

**STUDIO KVADRAT PLUS DOO**

БРОЈ 221 - 02/2026

ДАТУМ 21.4.2026.  
PANČEVO

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБУ  
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ**

за изградњу:

**Комплекса пословног објекта П+1 (објект 2)  
и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)**

Број урбанистичког пројекта УП-1-01/26

Локација:


Катастарска парцела топографског броја 3812 К.О. Војловица, Панчево у улици  
Спољностарчевачка 153, Панчево

Инвеститор:

**"DA MADE-MONT DOO PANČEVO"**  
ул. Седмог јула бр. 31, Панчево



ПОТВРЂЕЊА НА ОСНОВУ ПОТВРДЕ

Број 221-02/2026 од 15.04.2026.  
  
Јасна Раић

„STUDIO KVADRAT PLUS DOO“

  
Тамара Ивић

Тамара Ивић, директор

**НАРУЧИОЦ И ИНВЕСТИТОР:**  
**"DA MADE-MONT DOO PANČEVO"**

ул. Седмог јула бр. 31, Панчево

**ОБРАЋИВАЧ:**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

„STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO“

ул. Трг Слободе бр. 1, Панчево

Директор:

Тамара Ивић

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

„NINA ERSKI PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE DEKART STUDIO PANČEVO“

ул. Димитрија Туцовића бр. 12, Панчево

Законски заступник:

Нина Ерски

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.  
лиценца 200 0809 05

**ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ:**

Нина Ерски, дипл. инж. арх.  
лиценца 300 J193 10

## САДРЖАЈ:

### **A                    ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Извод из уписа у судски регистар
2. Решење о именовању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбанисте
5. Потврда лиценце одговорног урбанисте
6. Решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце – „Г категорија“

### **Б                    ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Копија плана катастарске парцеле
2. Копија плана водова
3. Препис листа непокретности
4. Катастарско-топографски план

### **В                    ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

1. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
2. Обухват урбанистичког пројекта
3. Услови за изградњу објекта
4. Нумерички показатељи (Урбанистички параметри и посебни Услови из планске документације)
5. Начин уређења слободних и зелених површина
6. Начин прикључења на инфраструктурну мрежу
7. Инжењерско-геолошки услови
8. Мере заштите животне средине
9. Мере противпожарне заштите
10. Услови за несметано кретање лица са инвалидитетом
11. Заштита споменика културе (мере заштите непокретних културних и природних добара)
12. Технички опис објекта
13. Уклањање постојећих објекта
14. Услови и сагласности надлежних предузећа
15. Спровођење и реализација урбанистичког пројекта

### **Г                    ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

- |   |          |
|---|----------|
| • Извод из Плана  | Р 1:4000 |
| • Граница обухвата урбанистичког пројекта               | Р 1:500  |
| • План постојећег стања                                 | Р 1:500  |
| • План намене површина урбанистичког пројекта           | Р 1:500  |
| • Регулационо-ницелациони приказ урбанистичког пројекта | Р 1:500  |
| • Комунална инфраструктура                              | Р 1:500  |
| • План саобраћаја (приземље)                            | Р 1:500  |

**Д**                    **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

- Главна свеска
- Пројекат архитектуре



# ЗАКОНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

**за изградњу:**

**Комплекса пословног објекта П+1 (објект 2)  
и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)**

# A

## 1. Извод из уписа у судски регистар



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000233118553

Број: 000459033 2025 59005 000 000 300 054

БД 11122/2025

Датум, 13.02.2025. 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 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Тамара Ивић

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

#### STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO

са следећим подацима:

**Пословно име:** STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO

**Скраћено пословно име:** STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO

**Регистарски број/Матични број:** 22083520

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 114873670

**Правна форма:** Друштво са ограниченом одговорношћу

**Седиште:** ПАНЧЕВО, ТРГ СЛОБОДЕ 1, ПАНЧЕВО, Србија

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал  
Уписан: 5.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

☐ Име и презиме: Тамара Ивић  
Пол: Женски  
ЈМБГ: 1706993875019  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 5.000,00 RSD  
Удео: 100,00%

**Законски (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

☐ Име и презиме: Тамара Ивић  
Пол: Женски  
ЈМБГ: 1706993875019  
Функција у привредном субјекту: Директор  
Начин заступања: самостално

**Датум оснивачког акта:** 13.02.2025 године

**Адреса за пријем електронске поште:** office.ateljea2@gmail.com

**Регистрација документа:**

Уписује се:

☐ Оснивачки акт од 13.02.2025 године.

**Образложење**

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.02.2025. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 11122/2025, за регистрацију:

**STUDIO KVADRAT PLUS DOO ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM PANČEVO**

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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. листник РС", бр. 131/2022 и 107/2024 - усклађени дан. износи)

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 590,00 динара и решење по жалби у износу од 690,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.ctpsg.rs/>).

*Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти могу обавити да уводњавању ПИБ-а у бизнисни басинис и другим документима*

*Лице овлашћено за представљање привредног субјекта има обавезу да у року од 15 дана од дана регистрације оствари извршну регистрациону-својеручну квалитет у Централну агенцију свих привредних субјеката, под којом се привреднајс обавезује.*

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.

Датум и време потписа:  
СТ Маглов Миладин  
издаваоци сертификата:  
Јовно професионал Порта Србије  
13.02.2025 13:22:41

## 2. Решење о именовању одговорног урбанисте

ДАТУМ: 04.2026. год.

БР. ТЕХНИЧКОГ ДЕЛОВОДНИКА: УП-1-01/26

ПРЕДМЕТ: Урбанистички пројекат за потребе Урбанистичко – архитектонске разраде локације катастарске парцеле топографског броја 3812 К.О. Војловица, Панчево за планирану изградњу Комплекса пословног објекта П+1 (објект 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)

ИНВЕСТИТОР: „DA MADE-MONT DOO PANČEVO“  
Седмог јула 31, Панчево

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон и 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) доносим:

### РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ

ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ НА ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Одговорни урбаниста

Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.  
бр. лиценце 200 0809 05

Овим се уједно потврђује да горе именовани урбаниста испуњава услове за израду урбанистичко-техничке документације прописане у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

„STUDIO KVADRAT PLUS DOO“



Тамара Ивић, директор

### **3. Изјава одговорног урбанисте урбанистичког пројекта за потребу урбанистичко-архитектонске разраде локације**

Одговорни урбаниста, урбанистичког пројекта за потребу урбанистичко - архитектонске разраде локације за нову градњу Комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4), на катастарској парцели топографског броја 3812 К.О. Војловица;

**Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.**

### **ИЗЈАВЉУЈЕМ**

Да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима, која се захтева чланом 77. Став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25).

Одговорни урбаниста:  
Број лиценце:

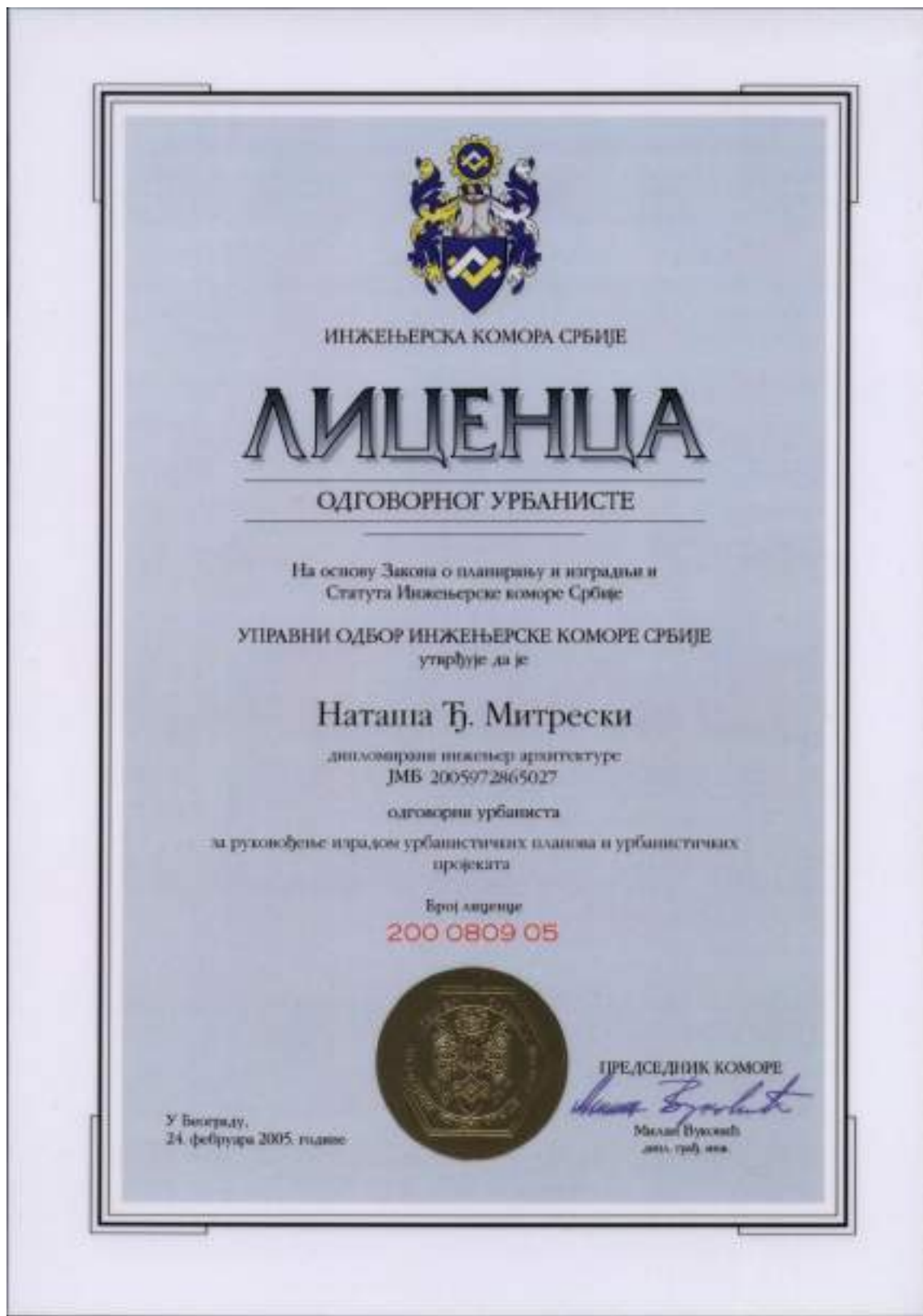
Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.  
200 0809 05

Печат:

Потпис:



#### 4. Лиценца одговорног урбанисте



#### 5. Потврда лиценце одговорног урбанисте

Број техничке документације:  
Место и датум:

УП-1-01/26  
Панчево, април 2026.



