnje fasade objekta, a što je moguće bliže stambenom ulazu (odnosno mestu gde će se ugraditi OMM za stambeni deo objekta), za ugradnju kablovske priključne kutije (KPK) tipa EV-1P, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) dimenzija širine 440mm, visine 980mm i dubine 165mm. U KPK ugraditi uvodne kablovske cevi Ø110mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

VODOVOD I KANALIZACIJA

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

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

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

U svemu prema uslovima **JKP „Vodovod i kanalizacija“ broj D-13816/1** od 10.12.2025. godine.

- VODOVOD

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod izgradnjom novog priključka od PE cevi prečnika DN 75. Za merenje utrošene vode predviđen glavni vodomerni – kombinovani vodomerni Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 140 x 200 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju manjem od 1,5 m od regulacione linije. Tip vodomera određuje se prilikom izrade projektno tehničke dokumentacije za izgradnju vodovodnog priključka. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice.

Pored glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomerni su prečnika 1/2“ i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta. Glavni vodomerni, kao i pojedinačni vodomerni 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

Arhitektonskim rešenjem izgradnjom objekta dobija se deset novih stambenih jedinica čije je sanitarne uređaje i opremu potrebno priključiti na mrežu sanitarne hladne, odnosno po potrebi i sanitarne tople vode. Dovod sanitarne hladne vode predviđen je priključivanjem objekta na gradsku vodovodnu mrežu prema uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo i izgradnjom vodomernog šahta na udaljenosti manjoj od 1,5 m od regulacione linije. Unutar vodomernog šahta predviđa se ugradnja glavnog vodomera sa vodomernom garniturom za objekat, dok se u objektu na svim etažama sa stabenim jedinicama predviđa ugradnja individualnih vodomra sa vodomernim garniturama za svaki stan na etaži. Razvod sanitarne hladne i tople vodovodne mreže predviđen je od polipropilenskih (PE) vodovodnih cevi odgovarajućih profila, dimenzionisane prema metodi BRIX-a imajući u vidu jedinice opterećenja (JO) svakog točjećeg mesta i optimalne brzine protoka u cevovodu. Prema izvršenom dimenzionisanju vodovodne mreže utvrđeno je opterećenje unutrašnje vodovodne mreže objekta od 42,5 J.O. odnosno iskazane potrebe za sanitarnom hladnom vodom kapaciteta 1,63 l/s koji se obezbeđuje dovodnim priključkom od PE cevi DN 50.

Iz sprovedenog hidrauličnog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži od 2,5 bara ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem sanitarnih uređaja vodom, tako da se planira i ugradnja uređaja za povišenje pritiska u posebnoj prostoriji u prizemlju objekta. Horizontalni razvod sanitarne vodovodne mreže po ulazu u objekat predviđen je ispod plafona prizemlja do I iz prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska do mesta na kom horizontalni razvod prelazi u glavnu sanitarnu vodovodnu vertikalu (SV1 – predviđena je jedna vertikala) koja se dalje vodi vertikalno kroz zajedničke prostorije objekta (hodnik). Na svim etažama od ove vertikale prelaskom preko individualnih vodomera vrši se dalji horizontalni razvod do i unutar svake stambene jedinice do sanitarnih potrošača. Snabdevanje toplom vodom u objektu predviđeno je lokalno preko električnih bojlera. Vodovodna mreža je dimenzionisana prema potrebama potrošnje sanitarne vode u objektu. Kao cevni materijal za unutrašnje vodovodne razvode za hladnu vodu predviđene su polipropilenske cevi, dok su za unutrašnji razvod tople vode predviđene polipropilenske cevi „STABI PIPE“ (cevi za toplu vodu), minimalnog PN6.

Horizontalne razvode u objektu voditi sa minimalnim padovima ka vertikalima kako bi se omogućilo pražnjenje mreže. Vertikale i horizontalni razvod do točćjih mesta uslicovati u zidove. Pre zatvaranja šliceva u zidu, mrežu ispitati na probni pritisak dobro isprati i dezinfikovati. Na unutrašnjim razvodima sanitarne vode predviđen je dovoljan broj centralnih i presečnih ventila kojima će se obezbediti njihov adekvatan rad i lako održavanje u redovnim i havarijskim uslovima. Propusne ventile sa poniklovanom kapom i rozetom ugraditi kod svakog točćjećeg mesta gde se ugrađuje zidna baterija (tuševi) i holenderi za veš mašine. Vodokotliće i stojećje baterije (umivaonici i sudopere) priključiti preko EK (ugaonih) ventila. Za zatvaranje vertikale predvidja se propusni ventil sa točkićem. Sve ventile potrebno je montirati na pristupačnim mestima.

Prolaz cevovoda kroz konstruktivne zidove i međuspratne kondtrukcije potrebno je izvesti u zaštitnoj cevi koja ima za 40 mm veći profil od spoljnog prečnika cevovoda. Međuprostor treba ispuniti plastičnim kitom, a krajeve zapuniti cementnim malterom. Vertikala moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u blagom padu prema vertikalima. Nakon montaže dezinfikovati i isprati mrežu i sa točććjih mesta uzeti uzorke za analizu sanitarne ispravnosti vode. Tek nakon dobijanja pozitivnog mišljenja o sanitarnoj ispravnosti vode mreža se može pustiti u rad. Sve horizontalne cevovode treba polagati u nagibu od minimum 1-2%. Horizontalno i vertikalno pričvršćivanje cevi za konstrukciju treba isključivo raditi sa prema uputstvu za montažu dostavljenom od strane proizvođača cevi koje se ugrađuju. Vodoinstalaterske radove na izradi priključka i ugradnji vodomera izvode isključivo radnici JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, a na zahtev korisnika.