Број: 02-12/2025-24439  
Београд, 02.10.2025. године



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

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0809 05**

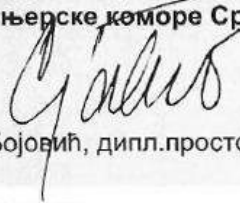
**Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу  
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.10.2026. 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.



**6. Решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце – „Г категорија“**



**Република Србија**  
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,**  
**САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**  
Број: 001869929 2025 14810 006 000 000 001  
Датум: 24.04.2025.г.  
Немањина 22-26, Београд

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 и 62/23), поступајући по захтеву STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO, из Панчева, улица Трг Слободе број 1, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

**РЕШЕЊЕ**

**I** „STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO“, из Панчева, Трг Слободе број 1, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

**II** „STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO“, из Панчева, Трг Слободе број 1, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670 **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: 008Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.

**IV** Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „STUDIO KVADRAT PLUS DOO 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 „STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO“, из Панчева, Трг Слободе број 1, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670, поднео је, дана 20.03.2025. 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 дозину захтева дана 31.03.2025. 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 и 62/23) прописано је да министар

1



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 11.04.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (3 лица),
3. Списак лица која имају личне лиценце (1 лице),
4. Доказ о радном статусу за 1 запослено/радно ангажовано лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о радном ангажовању),
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. „STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO“, из Панчева, Трг Слободе број 1 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
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 „STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO“, из Панчева, Трг Слободе број 1, матични број: 22083520, ПИБ: 114873670.

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



# ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

**за изградњу:**

**Комплекса пословног објекта П+1 (објект 2)  
и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)**

# Б





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 953-111-1665/2026

КО: Војловица



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

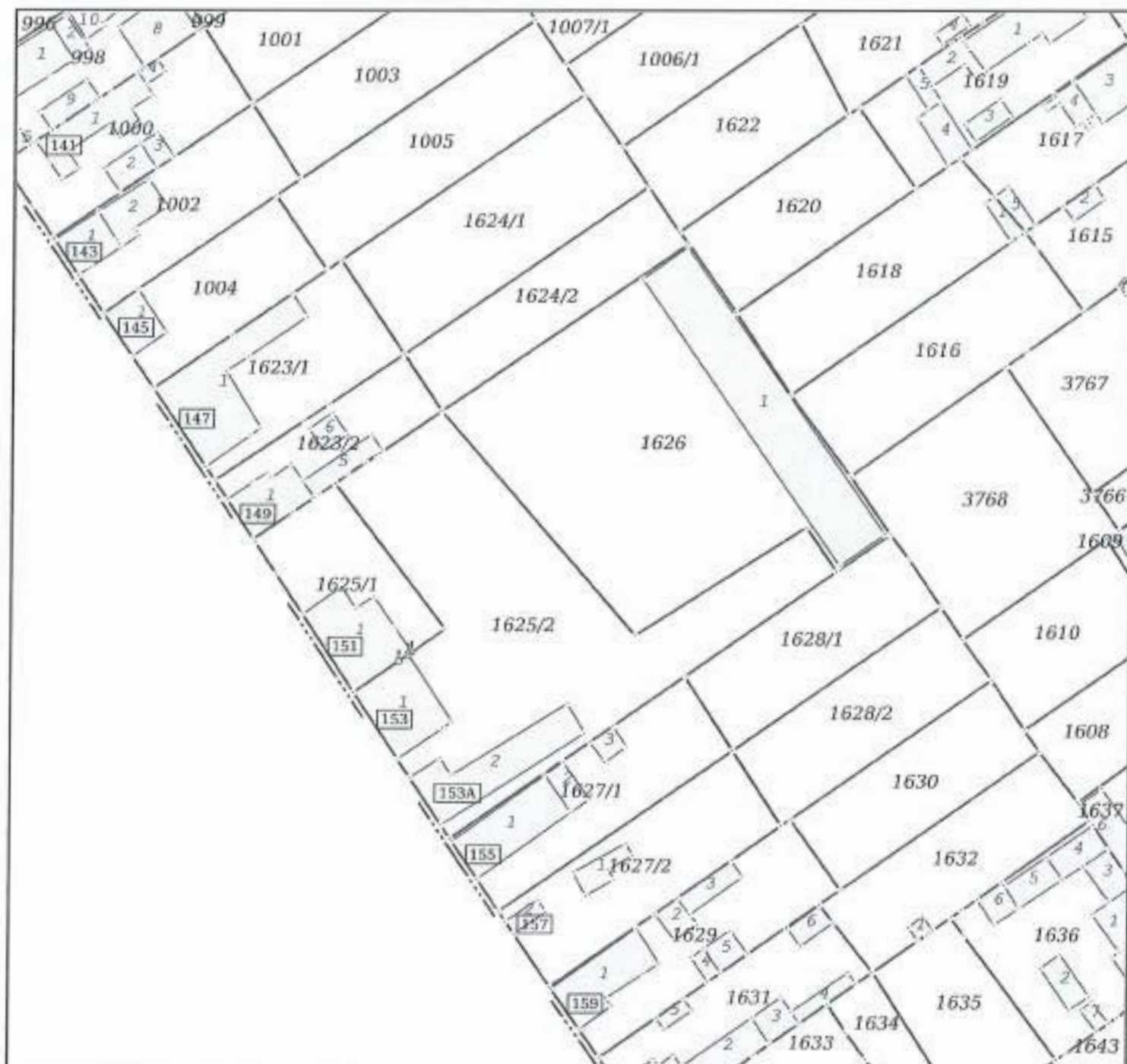
Датум: 1/22/2026 2:58:50 PM

# КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

1626, 1625/1, 1625/2

Размера штампе: 1:1000

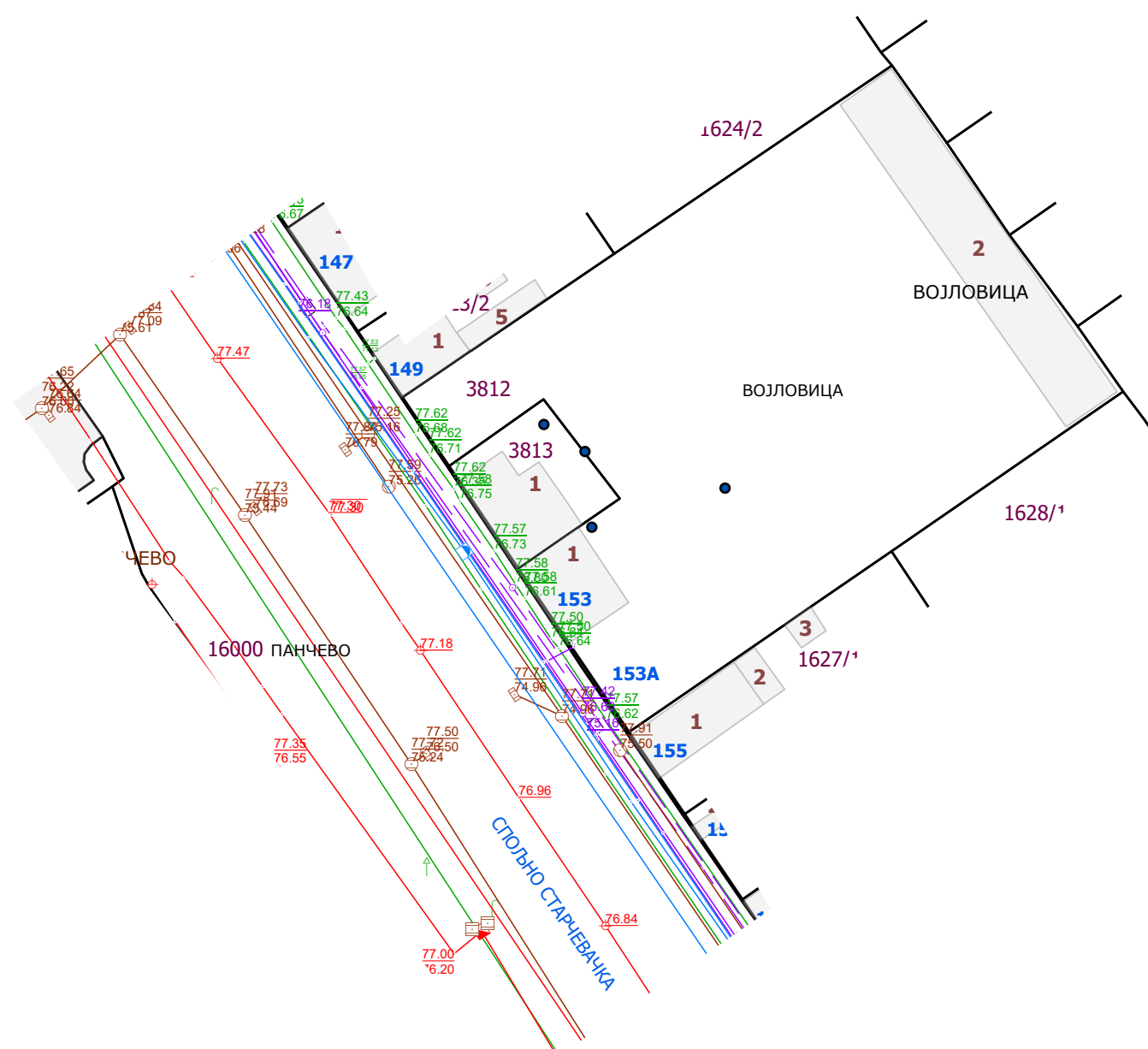




**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 4/14/2026 3:19:15 PM

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Панчево  
14.04.2026.године  
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Wang, Z. and Wang, Y. (2010) *Journal of Management Education*, 34(1), 100-110.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 16.04.2026. 10:18:48

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	a08b18f5-b860-4410-bf55-8c28ba26538b
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802549
Катастарска општина:	ВОЈЛОВИЦА
Датум ажурности:	15.04.2026. 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА
Број парцеле:	3812
Површина m²:	5382
Број извода (*):	2263
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	162
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	ДА МАДЕ-МОНТ ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, 7.ЈУЛИ 31
Матични број лица:	0000021183113
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Напомене на парцели</b>	
*** Нема напомена ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	1
Назив улице:	СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА
Кућни број:	153
Кућни подброј:	
Површина m²:	162
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

**Правни статус објекта:**

ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА

**Број етажа под земљом:****Број етажа у приземљу:**

1

**Број етажа над земљом:****Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту****Назив:**

ДА МАДЕ-МОНТ ДОО

**Адреса:**

ПАНЧЕВО, 7.ЈУЛИ 31

**Матични број лица:**

0000021183113

**Врста права:**

СВОЈИНА

**Облик својине:**

ПРИВАТНА

**Удео:**

1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомене на објекту**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

\* 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.



Nenad  
Perić

Digitally signed by Nenad Perić  
DN: c=RS,  
serialNumber=CA:RS-17852,  
serialNumber=PNORS-13019698  
60043, sn=Perić,  
givenName=Nenad, cn=Nenad  
Perić  
Date: 2026.04.16 10:21:48 +02'00'





Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 16.04.2026. 10:19:34

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	d3fc15e0-73e7-4420-b771-80b7fa35156e
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802549
Катастарска општина:	ВОЈЛОВИЦА
Датум ажурности:	15.04.2026. 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА
Број парцеле:	3812
Површина m²:	5382
Број извода (*):	2263
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	586
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	ДА МАДЕ-МОНТ ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, 7.ЈУЛИ 31
Матични број лица:	0000021183113
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Напомене на парцели</b>	
*** Нема напомена ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	2
Назив улице:	СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	586
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА

**Правни статус објекта:**

ОБЈЕКАТ УПИСАН ПО ЗАКОНУ О ОЗАКОЊЕЊУ ОБЈЕКАТА

**Број етажа под земљом:****Број етажа у приземљу:**

1

**Број етажа над земљом:****Број етажа у поткровљу:****Имаоци права на објекту****Назив:**

ДА МАДЕ-МОНТ ДОО

**Адреса:**

ПАНЧЕВО, 7.ЈУЛИ 31

**Матични број лица:**

0000021183113

**Врста права:**

СВОЈИНА

**Облик својине:**

ПРИВАТНА

**Удео:**

1/1

**Терети на објекту - Г лист**

\*\*\* Нема терета \*\*\*

**Напомене на објекту**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

\* 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.

**Nenad  
Perić**

Digitally signed by Nenad Perić  
DN: c=RS,  
serialNumber=CA:RS-17852,  
serialNumber=PNORS-1301969860  
043, sn=Perić, givenName=Nenad,  
cn=Nenad Perić  
Date: 2026.04.16 10:22:09 +02'00'



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 16.04.2026. 10:19:49

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	140fcdb9-61b2-49af-a588-34e8a658c8c5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802549
Катастарска општина:	ВОЈЛОВИЦА
Датум ажурности:	15.04.2026. 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА
Број парцеле:	3812
Површина m²:	5382
Број извода (*):	2263
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	162
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	586
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	329
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	4305
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДА МАДЕ-МОНТ ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, 7.ЈУЛИ 31
Матични број лица:	0000021183113
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

**Напомене на парцели**

\*\*\* Нема напомена \*\*\*

\* 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.

Nenad Perić

Digitally signed by Nenad Perić  
DN: c=RS,  
serialNumber=CA:RS-17852,  
serialNumber=PNORS-1301969860043, sn=Perić,  
givenName=Nenad,  
cn=Nenad Perić  
Date: 2026.04.16 10:22:32 +02'00'



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 16.04.2026. 10:20:06

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	140fcdb9-61b2-49af-a588-34e8a658c8c5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802549
Катастарска општина:	ВОЈЛОВИЦА
Датум ажурности:	15.04.2026. 14:24
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА
Број парцеле:	3812
Површина m²:	5382
Број извода (*):	2263
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	162
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	586
Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	329
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	4305
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	ДА МАДЕ-МОНТ ДОО
Адреса:	ПАНЧЕВО, 7.ЈУЛИ 31
Матични број лица:	0000021183113
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

**Напомене на парцели****\*\*\* Нема напомена \*\*\***

\* Ранији број листа непокретности.

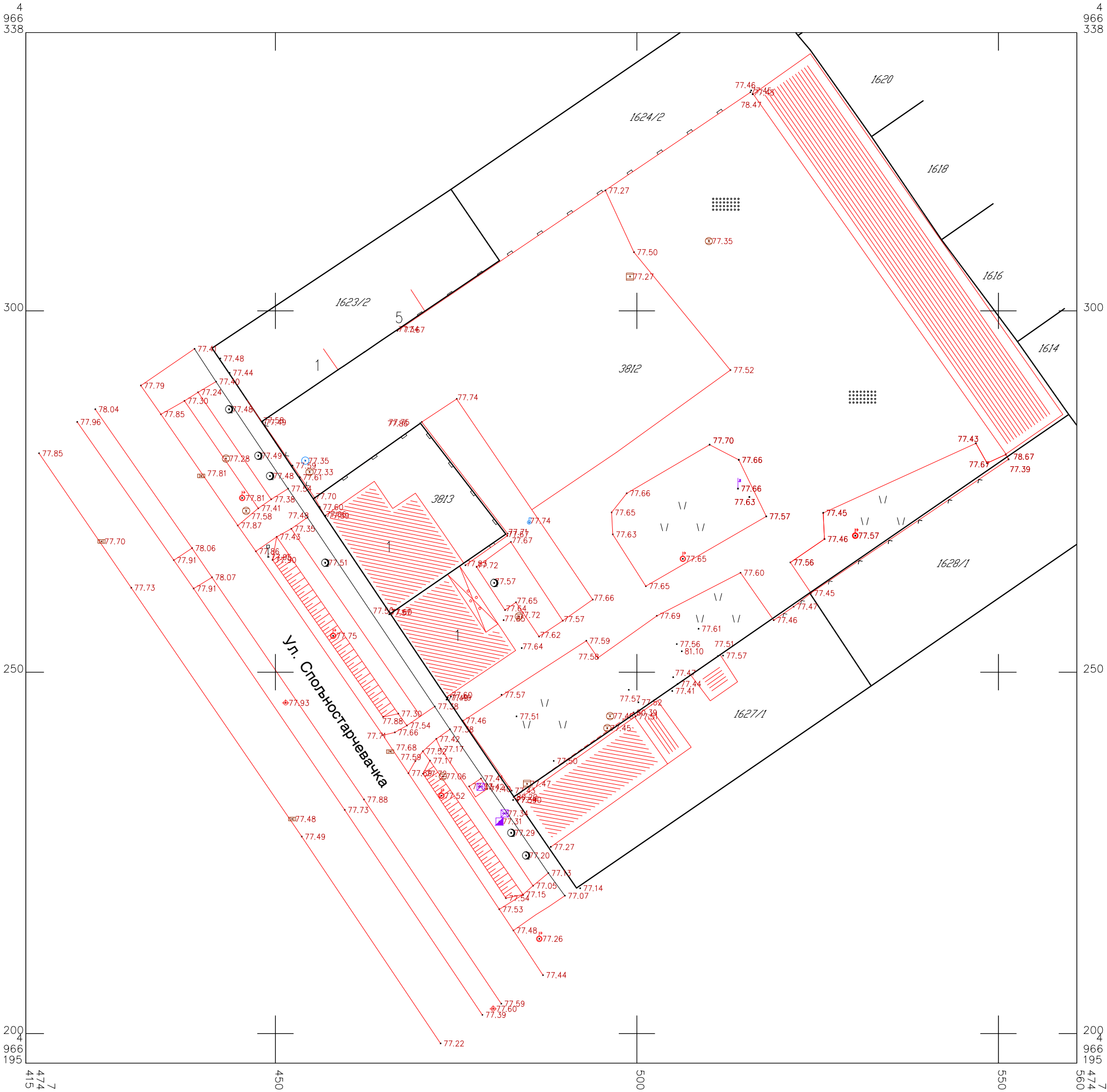
**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, 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.



Nenad  
Perić

Digitally signed by Nenad  
Perić  
DN: c=RS,  
serialNumber=CA:RS-17852,  
serialNumber=PNORS-1301  
969860043, sn=Perić,  
givenName=Nenad,  
cn=Nenad Perić  
Date: 2026.04.16 10:22:57  
+02'00'

Катастарско–топографски план  
парцела број 3812 и 3813



ЛЕГЕНДА:

- Фактичко стање
- Катастарско стање

Размера 1:500



Снимљено дана: ..... март 2026. год.

Директор  
Ненад Перич, дипл. инж. геод.



## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

**за изградњу:**

**Комплекса пословног објекта П+1 (објект 2)  
и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)**

# В



## ОПШТЕ ОДРЕДБЕ - УВОД

Повод за израду Урбанистичког пројекта је захтев инвеститора „DA MADE-MONT DOO PANČEVO“, улица Седмог јула 31, Панчево. Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације катастарске парцеле топографског броја 3812 К.О. Војловица, за изградњу Комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4).

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу одредби чл. 60. 61. 62. и 63. Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон и 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), као и према Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19 и 47/25 са Планом генералне регулације, ЦЕЛИНА 2 - Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево (Сл. Лист Града Панчева бр. 20/12, 34/2012-исправка, 01/2013-исправка, 03/2013-исправка, 16/2016-измена и 7/20-измена, 33/21 и 7/22) - (у даљем тексту: План), у блоку 340, у зони становања са компатибилним наменама и Уговором о изради Урбанистичког пројекта за потребе Урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле топографског броја 3812 К.О. Војловица за планирану изградњу Комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) у улици Спољностарчевачка 153, Панчево.

На овереном катастарско - топографском плану у дигиталном формату, урађен је:

Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације катастарске парцеле топографског броја 3812 К.О. Војловица за планирану изградњу Комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) у улици Спољностарчевачка 153, Панчево.