**PRORAČUN GUBITKA PRITISKA U MREŽI HLADNE VODE
OD VODOMERA DO NAJUDALJENIJEG TOČEČEG MESTA – VERTIKALA**

BR. VERT.	DEONICA CEVI		J.O.	Q	L	DN (OD)	GUBITAK NA PRITISAK		brzina
	OD	DO	J.O.	lit/s	m	mm	$\Delta h/m'$ m'm	$\square\square\square\Delta h/m'$	m/s
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SV 1	1	2	9	0,750	2,82	32	0,11	0,310	1,3
	2	3	18	1,061	2,82	40	0,05	0,141	1,0
	3	4	30	1,369	2,82	50	0,04	0,113	1,0
	4	5	42	1,620	0,90	50	0,05	0,045	1,2
	5	V	42,5	1,635	24,57	50	0,05	1,229	1,2
								2,392	

Napomena : DN(OD) je spoljašnji prečnik cevi

Stanje pritiska na pložajno najnepovoljnijem sanitarnom čvoru:

1. GUBITAK PRITISKA U VODOVODNOJ MREŽI:	2.392 m
2. GUBITAK PRITISKA NA KONTROLNOM VODOMERU	1,500 m
3. GUBITAK PRITISKA NA GLAVNOM VODOMERU:	4,000 m
3. POTREBAN PRITISAK NA IZLIVU:	5,000 m
4. <i>H_U</i> -UKUPNO GUBICI:	12,892 m
5. H _g -GEODETSKA RAZLIKA:	13,400 m
6. H _m -PRITISAK U GRADSKOJ MREŽI:	25,000 m

ODREĐIVANJE RASPOLOŽIVOG NADPRITISKA:

$$H_{\text{raspoloživo}} = H_m - H_g - H_U = 25,000 - 13,400 - 12,892 = -1,292 \text{ m}$$

Iz proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži u uslovima normalnog vodosnabdevanja ne zadovoljava potrebe za vodom neophodnom za sanitarne uređaje u objektu, te se predviđa ugradnja uređaja za povišenje pritiska čije će se hidrauličke karakteristike i odabir izvršiti po dobijanju uslova JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo.

- FEKALNA KANALIZACIJA

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja rešeno je prihvatom istih preko lokanih uređajnih sifona u horizontalni razvod od PVC cevi i fazonskih komada odgovarajućih profila i polaganih u zidu ili podu u padovima kojima se obezbeđuje samopročišćavanje istih i njihovim priključenjem na kanalizacione vertikale prečnika DN110 mm. Svaka od vertikala se po izvodu na krov, radi obezbeđivanja ventilisanja mreže, završava ventilacionim glavama. Na kanalizacionim vertikalama se na svakoj etaži na vidnom i dostupnom mestu predviđa montaža revizionog otvora u svrhu lakšeg održavanja mreže tokom eksploatacije.

Od kanalizacionih vertikala upotrebljena voda dalje se odvodi horizontalnim razvodom ispod ploče objekta, predviđene od PVC cevi DN 160mm, SN 8 i polagane u padu od 2%. Za potrebe pranja i čišćenja garaže u prizemlju, formiraće se rigola koja slivnikom odvodi vodu preko separatora lakih tečnosti sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje do revizionog šahta fekalne kanalizacije. Odvođenje vode iz WOHR Parklifta se vrši preko separatora do kanalizacionog revizionog šahta. Kompletnu kanalizacionu mrežu je po izvršenoj montaži, a pre zatvaranja kanala ili zatrpavanja rova zemljom, potrebno ispitati na vodonepropusnost. Priključenje unutrašnjeg razvoda fekalne kanalizacije na instalacije gradske kanalizacije predviđa se preko kanalizacionog priključka od PVC cevi prečnika 160 mm SN8. Revizioni šaht se predviđa na rastojanju 1,5 - 2,5m od regulacione linije.

PRORAČUN KANALIZACIJE PO SAMGIN-u

VRSTA UREĐAJA	N	K	N*K	P	q ⁿ	Q
WC	16,00	6	96,0	16,2	2,00	5,184
UMIVAONIK	17,00	0,5	8,5	16,2	0,17	0,468
TUŠ KABINA	10,00	0,7	7,0	19,8	0,22	0,436
VEŠ MAŠINA	10,00	2,71	27,1	19,8	0,89	1,762
MAŠINA ZA SUDOVE	10,00	2,62	26,2	19,8	0,86	1,703
SUDOPER	10,00	2	20,0	19,8	0,67	1,327
UKUPNO						10,880

Ukupna količina vode je 10,88 l/s.

Usvaja se prečnik odvodnog kanala DN-160mm (kao min. dozvoljeni) prema propisima koji pri punjenju od 0,6 D i padu $i = 2 \%$ prema tabeli Kuter-a može da propusti $Q = 11.3$ l/s sa brzinom oticanja $V = 1,03$ m/s.

ODVOĐENJE ATMOSFERSKIH VODA (ATMOSFERSKA KANALIZACIJA)

Odvođenje atmosferskih voda sa krovova stambenog objekta rešeno je preko olučnih vertikal prečnika DN110mm, koje su postavljene u svemu prema arhitektonskom delu projekta.

Ispod svake olučne vertikale predviđena je ugradnja liveno gvozdjenih olučnjaka prečnika DN110mm. Nakon postavljanja olučnjaka atmosferske vode se horizontalnim razvodom odgovarajućih profila poleženim u potrebnim padovima za obezbeđivanje samopročišćavanja cevovoda, odvodi do revizionog šahta atmosferske kanalizacije.