### ПОДАЦИ О ЗАХТЕВУ

Инвеститор:	„DA MADE-MONT DOO PANČEVO“
Место и адреса:	Седмог јула 31, Панчево
Место изградње:	Панчево
Адреса локације:	ул. Спољностарчевачка 153
Бр. Парцела:	3812 К.О. Војловица

#### Циљеви израде Урбанистичког пројекта су да се:

- Изврши урбанистичко – архитектонска разрада локације
- Утврде урбанистички параметри (услови и капацитети изградње) на предметној грађевинској парцели
- Изради урбанистичке документације за спровођење и реализацију за изградњу предметног објекта на катастарској парцели топографског броја 3812 К.О. Војловица

#### Правни статус земљишта

Катастарска парцела топографског броја 3812 К.О. Војловица има статус градског грађевинског земљишта у приватној својини.

За потребе израде урбанистичког пројекта о могућностима и ограничењима градње на предметној катастарској парцели прибављен је катастарско-топографски план размере 1:500.

Увидом у копију плана бр. 953-111-1665/2026 од 22.01.2026. године и у преписе листа непокретности број: 2263 од 16.04.2026. године, утврђено је да је начин коришћења и статус земљишта на предметној катастарској парцели ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ у грађевинском подручју насеља у улици Спољностарчевачка бр.153 у Панчеву. Предметна парцела се налази у обухвату Плана генералне регулације - Целина 2 Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево. Површина предметне катастарске парцеле износи **5382.00m<sup>2</sup>**.

#### Подаци о парцели:

Број кат. пар.	Катастар. Општина	Број листа непокретности	Култура и класа	Површина	Врста права	Носилац права	Облик својине
3812	Војловица	2263	Градско грађевинско Земљиште	5382m <sup>2</sup>	Својина	„DA MADE-MONT DOO PANČEVO“	Приватна

#### Плански основ за предметни Урбанистички пројекат је:

Планом Генералне Регулације - ЦЕЛИНА 2 - Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево (Сл. Лист Града Панчева бр. 20/12, 34/2012-исправка, 01/2013-исправка, 03/2013-исправка, 16/2016-измена и 7/20-измена, 33/21 и 7/22) – (у даљем тексту : План).

## 2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА СА ПОДАЦИМА О КОМПЛЕКСУ

Катастарска парцела топографског броја 3812 К.О. Војловица, налазе се у грађевинском подручју града Панчева. Парцела кат. бр. 3812 К.О. Војловица има директан приступ саобраћајници тј. улици Спољностарчевачке (катастарска парцела број 16000 К.О. Војловица).

Предметна парцела се са југо-западне стране граничи са суседном катастарском парцелом 16000 К.О. Војловица (улица Спољностарчевачке) и катастарском парцелом 3813 К.О. Војловица, са југо-источне стране граничи се са суседним катастарским парцелама 1627/1 и 1628/1 К.О. Војловица, са северо-западне стране граничи се са суседним катастарским парцелама 1623/2 и 1624/2 К.О. Војловица и са северо-источне стране граничи се са суседним катастарским парцелама 1620, 1618, 1616 и 3768 К.О. Војловица.

Простор израде урбанистичког пројекта је дефинисан тачкама Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, Г7, Г8, Г9, Г10, Г11, Г12, Г13, Г14, Г15, Г16, Г17, Г18, Г19, чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

### Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

бр.	X (m)	Y (m)
Г1	7474460.5611	4966216.9404
Г2	7474442.8937	4966242.9586
Г3	7474425.1238	4966268.9073
Г4	7474448.0914	4966284.6626
Г5	7474455.0905	4966289.402
Г6	7474458.6801	4966291.8417
Г7	7474458.7701	4966291.9017
Г8	7474459.5111	4966292.3924
Г9	7474462.2957	4966294.2855
Г10	7474462.4147	4966294.3662
Г11	7474464.711	4966295.9223
Г12	7474467.7542	4966297.9777
Г13	7474469.6042	4966299.2277
Г14	7474480.9981	4966306.9504
Г15	7474523.9842	4966336.0677
Г16	7474532.4434	4966324.1088
Г17	7474542.1225	4966309.8501
Г18	7474552.6416	4966295.7414
Г19	7474559.7243	4966285.6578
Г20	7474550.3442	4966279.1877
Г21	7474523.9042	4966260.9645
Г22	7474511.4142	4966252.3477
Г23	7474507.3457	4966249.5456
Г24	7474482.9921	4966232.7658

### 3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

#### НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Катастарска парцела топографског броја 3812 К.О. Војловица, која је предмет израде Урбанистичког пројекта налази се у грађевинском подручју града Панчева у улици Спољностарчевачке број 153, Панчево у обухвату Плана генералне регулације - ЦЕЛИНА 2 - Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево, у зони становања са компатибилним наменама, у блоку 340.

#### ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Према Плану спратност објекта уз регулацију улице износи максимално П+1+Пк (Пс). Максимално дозвољена висина објекта у дубини парцеле је за етажу мања од наведене висине објекта на регулацији. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максималном висином венца и висином слемена, а спратност је дата као оријентациони параметар. За спратност објекта уз регулацију улици која је Планом дефинисана максимално П+1+Пк (Пс), максимална висина венца је 8.50м и висина слемена 12.50м, док је за објекте у дубини парцеле, максимална висина венца 6.0м, односно висина слемена 11.0м. Овим Урбанистичким пројектом предвиђена је изградња Комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4). На предметној парцели постоји стамбени објекат П (објекат 1) који се задржава. Новопланирани објекат 2 у уличном делу на регулацији има коту венца 6.90м и коту слемена 9.31м и спратности је П+1. Планирани објекат 2 је слободностојећи, позициониран на предметној

катастарској парцели. Новопланирани објекти 3 и 4 постављени у дубини парцеле имају коту венца 6.00м и коту слемена 9.42м (Објекат 3) и 9.15м (Објекат 4) и спратности су П+1.

У оквиру комплекса налази се 5 функционалних јединица - 1 стамбена јединица у склопу постојећег објекта 1, 2 локала у новопроектваном пословном објекту 2 и 2 магацинска простора са канцеларијама у новопроектваним објектима 3 и 4.

Укупна бруто површина новопроектваних објекта је **2084.72м<sup>2</sup>**.

## **БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА**

### Постојећи стамбени објекат П (објекат 1)

#### ОБЈЕКАТ 1 П

Нето површина ПРИЗЕМЉА износи 130.00м<sup>2</sup>

Бруто површина ПРИЗЕМЉА износи 162.00м<sup>2</sup>

### Комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)

#### ОБЈЕКАТ 2 П+1

Нето површина ПРИЗЕМЉА износи 224.62м<sup>2</sup>

Бруто површина ПРИЗЕМЉА износи 259.16м<sup>2</sup>

Нето површина ПРВОГ СПРАТА износи 261.18м<sup>2</sup>

Бруто површина ПРВОГ СПРАТА износи 307.08м<sup>2</sup>

**Укупна НЕТО површина објекта 2 износи 485.80м<sup>2</sup>**

**Укупна БРУТО површина објекта 2 износи 566.24м<sup>2</sup>**

#### ОБЈЕКАТ 3 П+1

Нето површина ПРИЗЕМЉА износи 729.26м<sup>2</sup>

Бруто површина ПРИЗЕМЉА износи 897.15м<sup>2</sup>

Нето површина ПРВОГ СПРАТА износи 77.89м<sup>2</sup>

Бруто површина ПРВОГ СПРАТА износи 95.51м<sup>2</sup>

**Укупна НЕТО површина објекта 3 износи 807.15м<sup>2</sup>**

**Укупна БРУТО површина објекта 3 износи 992.66м<sup>2</sup>**

#### ОБЈЕКАТ 4 П+1

Нето површина ПРИЗЕМЉА износи 352.14м<sup>2</sup>

Бруто површина ПРИЗЕМЉА износи 451.94м<sup>2</sup>

Нето површина ПРВОГ СПРАТА износи 64.26м<sup>2</sup>

Бруто површина ПРВОГ СПРАТА износи 73.88м<sup>2</sup>

**Укупна НЕТО површина објекта 4 износи 416.40м<sup>2</sup>**

**Укупна БРУТО површина објекта 4 износи 525.82м<sup>2</sup>**

**Укупна НЕТО површина новопроектваних објеката износи 1709.35м<sup>2</sup>**

**Укупна БРУТО површина новопроектваних објеката износи 2084.72м<sup>2</sup>**

**Укупна НЕТО површина свих објеката у комплексу износи 1839.35м<sup>2</sup>**

**Укупна БРУТО површина свих објеката у комплексу износи 2246.72м<sup>2</sup>**

## **ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Постојећи објекат 1 који се задржава је на регулацији једнострано узидан. Објекат 2 је нови објекат на регулацији, слободностојећи, од бочне границе и парцеле 1627/1 К.О. Војловица удаљен је 0.91м, док је од задње границе парцеле удаљен 61.51м. Објекти 3 и 4 су објекти постављени у дубини парцеле, као слободностојећи, са бочне стране граниче се са парцелом 1624/2 К.О. Војловица, док се са задње стране граниче са парцелама 1620,1618,1616 и 1614 К.О. Војловица. Објекат 3 удаљен је од регулације 73.88м, док је удаљен од задње границе од 0.76 до 1.09м. Док је Објекат 4 удаљен 44.05м од регулације и 0.63м од бочне границе парцеле, а све у складу са графичким прилозима.

## **НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ**

Кота приземља објекта је подигнута 0.20м у односу на коту уличног тротоара, а све у складу са графичким прилозима Идејног решења. Планирани објекти на предметној парцели задовољавају одредбе Закона о планирању и изградњи објекта и свих важећих Правилника за ову област изградње. Објекти морају бити пројектовани са применом чврстих, квалитетних и трајних материјала који обезбеђују њихову трајност и економичност у експлоатацији.

## **ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ**

Површинске и атмосферске воде се одводе са косих једноводних кровова олучним вертикалама, одводњавање ће бити усмерено ка сопственој парцели.

## **ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА КОЈЕ СУ ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а**

На парцели је предвиђена изградња три нова објекта.

## **ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ**

Предметна парцела биће ограђена транспарентном или живом оградом, у складу са чланом 144. Закона о планирању и изградњи.