Nakon prikupljanja otpadnih voda sa podnih površina garaže i površina predviđenih za parkiranje vozila u dvorištu, one se odводе do separatora lakih tečnosti sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje. Nakon odvajanja nečistoća otpadna voda se od separatora odvodi do revizionog šahta atmosferske kanalizacije.

Priključenje unutrašnjeg razvoda atmosferske kanalizacije na instalacije gradske atmosferske kanalizacije predviđa se preko kanalizacionog priključka od PVC cevi prečnika 160 mm SN8.

Kompletnu kanalizacionu mrežu je po izvršenoj montaži, a pre zatvaranja kanala ili zatrpavanja rova zemljom, potrebno ispitati na vodonepropusnot.

Revizioni šaht se predviđa na rastojanju manjem od 1,5 m od regulacione linije.

PRORAČUN ATMOSFERSKE KANALIZACIJE PROCENJENE MERODAVNE KOLIČINE ATMOSFERSKIH VODA

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

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

gde su:

Q_{\max}	– maksimalni protok koji dotiče u cevovod priključka (l/s)
$i(tc, PR)$	– intenzitet padavina koji je u funkciji vremena trajanja kiše i povratnog perioda (l/s/ha)
A	– površina slivne površine (ha)
c	– koeficijent oticaja slivne površine

Na predmetnoj parceli po planiranom uređenju predviđene su sledeće slivne površine:

Krovne površine:

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

A_{kr} – ukupna površina krovova prema podacima iz projektne dokumentacije 207,00 m²

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

$$Q_{\max, kr} = 2,61 \text{ l/s}$$

Zelena površina:

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

l/s/ha A_{par} – ukupno zelena površina prema podacima iz projektne

dokumentacije 132,50 m² c_{par} – koeficijent oticaja za zelenu površinu 0,25

$$Q_{\max, zp} = 0,93 \text{ l/s}$$

Manipulativna površina izvan predviđene garaže:

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

A_{zp} – ukupno manipulativnih površina izvan predviđene garaže – izbetoniranih, prema podacima iz projektne dokumentacije 111,10 m²

c_{zp} – koeficijent oticaja za beton 0,9

$$Q_{\max, rp} = 1,40 \text{ l/s}$$

Maksimalni dotok sa površine iz garaže – iz proračuna lakih tečnosti:

$$Q_{\max, gar} = 3,00 \text{ l/s}$$

Na osnovu izračunatih vrednosti dobija se vrednost maksimalnog protoka koji dotiče u cevovod priključka:

$$Q_{\max} = 7.94 \text{ l/s}$$

Usvaja se prečnik odvodnog kanala DN-160mm (kao min. dozvoljeni) prema propisima koji pri punjenju od 0,6 D i padu $i = 2 \%$ prema tabeli Kuter-a može da propusti $Q = 11.3 \text{ l/sec}$ sa brzinom oticanja $V = 1,03 \text{ m/sec}$.

PRORAČUN SEPARATORA LAKIH TEČNOSTI

Vrsta sliva: garaža za parking motornih vozila

Proračun protoka:

Jedno pranje automobila pod visokim pritiskom za koje se usvaja - $Q_{\max}=3,0$ lit/sec
količina očekivanog mulja - ne očekuje se mulj

Izbor separatora:

maksimalni protok Q_{\max} ne manji od 3,0 lit/sec bez taložnika mulja

Usvaja se garažni separator P-NS3 (proizvođača ACO) sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje, u svemu prema SRPS EN858, protoka $Q=3$ lit/sec bez integrisanog taložnika.

SANITARNI UREĐAJI, OPREMA I GALANTERIJA

Projektom se predviđa nabavka i ugradnja sanitarnih uređaja, oprema i galanterija, prve "A" klase sa izborom boje, oblika i veličine u skladu sa zahtevom Investitora i projektantom enterijera sa napomenom da se končan izbor istih izvrši nakon provere dimenzija stvarno izvedenog stanja prostorija u kojima predviđena njihova ugradnja i napomenom da svi odabrani uređaji, oprema i galanterija moraju odgovarati domaćim standardima za tu vrstu proizvoda. Predviđene su WC-šolje sa niskomontažnim vodokotlićem, dok se umivaonici opremaju jednoručnim stojećim baterijama. Uz sudepere se takođe predviđaju stojeće baterije za protočni bojler. Uz sanitarnu opremu isporučuje se i montira odgovarajuća galanterija. Snabdevanje sanitarnih uređaja toplov vodom predviđeno je putem lokalne pripreme tople vode i to preko električnih bojlera 80l-2kW/ 50l-2kW u kupatilima i niskomontažnih protočnih bojlera 10l-2kW u kuhinjama. Svi predviđeni uređaji, oprema i galanterija montiraju se na naznačenim mestima na propisanu visinu, pažljivo i u saglasnosti sa uputstvom proizvođača nabavljenog elementa koji se montira.

Kod izvođenja radova Izvođač je dužan da sve moneterske radove izvodi stručno i pažljivo pridržavajući se važećih zakonskih propisa, tehničkih normativa i standarda za ovu vrstu radova. Svako oštećenje uređaja, opreme ili galanterije nastalo u toku izvođenja radova ide na teret Izvođača radova koji je u obavezi da oštećeni element zameni identičnim novim.

Pre izvršene primopredaje izvedenih radova na monaži sanitarnih uređaja, opreme i galanterije, potrebno je izvršiti ispitivanje funkcionalnosti iste i sačiniti zapisnik o istom kojeg potpisuju zajednički odgovorni Izvođač radova i nadzorni organ Investitora radova.

Na predmetnoj lokaciji nije omogućeno priključenje na atmosfersku kanalizaciju, zbog čega se voda sa krova odvodi ležećim horizontalnim i vertikalnim olucima sa krovnih ravni ka prednjem i zadnjem dvorištu na zelenu površinu. Prema proračunu Atmosferskih voda, zelena površina u zadnjem dvorištu može da primi maksimalnu količinu vode sa krovnih površina novoprojektovanog objekta:

Proticaj sa krova $i = 140$ (l/s / ha)

Namena površine	Površina A (ha)	Materijal	koeficijent oticaja c	A x c	Protok Q (l/s) $Q = i \times A \times c$
krov	0,0199	lim	0,90	0,01791	2,51
zelena površina	0,0137	zemlja	0,15	0,002055	0,29
manipulativna površina	0,0082	popločanje	0,50	0,0041	0,57

Na osnovu izračunate vrednosti dobija se vrednost proticaja koji dospeva na zelenu površinu na predmetnoj parceli

$$Q_{\max} = 3,37 \text{ l/s}$$

Količina vode koju treba da primi zelena površina $Q_{\max} = 3,37$ l/s

Pri usvojenom trajanju kiše od $t = 20$ min, dobija se količina vode

$$V = 20 \times 60 \times 3,37 \times 0,001 = 4,04 \text{ m}^3$$

- Zelena površina $A_{zp} = 136,92 \text{ m}^2$
- Za dobijene parametre dobija se visina padavina koja može dospeti na posmatranu površinu $4,04/124 = 0,043 \text{ m} = 32,6 \text{ mm}$
- Za teritoriju grada Pančeva može se usvojiti Koeficijent filtracije $K_1 = 5 \times 10^{-2} - 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$. Usvaja se $K_1 = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s} = 180 \text{ mm/h}$

Iz proračuna se vidi da je količina vode koja može dospeti na posmatranu zelenu površinu manja od usvojene upojne moći zemljišta: $32,6 \text{ mm} < 180 \text{ mm}$, tako da se može zaključiti da će planirana zelena površina upiti merodavnu količinu atmosferske vode.

SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK:

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj **03-558/2025** od 17.09.2025. godine, novoprojektovani saobraćajni priključak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Pelisterska na k.p.br. 12000 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini od **5,00 m**, površine **13,02 m²**.

Koordinate osovinskih tačaka

	Y(m)	X(m)
1	7474941.8859	4972037.7746
2	7474942.3079	4972043.3331

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.

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DESET (10) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 3 garažna mesta dim. 2,00 x 5,50 m u prizemlju objekta;
- 1 garažna mesta dim. 2,07 x 5,50 m u prizemlju objekta;
- 1 parking mesto dim. 2,00 x 5,50 m na parceli van objekata
- 1 parking mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom na parceli van objekata
- 4 parking mesta u sklopu WOHR parklifta 450 dim. 4,90 x 5,30 m na parceli van objekta

kriterijum: 1 PM / 1 stambena jedinica
1 GM/ 1 stambena jedinica

NAČIN GREJANJA:

Toplotne pumpe vazduh – vazduh.

Na osnovu dopisa MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, broj: 001164270 2025 14810 005 000 011 004, datum: 08.04.2025., poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj, **predmetni objekat će se grejati preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh)** 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 („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025).

Imajući u vidu dopis nadležnog MINISTARSTVA, toplotne pumpe vazduh – vazduh se smatraju obnovljivim izvorom energije, (član 91. stav 4.) zbog čega ne postoji zakonska obaveza priključenja objekta na postojeću infrastrukturu (član 91. stav 3.) Zakona o planiranju i izgradnji.

U skladu sa ishodovanim uslovima JP „SRBIJAGAS“ br. 05-02-4-14/1111-1 od 02.09.2025., na predmetnom području, u nadležnosti JP „SRBIJAGAS“ postoje sledeći gasni objekti:

- distributivni gasovod ($P_{max} = 3\text{bar}$) od polietilenskih cevi Ø40 duž ulice, paralelno sa građevinskom linijom objekata, sa kućnim gasnim priključcima (trenutni radni pritisak je 1 bar) – izgrađen u funkciji;

Nije planirano priključenje na gasovodnu mrežu.

U skladu sa ishodovanim uslovima JKP „GREJANJE“ Pančevo br. 4/259 od 22.10.2025., na predmetnom području, u nadležnosti JKP „GREJANJE“ nema izgrađene toplovodne infrastrukture.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Predviđeno je za 10 stam. jedinica = **ukupno 10 novih** telefonskih / tv / internet linija.

U skladu sa ishodovanim uslovima „Telekom Srbija“, br. D209/383046/2-2025, datum: 28.08.2025.

ODLAGANJE OTPADA

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane JKP „HIGIJENA“ Pančevo broj: 02-111-2/2025-0106 od 27.08.2025. godine. Na parceli su predviđena dva (2) kontejnera (jedan kontejner na šest stanova) za 10 stambenih jedinica zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog 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 na parceli 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 van objekta na parceli, na regulacionoj liniji prema k.p.br. 12000 K.O. Pančevo.

Odgovorni projektant:

Broj licence:

Potpis:

Srđan M. Kirić dipl.inž.arh.

300 K838 11



Odgovorni urbanista:

Broj licence:

Potpis:

Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh.