## **САОБРАЋАЈНИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ ПРЕМА УСЛОВИМА ЈП „УРБАНИЗАМ“**

За планирану изградњу Комплекса на кат. парцелама 1625/1 део, 1625/2 и 1626 КО Војловица, урађено је саобраћајно решење - план саобраћаја, којим су обезбеђени оптимални саобраћајни услови на парцели.

Са саобраћајног аспекта, локација која се обрађује УП-ом, има повољан положај, обзиром да остварује везу са градском саобраћајницом, улицом Спољностарчевачком, која се налази на парцели 16000 КО Војловица.

Према Решењу о условима издатим од ЈП „Урбанизам“ приступ се остварује преко два саобраћајна прикључка дефинисаног осовински и осовинским тачкама и то: преко кат. парцеле топ. бр. 1625/1 и на 1625/2 КО Војловица - ул. Спољностарчевачка, како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом решењу.

Коловоз једносмерног саобраћајног прикључка извести у ширини од 3,50м, а коловоз двосмерног саобраћајног прикључка извести у ширини од 6,00м, у свему према условима ЈП „Урбанизам“.

Саобраћајни прикључак извести на месту прикључења на постојећи коловоз ул. Спољностарчевачка кат. парцела бр. 16000 К.О. Војловица.

Први колски прилаз ширине 6,00м је остварен из улице Спољностарчевачка уз објект 2, преко колског прикључка до регулационе линије, а други колски прилаз је ширине 3,50м уз границу са суседном парцелом 1623/2 КО Војловица такође из улице Спољностарчевачке преко колског прикључка до регулационе линије. Од регулационе линије ка парцели пројектована је приближно кружна колска саобраћајница ширине 6.00m тј. приступ паркингу простору унутар парцеле и око зелене површине у средишту парцеле. Кота прикључка је -0.20 односно +77.40м.н.в. на регулационој линији. Колски прикључци су новопроектовани, управно у односу на коловоз улице Спољностарчевачке, ширине 6,00м и 3,50м на месту прикључења на постојећи коловоз.

Планирани саобраћајни прикључак извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде, а лепезе на месту прикључења извести прикључак без полупречника. Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу. Нивелете саобраћајних прикључака и дате саобраћајне површине, ускладити са постојећим објектима, постојећим саобраћајним површинама на пешачким стазама и на месту прикључка на коловоз ул. Спољностарчевачке, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Такође, попречне и подужне падове усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.

#### КООРДИНАТЕ ТАЧАКА НОВОПРОЈЕКТОВАНОГ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА

бр.	X (m)	Y (m)
1	7474464.1534	4966235.8058
2	7474475.5265	4966243.6341
3	7474437.2372	4966274.8250
4	7474449.1922	4966282.8348

Изграђеност и опремљеност саобраћајне инфраструктуре у улици Спољностарчевачкој 153, омогућује ефикасан и непосредан приступ парцели за све врсте учесника у саобраћају (моторна возила, бициклисти и пешаци).

Димензионисање носивости датих саобраћајних површина (коловозне конструкције) извршити према планираним саобраћајним оптерећењима, намени и стандардима.

#### Паркирање

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких возила решено је у потпуности на предметној парцели. У оквиру парцеле, предвиђено је 18 паркингу места од којих је 1 места резервисано за лица са инвалидитетом.

Према плану, потребно је обезбедити укупно 16 паркингу места, а пројектом је оставрено 18 паркингу места:

- Услови за паркирање возила:

- За Објект 1: 1 ПМ за стан (1ПМ / стану)

- За Објект 2 трговина:  $214m^2 / 50m^2 = 4,29 = 5$  (1ПМ / 50m<sup>2</sup> простора трговине)

- За Објект 2 послов.:  $271,79m^2 / 60m^2 = 4,53 = 5$  (1ПМ / 60m<sup>2</sup> пословног простора)

- За Објект 3: 10 запослених / 4 запослена = 2,5 = 3, (1ПМ / 4 запос. у магацину)

- За Објект 4: 8 запослених / 4 запослена = 2 (1ПМ / 4 запос. у магацину)

Укупно: потребно 16 ПМ

- Остварени параметри за паркирање возила:

- Објект 1: 1ПМ

- Објект 2 трг.: 5ПМ

Објекат 2 посл.: 6ПМ

Објекат 3: 3 ПМ

Објекат 4: 3 ПМ

Укупно: остварено 18 ПМ

У оквиру парцеле:

- 17 паркинг места – димензија 2.50мх5.00м

- 1 паркинг место за особе са инвалидитетом – димензија 3.70мх5.00м

Димензионисање носивости датих саобраћајних површина (коловозне конструкције) извршити према планираним саобраћајним оптерећењима, намени и стандардима.

Пројектант - инвеститор ће извршити избор врсте коловозних застора. Пожељно је користити идентичне коловозне засторе који су примењени за обраду постојећих саобраћајних површина у комплексу (асфалт, бетон, бехатон плоче, префабриковани бетонски елементи, или по избору неки други).

### **Саобраћајна сигнализација**

Саобраћајно решење које је приказано у Урбанистичком пројекту је урађено у складу са условима издатим од стране надлежних органа. Даљом разрадом пројектно-техничке документације биће детаљно израђена целокупна вертикална и хоризонтална саобраћајна сигнализација која ће регулисати безбедну комуникацију како пешака, тако и моторних возила.



#### 4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

##### (Урбанистички параметри и посебни Услови из планске документације)

- Просторна организација сагледана је са аспекта коришћења еколошких и просторних предности које парцеле пружају, а у циљу формирања квалитетног амбијента за живот корисника.
- Најмања дозвољена површина грађевинске парцеле у стамбеној зони са компатибилним наменама је 250м<sup>2</sup>, док је предметна парцела катастарско топографског броја 3812 К.О. Војловица површине **5382.00м<sup>2</sup>**.
- Најмања ширина парцеле у овој зони је 9.00м, а ширина парцеле 3812 К.О. Војловица ка регулацији је **12.86м + 30.56м**. Ширина предметне парцеле је у складу са Планским документом.
- Према Плану спратност објекта уз регулацију улице износи максимално П+1+Пк (Пс). Максимално дозвољена висина објекта у дубини парцеле је за етажу мања од наведене висине објекта на регулацији. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максималном висином венца и висином слемена, а спратност је дата као оријентациони параметар. За спратност објекта уз регулацију улици која је Планом дефинисана максимално П+1+Пк (Пс), максимална висина венца је 8.50м и висина слемена 12.50м, док је за објекте у дубини парцеле, максимална висина венца 6.0м, односно висина слемена 11.0м. Новопланирани објекат 2 у уличном делу на регулацији има коту венца 6.90м и коту слемена 9.31м и спратности је П+1. Новопланирани објекти 3 и 4 постављени у дубини парцеле имају коту венца 6.00м и коту слемена 9.42м (Објекат 3) и 9.15м (Објекат 4) и спратности су П+1.
- Максимални дозвољени индекс заузетости износи 70%, у предметном УП-у површина под објектима износи 32.89%, односно 1770.25м<sup>2</sup>. Површина поплочаних површина износи 35.29%, односно 1899.20м<sup>2</sup>. Минималан проценат под зеленим незастртим површинама је 20%, у предметном УП-у износи 31.82%, односно 1712.55м<sup>2</sup>. Индекс изграђености износи 0.42.
- Грађевински елементи на уличној фасади односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод крова/поткровља и могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
  - конзолни испусти у уличне фронтоне шире од 10м могу бити максимално до 1,20м и то на висини минимално 3,00м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде
  - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката
  - конзолни испусти нису дозвољени уколико су улични фронтони ширине 10м и мање

**Идејним решењем нису предвиђени испусти и еркери на уличном фронту.**

##### Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2.50 м) – 0.60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5.00 м) – 1.20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

**Идејним решењем нису предвиђени еркери ни на једном од објеката.**



- Отвори на планираном објекту, њихов положај и висина парапета у односу на предњу и задњу границу парцеле, положај темеља у односу на регулациону линију и бочне границе парцеле, су у складу са важећим Планским документом и дефинисани су у графичким прилозима Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

#### ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Параметри о могућностима и ограничењима изградње Према планском документу ЦЕЛИНА 2 - Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево		Остварени параметри за парцелу 3812 К.О. Панчево
Укупна површина предметне катастарске парцеле 3812 К.О. Панчево	мин. 250м <sup>2</sup>	5382.00м <sup>2</sup>
НЕТО површине планираних објеката (објекти 2, 3 и 4)		1709.35м <sup>2</sup>
БРГП		<b>ПОСТОЈЕЋИ:</b> Објекат 1: 162.00 <b>НОВОПРОЈЕКТОВАНИ:</b> Објекат 2: 566.24 Објекат 3: 992.66 Објекат 4: 525.82 <b>УКУПНО: 2246.72</b>
Спратност објекта	П+1+Пс/Пм/М	Објекат 2: Пр+1 Објекат 3: Пр+1 и Објекат 4: Пр+1
Индекс заузетости	макс. 70%	32.89%
Индекс изграђености	није дефинисан	0.42
Укупно остварених функционалих јединица		1 стамб. јед. у 1 постој. објекту 2 локала у новом посл. објекту 2 2 магацинска прост. са канцел. у новим објектима 3 и 4 <b>УКУПНО: 5</b>
Укупан број места за паркирање		18 места за паркирање (од којих је 1 места резервисано за лица са инвалидитетом)
Укупна површина под поплочаним површинама		35.29%
Укупна површина зеленила	мин. 20%	31.82%

Биланс површина на парцели	површина (м <sup>2</sup> )	проценат (%)
П бруто под новопроектованим објектима	<b>*1608.25</b>	<b>29.88</b>
П бруто под постојећим објектом	<b>*162.00</b>	<b>3.01</b>
П бруто под поплочаним површинама	<b>1899.20</b>	<b>35.29</b>
П бруто под зеленилом	<b>1712.55</b>	<b>31.82</b>
<b>Укупно</b>	<b>5382.00</b>	<b>100.00</b>

\* У обрачун урбанистичких параметара обухваћени су сви објекти на парцели:

Објекат 1 – Постојећи стамбени објекат П, бруто површине приземља 162.00м<sup>2</sup> и укупне бруто површине 162.00м<sup>2</sup>

Новопроектовани објекти:

Објекат 2 – Пословни објекат П+1, бруто површине приземља 259.16м<sup>2</sup> и укупне бруто површине 566.24м<sup>2</sup>

Објекат 3 – Магацин П+1, бруто површине приземља 897.15м<sup>2</sup> и укупне бруто површине 992.66м<sup>2</sup>

Објекат 4 – Магацин П+1, бруто површине приземља 451.94м<sup>2</sup> и укупне бруто површине 525.82м<sup>2</sup>

## 5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило представља веома важан сегмент уређења, који треба да допринесе квалитету амбијента који се планира. За задовољавање потреба становништа потребно је обезбедити минимум 20% од укупне територије намењено стамбеној заједници, од чега 10% зелених површина чини високо растиње.