200 1482 14



1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

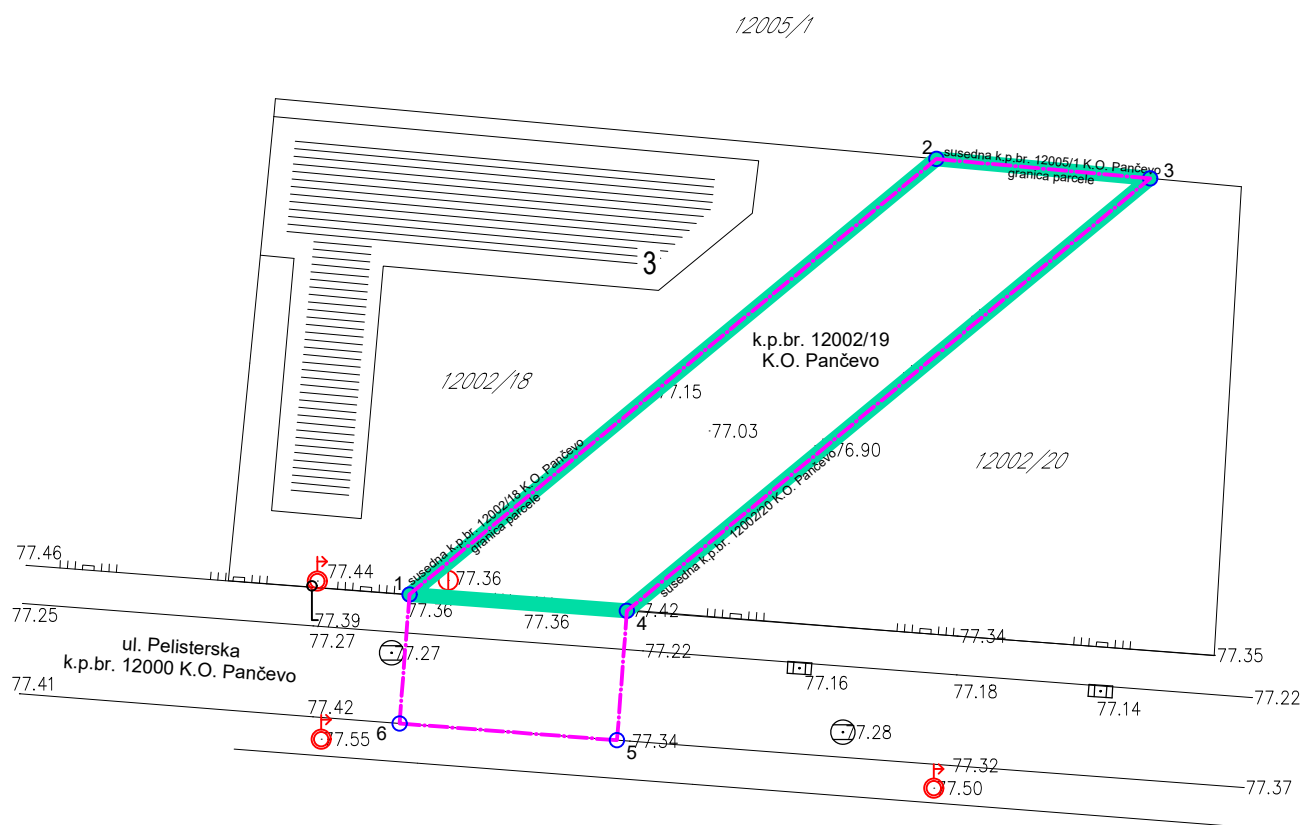
1.	Skica položaja parcele u širem okruženju	R = 1 : 20.000
2.	Granice obuhvata Urbanističkog projekta za k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo	R = 1 : 500
3.	Prikaz površina pod objektom, saobraćajnih i zelenih površina	R = 1 : 500
4.	Regulaciono nivelaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno - pejzažno rešenje	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 priključaka na spoljnu mrežu	R = 1 : 500



LEGENDA:	
	centar
	predmetna parcela

PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM br. 12002/19 K.O. Pančevo

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:		Investitor:		
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14		DUŠAN MILJEVIĆ, Pančevo, ul. Kozaračka br. 141		
	Broj projekta:		Objekat:		
UP - 47 - 09 / 2025		VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J, k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo			
		Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
		R = 1 : 25.000	UP	decembar 2025.	1.



LEGENDA:	
○ 1 - 4	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
○ 5 - 6	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
—	širi obuhvat Urbanističkog projekta
—	parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7474933.8770	4972043.9502
2	7474968.7335	4972072.7473
3	7474982.8725	4972071.4577
4	7474948.2553	4972042.8600

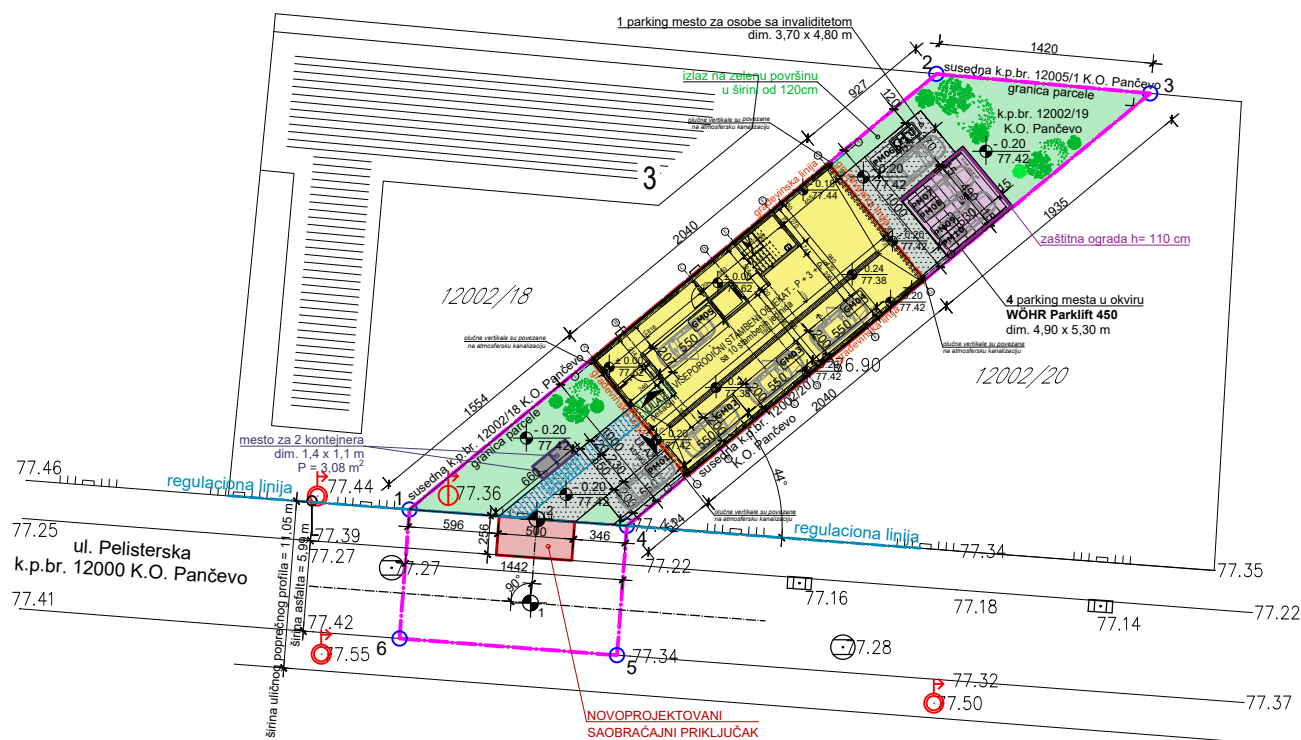
KOORDINATE OBUHVATA		
5	7474947.6059	4972034.3030
6	7474933.2170	4972035.4156

GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA za k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	DUŠAN MILJEVIĆ, Pančevo, ul. Kozaračka br. 141			
	Broj projekta:	Objekat:			
UP - 47 - 09 / 2025		VIŠEPROPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J, k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo			
		Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
		R = 1 : 500	UP	decembar 2025.	2.



12005/1



LEGENDA:	
1 - 4	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
5 - 6	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
— — — — —	širi obuhvat Urbanističkog projekta
— — — — —	granice parcele
— — — — —	građevinska linija
— — — — —	regulaciona linija
■	višeporodični stambeni objekat
■	popločanje
■	WÖHR Parklift 450
■	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
■	zelenilo (visoko rastinje)
■	10% od ukupne zelene površine, ostvareno 12,05% (16,50 m ²)
■	mesto za kontejner
xx	koordinate saobraćajnog priključka
■	novoprojektovani saobraćajni priključak

KOORDINATE TAČKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7474933.8770	4972043.9502
2	7474968.7335	4972072.7473
3	7474982.8725	4972071.4577
4	7474948.2553	4972042.8600

KOORDINATE OBUHVATA		
	Y (m)	X (m)
5	7474947.6059	4972034.3030
6	7474933.2170	4972035.4156

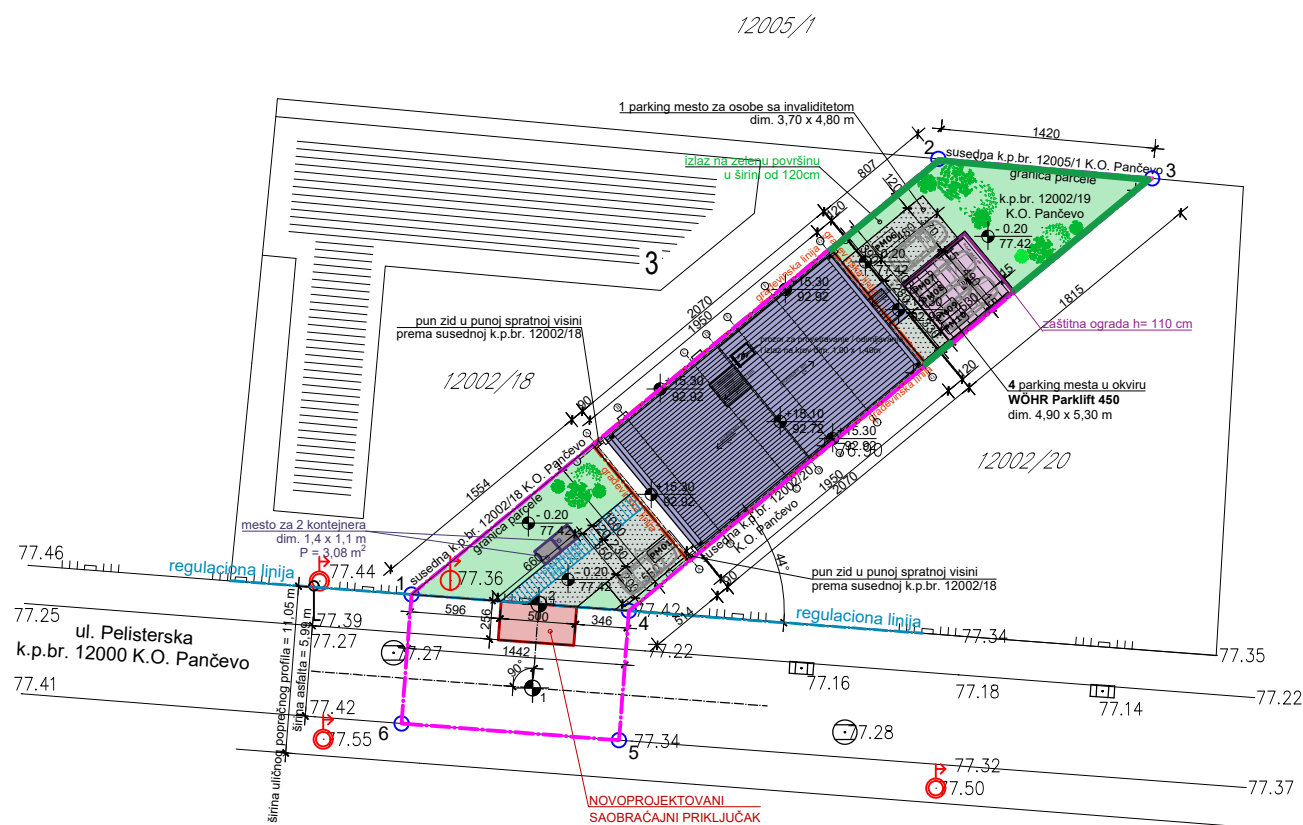
BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod objektom (max. 60%)	204,00	45,23
Popločane površine	82,25	18,24
WÖHR Parklift 450	27,83	6,17
Površina pod objektom sa obračunatim manipulativnim površinama (maks. 70%)	314,08	69,64
Zelene površine (min. 30%) - zelenilo na tlu	136,92	30,36
Površina parcela	451,00	100,00