Зелене површине представљају важан сегмент уређења уз објекте који се планирају, значајан и као место одмора и неопходан елемент природе. Површине под зеленилом заузимају значајну површину, а својим карактеристикама појачавају декоративност површина и доприносе да читав простор представља једну складну целину.

Зелене површине уз објекте планирају се као цветни и травнати партер. Све зелене површине затравити смешом трава отпорном на гажење. Овако формирано зеленило ће вршити, пре свега, заштитну функцију (и заштиту од негативних ефеката саобраћаја - буке и издувних гасова, заштиту од прекомерне инсолације, ветра), али и декоративно-естетску функцију (формирање пријатнијег амбијента у складу са наменом простора и његово визуелно одвајање од околних садржаја).

Урбанистичким пројектом је предвиђено да под зеленим површинама буде 31.82%, односно 1712.55м².

## 6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

### ЈКП „ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на катастарској парцели број 3812 К.О. Војловица у Спољностарачкој улици бр. 153 у Панчеву  
број: Д-2233/1 од 19.03.2026. године

- На посматраној локацији, у улици Спољностарчевачкој, постоје инсталације водовода и фекалне канализације.
- Према подацима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, на предметној локацији на кат. парцели 3812 к.о. Војловица, у Спољностарчевачкој улици бр. 153 у Панчеву постоје изграђена два водоводна прикључка (два водомерна шахта, прикључци 40мм и 25мм) и два прикључка на фекалну канализацију (Ø160).

### Водовод

- Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка Ø110 у улици Спољностарчевачкој.
- У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта у који ће се накнадно уградити један комбиновани водомер (80/20мм) за санитарну и противпожарну мрежу и један водомер од ¾" цола.
- Објекат на парцели 3813 КО Панчево прикључен је на градски водовод и канализацију, водомери станова налазе се у водомерном шахту који се налази на парцели инвеститора (3812 КО Панчево) предвиђеном за уградњу комбинованог и појединачног водомера за пројектоване објекте. Сви постојећи водомери у постојећем водомерном шахту се не могу укинути, неопходно је да инвеститор изврши реконструкцију постојећег шахта и постојећих прикључака, у које ће уградити водомере за своје објекте, све у складу са техничким прописима и стандардима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Реконструкција постојећег водомерног шахта и уградња нових водомера биће могућа када се спроведе рушење постојећег објекта.
- Постојећи водоводни прикључак Ø25мм код објекта 1 (на парцели 3812 КО Панчево) је неопходно укинути.
- Водомери морају увек бити приступачни за интервенцију и одржавање, као и за читавање.

### **Фекална канализација:**

- Прикључци на градску фекалну канализацију у улици Спољностарчевачкој су постојећи и задржавају се. Лоцирани су на 1,5 метара од регулационе линије.
- Ревизиони шахтови морају бити приступачни тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- 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.
- Није дозвољено директно прикључење отпадних вода на фекалну канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата.
- Запрљану воду која настаје приликом прања гаража или платоа за аутомобиле предметних објеката пречистити кроз сепаратор уља и масти и повезати на фекалну канализацију (с обзиром да не постоји могућност прикључења објекта на градску атмосферску канализацију).
- Чисту воду са кровова свих објеката на парцели инвеститора одвести у зелену површину са прорачуном који би показао да зелена површина може примити ту количину воде.

### **Атмосферска канализација:**

- На предметној локацији не постоји изграђена атмосферска канализација.

## **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

Услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Панчево  
број: 8С.1.1.0. - D.07.15. – 13461-26/2 од 24.02.2026. године

Услови за пројектовање и прикључење у поступку израде Урбанистичког пројекта објекта: ПОСЛОВНА ЗГРАДА И ОБЈЕКТИ МАГАЦИНА, ПАНЧЕВО, СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА бр. 153, парцела број 1625/2 и 1626 К.О. ВОЈЛОВИЦА

### **Објект:**

На приступачном месту, на уличном делу фасаде новоизграђеног објекта бр. 2, за уградњу једног ормана мерног места ПОММ-6 за 6 бројила, да обезбедити простор ширине 850mm, висине 1100mm и дубине 235mm.

На приступачном месту (на уличном делу фасаде новоизграђеног објекта бр. 2, уз регулациону линију са јавном површином), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, обезбедити простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm.

У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45°.

На уличном делу фасаде новоизграђеног објекта бр. 2, за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за хидрант – противпожарни прикључак), простор ширине 300 mm, висине 650 mm и дубине 235 mm.

На приступачном месту на уличном делу фасаде новоизграђеног објекта бр. 2, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П (за хидрант – противпожарни прикључак), обезбедити простор ширине 440 mm, висине 980 mm и дубине 165 mm.

У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф110 mm. Угао савијања не сме бити већи од 45°.

## **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А.Д.**

Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса пословног П+1 (објекта2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) у Панчеву, на к.п. 1625/2 и 1626 К.О. Панчево.  
Број: Д209/10573/1-2026 од 12.01.2026. године

### **Постојеће стање тк објекта**

На предметним парцелама нема изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ ад.

### **Технички услови прикључења**

Као последица захтева који пословни објекти постављају у погледу ефикасности, управљивости и надзора интерних система различитих намена, ако и захтева у погледу комплексних широкопојасних услуга, предметни објекат се реализује ФТТВ (Fiber to the Building) решење које подразумева полагање оптичког тк кабла до објекта и инсталирање одговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објекта.

Потребно је обезбеди простор у техничкој просторији у којој се завршавају унутрашње тк инсталације, за смештај тк опреме. Техничка просторија у којој би се налазио простор за тк опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је обезбедити напајање за тк опрему.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за потребе полагања провидних тк каблпва, тј. за реализацију будуће планиране телекомуникационе мреже у оквиру граница услова на предметној локацији, потребно обезбедити трасу-коридор за приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40mm од пост. Оптичког кабла испред регулационе линије до предметног објекат.

Позицију и трасу коридора за тк канализацију треба планирати у зависности од ситуације на терену других инсталација комуналне инфраструктуре, као и од позиције планираног објекта, односно од планираног места уласка у објекат.

## **ГАСОВОД**

Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта и два објекта магацина у Панчеву на кат. парц. бр. 1625/1 (део), 1625/2 и 1626 К.О. Војловица  
број: 5-02-4-14/61-1 од 02.20.2026. године

- **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 4 bar, пречника ПЕ d40 mm на непарној страни, паралелно са грађевинском линијом објекта са кућним гасним прикључцима – **изграђен и у функцији**,
- **Доводни гасовод** до индустријских потрошача у Луци Дунав од челичних цеви, димензије DN150 (Ø168,3 mm), максималног радног притиска до 6 bar, – **изграђен и у функцији**

**Није планирано прикључење објекта на дистрибутивни гасовод. Предметни објекти грејаће се путем топлотних пумпи (ваздзх-вода).**

### **ЈКП „ХИГИЈЕНА“ - Одлагање комуналног отпада**

Технички услови за пројектовање и прикључење за привремено складиштење комуналног и чврстог неопасног отпада  
бр: 02-1-2/2026-0106 од 08.01.2026. године

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 од 6 и преко 6 станова / пословних јединица) треба бити такав да исти буде доступан возилима и запосленима ЈКП „Хигијена“ уз прилаз из минимум једног смера и максимално 10 - 15 метара.

**За предметне објекте 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.**

- **ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА**

У циљу обезбеђења ефикасног коришћења енергије и утврђивања испуњености услова енергетске ефикасности зграда, неопходна је израда Елабората ЕЕ за објекат број 2 у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС„бр.61/2011). За планиране објекте је потребно прорачунати енергетску ефикасност за II (другу) климатску зону.

- **СЕИЗМИЧКА ЗАШТИТА**

Ради заштите од потреса објекта мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Објекте предвидети за 7. (седми) степен сеизмичности.

- **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ СИСТЕМЕ**

Приликом изградње инфраструктурних система, водити рачуна о међусобним растојањима и укрштањима. Трасе које су дате у графичком прилогу могу се изместити у складу са главним пројектом предметне инфраструктуре уколико је то неопходно, под условом да не угрожава објекте и друге инфраструктурне системе. Уколико се укаже потреба трасе могу бити и надземне и могу се водити по објектима уз поштовање важећих закона и прописа. Постојећи инфраструктурни системи се по потреби могу реконструисати или доградити.

## **7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

У даљој фази пројектовања потребно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС 101/2015).

## **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

У оквиру парцеле није предвиђена изградња која на било који начин може угрозити животну средину, објекте или функције на суседним парцелама, у функционалном, еколошком или естетском смислу. Планирани садржај се не налази на листи Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.лист РС„бр.114/2008).

## **9. МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ ЗАШТИТЕ**

Према Обавештењу издатом од Републике Србије, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву за Комплекс пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) КП 1625/1 део, КП 1625/2 и 1626 КО Војловица, ул. Спољностарчевачка 153, Панчево, сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др закони,) не издају се услови за израду урбанистичких пројеката, већ услови

заштите од пожара и експлозија за израду планских документа, а како је то дефинисано чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018-др закони). Такође за прибављање услова за изградњу потребно је обратити се надлежном Општинском органу за издавање локацијских услова.

## 10. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Несметано кретање лицима са инвалидитетом биће омогућено у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015). За лица са инвалидитетом предвиђено је једно место за паркирање, у оквиру парцеле, димензија 3.70м x 5.00м.