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinate osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7474941.8859	4972037.7746
2	7474942.3079	4972043.3331
površina priključka P = 13,02 m ²		
širina priključka 5,00 m		

MESTA ZA PARKIRANJE	
parking mesta u okviru objekta	
3 GM	GARAŽNA MESTA dim. 2,00 x 5,50 m
1 GM	GARAŽNO MESTO dim. 2,07 x 5,50 m
parking mesta u okviru parcele van objekta	
1 PM	PARKING MESTO dim. 2,00 x 5,50 m
1 PM	PARKING MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM dim. 3,70 x 4,80 m
4 PM	U OKVIRU WÖHR PARKLIFT 450 dim. 4,90 x 5,30 m
10 PM	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA ZA PARKIRANJE

PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	DUŠAN MILJEVIĆ, Pančevo, ul. Kozaračka br. 141			
Broj projekta:		Objekat:			
UP - 47 - 09 / 2025		VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J, k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo			
		Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
		R = 1 : 500	UP	decembar 2025.	3.



LEGENDA:	
1 - 4	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
5 - 6	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
— — — — —	širi obuhvat Urbanističkog projekta
— — — — —	granice parcele
— — — — —	građevinska linija
— — — — —	regulaciona linija
— — — — —	transparentna žičana ograda h = 200 cm
— — — — —	živa ograda
— — — — —	višeporodični stambeni objekat
— — — — —	popločanje
— — — — —	WOHR Parklift 450
— — — — —	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
— — — — —	zelenilo (visoko rastinje)
— — — — —	10% od ukupne zelene površine, ostvareno 12,05% (16,50 m²)
— — — — —	mesto za kontejner
— — — — —	koordinate saobraćajnog priključka
— — — — —	novoprojektovani saobraćajni priključak

KOORDINATE TAČKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7474933.8770	4972043.9502
2	7474968.7335	4972072.7473
3	7474982.8725	4972071.4577
4	7474948.2553	4972042.8600

KOORDINATE OBUHVATA		
	Y (m)	X (m)
5	7474947.6059	4972034.3030
6	7474933.2170	4972035.4156

BILANS PVRŠINA NA PARCELI		
	m²	%
Pod objektom (max. 60%)	204,00	45,23
Popločane površine	82,25	18,24
WOHR Parklift 450	27,83	6,17
Površina pod objektom sa obračunatim manipulativnim površinama (maks. 70%)	314,08	69,64
Zelene površine (min. 30%) - zelenilo na tlu	136,92	30,36
Površina parcela	451,00	100,00

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinata osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7474941.8859	4972037.7746
2	7474942.3079	4972043.3331
površina priključka P = 13,02 m²		
širina priključka 5,00 m		

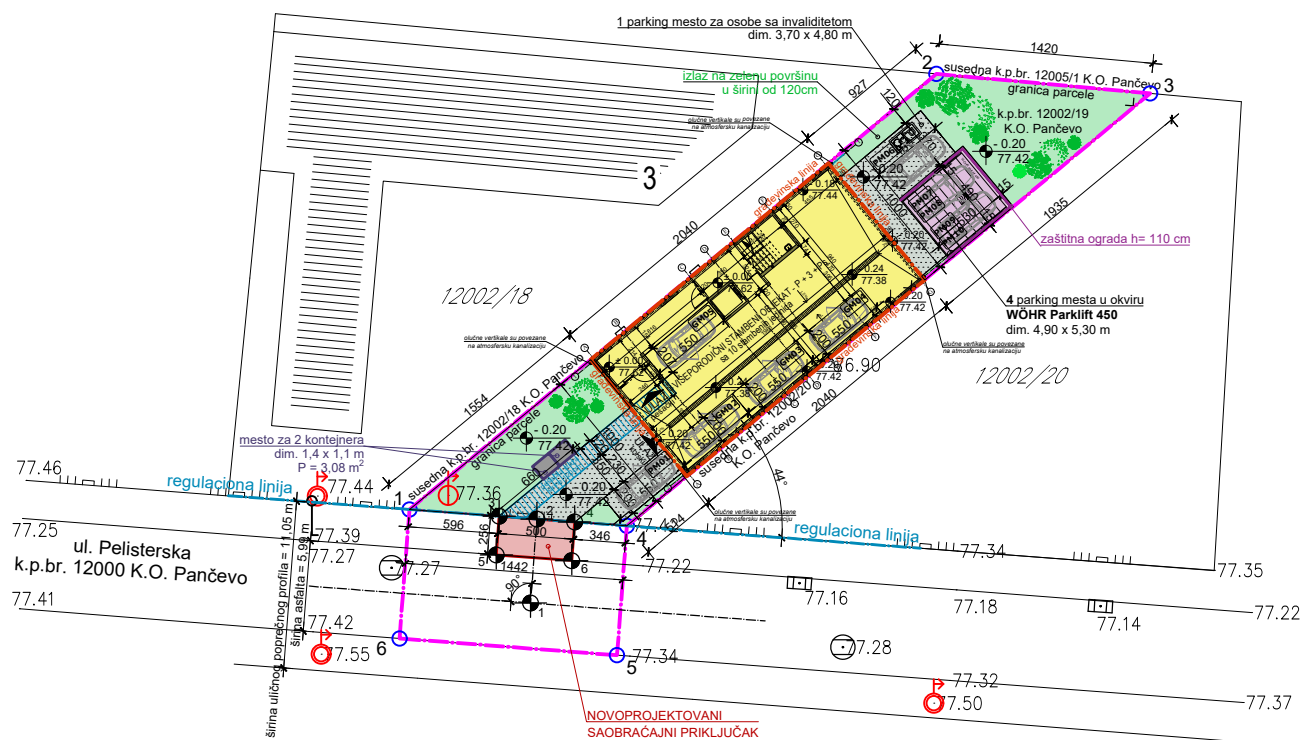
MESTA ZA PARKIRANJE	
parking mesto u okviru objekta	
3 GM	GARAŽNA MESTA dim. 2,00 x 5,50 m
1 GM	GARAŽNO MESTO dim. 2,07 x 5,50 m
parking mesto u okviru parcele van objekta	
1 PM	PARKING MESTO dim. 2,00 x 5,50 m
1 PM	PARKING MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM dim. 3,70 x 4,80 m
4 PM	U OKVIRU WOHR Parklift 450 dim. 4,90 x 5,30 m
10 PM	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA ZA PARKIRANJE