## 11. ЗАШТИТА СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ (МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА)

Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту израду урбанистичког пројекта као урбанистичко - архитектонске разраде локације за планирану градњу комплекса пословног објекта спратности П+1 (објект 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на катастарским парцелама КП 1625/2 и 1626 КО Војловица  
Број: 20 од 13.01.2026. године

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат као урбанистичко - архитектонска разрада локације за планирану градњу комплекса пословног објекта спратности П+1 (објект 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на катастарским парцелама КП 1625/2 и 1626 к.о. Војловица, може се изградити на основу следећих услова:

инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење периодичног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова (приликом копања темеља, ровова за постављање инфраструктурних инсталација и др.);

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 1;

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;

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикавање и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода, утврђено је да се предметна локација налази у зони археолошких локалитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- **Улице Јаношикова и Јанка Чмелика**, приликом извођења земљаних радова 1949. године пронађена је керамика позног средњег века.

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



III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат као урбанистичко - архитектонску разраду локације за планирану градњу комплекса пословног објекта спратности П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на катастарским парцелама КП 1625/2 и 1626 к.о. Војловица, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта као урбанистичко - архитектонске разраде локације за планирану градњу комплекса пословног објекта спратности П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на катастарским парцелама КП 1625/2 и 1626 к.о. Војловица, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

## 12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

### ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за израду ИДР за изградњу комплекса објеката на КП 3812КО Војловица је План генералне регулације, ЦЕЛИНА 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево (Сл. Лист Града Панчева бр. 20/12, 34/2012-исправка, 01/2013-исправка, 03/2013-исправка, 16/2016-измена и 7/20-измена, 33/21 и 7/22).

### 1. ЛОКАЦИЈА:

- **О парцели :**

Предметна локација на којој се налази **пројектовани комплекс на КП 3812 КО Војловица има укупну површину од 5382 m<sup>2</sup>** . Парцела формира простор облика „П“ са дужим бочним странама у правцу југозапад-североисток, и краћим странама у правцу југоисток-северозапад. Локација са два дела излази на регулацију у улици Спољностарчевачкој у ширинама од 12.86m и 30.56m.. Са осталих шест страна предметна локација се граничи са суседним приватним парцелама: КП 3813 (парцела истог власника као и предметне парцеле) 1627/1, 1628/1, 1614, 1618, 1620, 1624/2, 1623/2. Регулациона линија је ка улици Спољностарчевачка коју чини КП 16000.

- **Подаци из Плана :**

Према важећем Плану, предметна локација се налази у **Блоку 340** намењену за становање са компатибилним наменама, где је максимално дозвољена кота венца 8.50m, максимално дозвољена кота слемена 12.50 m што даје приближну спратност од П+1+Пс/Пк/М. За објекте у дубини парцеле дозвољена је кота венца од 6.00m, максимално дозвољена кота слемена 11m.

Минимални проценат под зеленим незастртним површинама је 20% што износи 1076.40 m<sup>2</sup> а максимални степен заузетости под објектима и поплочаним површинама је 70% што износи 3767.40 m<sup>2</sup>.

- **Постојећи објекти на парцели :**

**На предметним парцелама постоје изграђени објекти, заведени у листу непокретности и то:**

на парцели КП 3812:

објекат 1. Породична стамбена зграда са једним станом брпг 162 m<sup>2</sup> који се задржава

објекат 2. Помоћна зграда брпг 586 m<sup>2</sup> који се предвиђа за уклањање

- **Врста и намена новопроектованих објеката :**

**Овим пројектом планира се изградња 3 нова објекта у комплексу :**

**објекат 2 – пословни објекат спратности П+1,**

**објекат 3 - објекат хале магацина за челичне профиле спратности П+1.**

#### **објекат 4 - објекат хале магацина за челичне профиле спратности П+1**

**На парцели је пројектовано 18 паркинг места (ПМ) од којих је једно ПМ за особе са инвалидитетом.**

- **Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката :**

Нова пословна делатност не угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. У објекту 2 је планирана намена трговине – продавнице хтз опреме, док је на спрату објекта 2 планиран канцеларијски простор за администрацију.

Објекти 3 и 4 су објекти магацина за складиштење челичних профила који се камионима достављају у халу једном у току неколико недеља.

- **Типологија објеката, положај објеката на парцели :**

Постојећи објекат 1 који се задржава је објекат на регулацији једнострано узидани. Објекат 2 је објекат на регулацији слободностојећи. Објекат 3 је слободностојећи објекат постављен близу уз задњу и бочну границу парцеле без отвора ка суседним парцелама. Објекат 4 је слободностојећи објекат постављен уз бочну границу парцеле без отвора ка суседној парцели. Зона градње је према Плану једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије. Објекти су постављени на парцели тако да је могуће формирање једне велике зелене површине у средини парцеле и кружног пута – колско пешачке стазе којим је омогућен приступ доставним и противпожарном возилу до сваког објекта и гашење пожара.

- **Услови за формирање грађевинске парцеле**

Пројектом препарцелације (која је рађена у току израде овог Урбанистичког пројекта и спроведена у Катастру) је претходно већ формирана грађевинска парцела 3812 од парцела КП1626, 1625/2 и 1625 део, и у Урбанистичком пројекту је приложено Решење о препарцелацији .952-02-8-111-321/2026 од 05.02.2026 године

- **Вертикална регулација**

Према Плану је дозвољена спратност објеката П+1+Пк/Пс/М и кота венца од 8.5m и кота слемена 12.5m а пројектовани објекти имају следећу спратност и висине венца/ слемена :

Објекат 2 – спратност П+1, висина венца 6.90m и висина слемена 9,31m

Објекат 3 – спратност П+1, висина венца 6.00 m и висина слемена 9,42 m

Објекат 4 – спратност П+1, висина венца 6.00 m и висина слемена 9,15 m

- **Колски и пешачки улази :**

Планирани комплекс ће имати два колска улаза у комплекс из улице Спољностарчевачке и два пешачка улаза (приступа). Ширина једног колског улаза је 6.00 m а другог 3.5 m у свему према условима ЈП Урбанизам.

- **Укупан број планираних паркинг места :**

Према плану, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:

**За Објекат 1 :** 1 ПМ за станове (1ПМ / стану)

**За Објекат 2 трговина :**  $214,01\text{m}^2 / 50\text{m}^2 = 4,29 = 5\text{ПМ}$  (1ПМ / 50m<sup>2</sup> простора трговине)

**За Објекат 2 пословање:**  $271,79\text{m}^2 / 60\text{m}^2 = 4,53 = 5\text{ПМ}$  (1ПМ / 60m<sup>2</sup> пословног простора)

**За Објекат 3 :** 10 запослених / 4 запослена = 2.5 = 3 ПМ

(1ПМ / 4 запослених у магацину)

**За Објекат 4 :** 8 запослених / 4 запослена = 2 ПМ

(1ПМ / 4 запослених у магацину)

**Укупно потребно=16 ПМ**



**Остварено је :**

**Објекат 1 :** 1ПМ

**Објекат 2 трг. :** 5ПМ

**Објекат 2 посл. :** 6ПМ

**Објекат 3 :** 3 ПМ

**Објекат 4 :** 3 ПМ

**Укупно =18 ПМ**

Од тога 1ПМ за особе са инвалидитетом

- **Ограђивање :**

Комплекс ће бити ограђен . Ограда ка суседним парцелама је жичана ограда типа Legi или слично висине 2m по којој може да се развија зеленило пузавица које ће бити посађено на зеленој траци уз ограду. На колским улазима из улице Спољностарчевачке постављају се дводелне аутоматске капије. Код пешачког улаза ће се поставити транспарентна капија од алуминијумских профила . Спољашњи платои за контејнере биће ограђени зиданим зидом висине 1m .

- **Нивелација терена :**

Постојећи терен је приближно раван и на местима колских улаза је око 77,50 док је у средњем делу парцеле иде до највише коте од око 77.80 и најниже од око 77.20.

Како је у средини парцеле предвиђена велика зелена површина планирано је да се све површине одводњавају ка тој зеленој површини.

Због нивелације терена одређене су следеће коте приземља објеката – нулт

е коте такве да омогућавају функционисање комплекса :

**Објекат 2 :  $\pm 0.00 = 77.60$**

**Објекат 3 :  $\pm 0.00 = 77.60$**

**Објекат 4 :  $\pm 0.00 = 77.60$**

- **Смештај потребног броја контејнера на парцели :**

На парцели су одређена места за смештај одређеног броја контејнера према условима Ј.П. Хигијена. Сви контејнери су смештени тако да им се може прићи са границе комплекса без улажења комуналног возила у комплекс. Сви контејнери су груписани у ограђеном незатвореном простору Такође, водило се рачуна да удаљеност комуналног возила од места где су постављени контејнери није даље од 15m и да на том путу постоји тротоар.

Према условима ЈП Хигијена, потребно је обезбедити :

За пословни објекат П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекат 4 и 5)

Потребно је обезбедити **два контејнера  $V=1100 \text{ lit}$** . За привремено одлагање комуналног отпада.

Пројектом је предвиђено : два контејнера од по  $V=1100 \text{ lit}$ .

## **2. ФУНКЦИЈА:**

- **Објекат 2 :**

Објекат 2 је новопројектовани објекат. Намена објекта је пословни објекат са два локала. Локал 1 је у приземљу и планиран је да буде трговина – продавница хтз опреме. На спрату објекта је локал 2 који је планиран да буде пословни простор са канцеларијама. Ова два локала имају одвојене улазе. Улаз у локал 1 је директно са улице, док је улаз у локал 2 са бочне стране објекта преко засебног степеништа.

Спратност је П+1.

Локал 1 је квадратуре  $214.01 \text{ m}^2$  а локал 2 нето квадратуре  $271.79 \text{ m}^2$ .

Објекат је димензија  $30.49 \text{ m} \times 9.70 \text{ m}$  .

У оквиру оба локала је пројектован санитарни блок.

Спратна висина (од пода до пода) приземља објекта 2 је 380cm а 1. спрата иде од 270-480 cm. Пројектован је кос кров са падом од  $15^\circ$  са завршном обрадом од равног фалцованог поцинкованог челичног лима.

- **Објекат 3:**

Објекат 3 је новопроектовани објекат. Намена објекта је хала за складиштење челичних профила. Проектована је светла ширина простора унутар хале – магацина од 14m. Такође, планирано је постављање кранске стазе на висини од 5,50m. Димензије габарита објекта су 52,53m x 17.75 m.

Проектована су два улаза у простор магацина ширине 3,6x5m, и један улаз у канцеларијски део објекта са канцеларијама.