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

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	DUŠAN MILJEVIĆ, Pančevo, ul. Kozaračka br. 141			
Broj projekta:		Objekat:			
UP - 47 - 09 / 2025		VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J, k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo			
		Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
		R = 1 : 500	UP	decembar 2025.	4.



12005/1



LEGENDA:

1 - 4	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
5 - 6	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
— — — — —	širi obuhvat Urbanističkog projekta
— — — — —	granice parcele
— — — — —	građevinska linija
— — — — —	regulaciona linija
■	višeporodični stambeni objekat
■	popločanje
■	WOHR Parklift 450
■	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
■	zelenilo (visoko rastinje)
■	10% od ukupne zelene površine, ostvareno 12,05% (16,50 m²)
■	mesto za kontejner
xx	koordinatne saobraćajnog priključka
■	novoprojektovani saobraćajni priključak

KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE

	Y (m)	X (m)
1	7474933.8770	4972043.9502
2	7474968.7335	4972072.7473
3	7474982.8725	4972071.4577
4	7474948.2553	4972042.8600

KOORDINATE OBUHVATA

	Y (m)	X (m)
5	7474947.6059	4972034.3030
6	7474933.2170	4972035.4156

NOVOPROJEKTOVANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK

koordinatne osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1	7474941.8859	4972037.7746
2	7474942.3079	4972043.3331
3	7474939.8113	4972043.5003
4	7474944.7991	4972043.1221
5	7474939.6195	4972040.9464
6	7474944.6052	4972040.5678

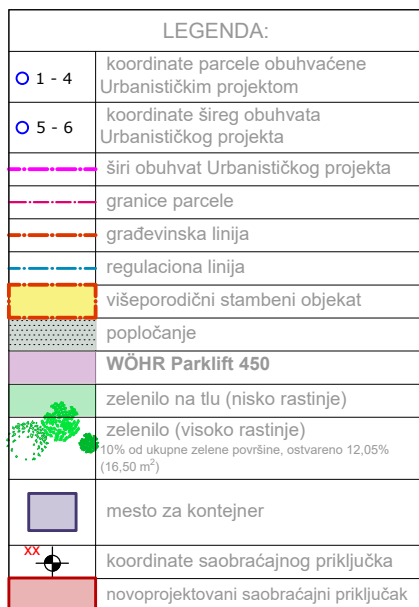
površina priključka P = 13,02 m²
širina priključka 5,00 m








MESTA ZA PARKIRANJE

3 GM	GARAŽNA MESTA dim. 2,00 x 5,50 m
1 GM	GARAŽNO MESTO dim. 2,07 x 5,50 m
	parking mesto u okviru parcele van objekta
1 PM	PARKING MESTO dim. 2,00 x 5,50 m
1 PM	PARKING MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM dim. 3,70 x 4,80 m
4 PM	U OKVIRU WOHR Parklift 450 dim. 4,90 x 5,30 m
10 PM	UKUPAN BROJ OBEZBEDENIH MESTA ZA PARKIRANJE

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Investitor: DUŠAN MILJEVIĆ , Pančevo, ul. Kozaračka br. 141			
	Broj projekta: UP - 47 - 09 / 2025	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J, k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo			
		Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: decembar 2025.	Broj crteža: 5.



	vodovodna mreža
	mreža fekalne kanalizacije
	mreža atmosferske kanalizacije
	elektrodistributivna mreža
	postoječi distributivni gasovod PE40
	podzemni distributivni i razvodni tk kablovi
	uslovljena PE cev

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽI

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	Investitor: DUŠAN MILJEVIĆ , Pančevo, ul. Kozaračka br. 141			
	Broj projekta: UP - 47 - 09 / 2025	Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Pelisterska br. 1J, k.p.br. 12002/19 K.O. Pančevo			
	Razmera: R = 1 : 500	Znak: UP	Datum: decembar 2025.	Broj crteža: 6.	