У приземљу објекта у административном делу је у приземљу пројектована улазна зона, једна канцеларија, степенишни простор и санитарни блок, док су на спрату планиране две канцеларије са ходником, степенишним простором и санитарним блоком.

Спратна висина (од пода до пода) приземља објекта 3 у административном делу је 3.00m, док је на спрату 4m од пода до конструктивних носача крова. У магацинском делу је пројектована висина од 5,50m до кранске стазе а 7m до решеткастог кровног носача.

Проектован је једноводни кос кров са падом од 6 ° са завршном обрадом од кровног сендвич панела и у предњем делу надстрешница са падом од 30%.

- **Објекат 4:**

Објекат 4 је новопроектовани објекат. Објекат је постављен непосредно уз објекат 3 који би се претходно радио. Као и објекат 3, и објекат 4 се састоји од простора магацина и административног дела са канцеларијама које су планиране у предњем делу објекта који је оријентисан ка улици. У магацинском делу су пројектована два улаза преко сегментних врата димензија 2,5x2.5m а за административни део је планиран један улаз. Магацински простор је јединствен и неподељен преградама што му даје што већу флексибилност у организацији. У приземљу објекта у административном делу је у приземљу пројектована улазна зона, две канцеларије, степенишни простор и санитарни блок, док су на спрату планиране три канцеларије са ходником, степенишним простором и санитарним блоком.

- **Кретање и паркирање возила на парцели**

На парцели је предвиђена двосмерна саобраћајница ширине 6m, која пролази поред сваког од објекта на парцели и која има радијусе кривине од 6.5m на местима скретања.

Ова ширина саобраћајнице омогућава да се и два доставна возила мимоиђу на парцели, тако што једно возило стоји у једној траци док друго возило може да прође другом траком. Како за потребе овог комплекса инвеститору нису потребна дужа задржавања теретних возила, дуже од истовара и утовара робе, тако нису ни планиране површине за паркирање теретних возила.

Ова ширина и полупречници кривина омогућавају приступ противпожарног возила и испуњен је услов ширине противпожарног пута од 3.5m са радијусима кривине од 7m.

За путничка возила је испројектовано 18 паркинг места на парцели од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

### **3. ОПИС ЕТАПНОСТИ И ФАЗНОСТИ ГРАЂЕЊА :**

**Комплекс ће се изводити у две фазе.** У првој фази ће се градити објекат 2 и објекат 3 а у другој фази ће се градити објекат 4.

#### **ПРВА ФАЗА**

У првој фази ће се на парцели градити објекат 2 и 3.

У првој фази ће урбанистички параметри бити следећи :

$P_{\text{зеленила}} = 1712,55 \text{ m}^2 + 367,20 \text{ m}^2 = 2079,75 \text{ m}^2 = 38,64 \%$

$P_{\text{под објектима}} = 1318,31 \text{ m}^2 = 24,50 \%$

$P_{\text{под саобраћајницама и поплочаним површинама}} = 1983,94 \text{ m}^2 = 36,86 \%$

Р под објектима и саобраћајницама =  $3302.25 \text{ m}^2 = 61.36\%$

#### ДРУГА ФАЗА

У другој фази ће се на парцели градити објект 4.

У другој фази ће урбанистички параметри бити следећи :

Р зеленила =  $1712.55 \text{ m}^2 = 31,82 \%$

Р под објектима =  $1770,25 \text{ m}^2 = 32,89 \%$

Р под саобраћајницама и поплочаним површинама =  $1899,20 \text{ m}^2 = 35,29 \%$

Р под објектима и саобраћајницама =  $3669.45 \text{ m}^2 = 68.18\%$

#### 4. КОНСТРУКЦИЈА:

- **Објект 2 :**

Конструкција објекта пројектована је од армирано-бетонских елемената – стубова , греда и аб плоча. Планиран је распон плоче од 8m тако да и продајни простор у приземљу и канцеларијски простор на спрату могу бити што отворенији и флексибилнији. Зидови фасадни су од клима блока 25cm, преградни зидови су од утong блок 10 cm. Фундирање објекта 3 је на темељима самцима и везним гредама. Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике. Изнад спрата је планирана коса аб плоча у паду  $15^\circ$ .

- **Објект 3 :**

Објект 3 је пројектован тако да стубови буду армирано бетонски. Стубови се постављају на распонима од 4m. Фундирање објекта је на темељима самцима и везним гредама. Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике. Пројектована је челична кровна конструкција која премошћава кровни распон од 14m. Пројектована је решетка са равном доњом страном и горњом у паду од  $6^\circ$  на једну страну. Плоча спрата је од ЛМТ таванице 16+4cm која премошћава распон од 6m.

- **Објект 4 :**

Објект 4 је пројектован тако да стубови буду челични. Стубови се постављају на распонима од 5m. Фундирање објекта је на аб темељима самцима и везним гредама. Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике. Пројектована је челична кровна конструкција која премошћава кровни распон од 11,40m. Пројектована је решетка са равном доњом страном и горњом у паду од  $6^\circ$ . Плоча спрата је од пуне аб плоче 20 cm.

#### 5. ОПИС ИЗВРШЕНИХ ПРЕХОДНИХ ИСТРАЖИВАЊА :

За пројектоване објекте биће урађен геомеханички елаборат у оквиру пројекта за грађевинску дозволу и пројекат ће бити у потпуности усаглашен са истим.

прикључити на упојни бунар са обзиром да на предметној локацији не постоји изграђена улична мрежа атмосферске канализације.

#### 7. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:

##### ФАСАДНИ ЗИДОВИ :

###### **Објект 2.**

Сви спољашњи фасадни зидови су од клима блока 25 cm и термоизолације од камене вуне дебљине 10 cm преко које се ради завршна фасада акрилним фасадним премазом (UV отпоран, водоодбојан и паропропусан) на спратовима – ETICS фасада или фасада од хпл плоча типа Fundertmax или слично или Alucobond и слично.

### **Објект 3.**

Постојећи фасадни зид у оси А је од опеке 25 см а у зони канцеларија је обложен и термоизолацијом од камене вуне 10 см. Фасадни нови зидови ка парцели су од фасадних панела од 10 см.

#### **УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ :**

Преградни зидови су од ytong блока 10см обострано малтерисани.

#### **СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА :**

Фасадна столарија је алуминијумска са klima quard solar стаклом.

Унутрашња столарија су: дуплошперована медијапан врата између канцеларија.

Ограде на терасама су висине 110 см.

#### **ПОДОВИ :**

У заједничким комуникацијама подови су од квалитетне гранитне керамике . Керамика у локалима је увозна (Италија, Шпанија). Испод свих подова у канцеларијама је пројектована звучна и термичка изолација од термосилент плоча.

У купатилима се ради полимерцементна хидроизолација преко цементне кошуљице.

Подови у халама се финално раде од феробетона преко слоја за пад. На терасама испод којих није објект се ради полимерцементна хидроизолација. На терасама испод које су затворене просторије се поставља рвс мембрана I преко цементне кошуљице се ради полиуретански премаз како би се заштитила и кошуљица и плочице.

#### **ПЛАФОНИ :**

Плафони су двојаки, гипскартонски и машински малтерисани на гипсаној бази, дисперзија. У локалима ће се према захтевима купаца радити спуштени локали на коти не мањој од 320 см.

#### **ОЛУЦИ :**

Олуци и олучне вертикале су од пластифицираног челичног лима.

Опшивке су од алуминијумског лима за прозоре и пластифицираног лима за зидове у боји према избору пројектанта.

#### **КРОВ :**

Завршни кровни покривач за објект 2 је равн фалцовани пластифицирани лим а за објект 3 и 4 су кровни фасадни панел.Кровни покривач непроходних равних кровова је битуменска мембрана.

### **8. ИНСТАЛАЦИЈЕ :**

У оквиру објекта предвиђају се електро инсталације јаке струје, телекомуникационе инсталације, громобранске инсталације, инсталације водовода и канализације, спољашња и унутрашња хидрантска мрежа, као и инасталације грејања на топлотне пумпе ваздух- ваздух са fancoil-овима за хлађење.

#### **Капацитет електро инсталација :**

Укупан капацитет : 131,79 kW

Врста прикључка : Трајни

Врста мерног уређаја : Трофазно бројило

Начин грејања : Топлотне пумпе ваздух – ваздух и хлађење преко fan coil-ова

#### **Потребни енергетски капацитети за различите намене :**

Постојећи објект 1 на КП 3812 се напаја преко 1 бројила и оно се задржава (ЕД број 7121999). Постојећи објект 2 на КП 3812 се напаја преко 1 бројила и оно се укида пошто се објект руши (ЕД број 9066923).

#### ОБЈЕКАТ 2 – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ П+1

РБ	Намена	Ком.	Захтевана снага (kW)	Осигурачи (A)
1	ЛОКАЛ 1 – намена трговина	1	17,25	25
2	ЛОКАЛ 2 – намена пословање	1	17,25	25
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА ЗА ЦЕЛУ ПАРЦЕЛУ ЗА СПОЉАШЊУ РАСВЕТУ	1	11,04	16
4	ХИДРОЦИЛ ЗА ХИДРАНТСКУ МРЕЖУ	1	17,25	25
УКУПНО:		4	62,79	

#### ОБЈЕКАТ 3 – ХАЛА МАГАЦИН СПРАТНОСТИ П+1

РБ	Намена	Ком.	Захтевана снага (kW)	Осигурачи (A)
1	МАГАЦИН	1	34,5	50
УКУПНО:		1	34,50	

#### ОБЈЕКАТ 4 – ХАЛА МАГАЦИН СПРАТНОСТИ П+1

РБ	Намена	Ком.	Захтевана снага (kW)	Осигурачи (A)
1	МАГАЦИН	1	34,50	50
УКУПНО:		1	34,50	

#### ТЕХНИЧКИ ОПИС ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА

Технички опис хидротехничких инсталација - водовода и канализације урађен је на основу архитектонско-грађевинских подлога добијених за Комплекс пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на КП 3812 КО Војловица, Панчево у Ул. Спољностарчевачка 153 у Панчеву, а у складу са техничким стандардима и прорачунима за ову врсту радова.

У објектима су предвиђене следеће инсталације:

- санитарна водоводна мрежа
- хидрантска водоводна мрежа
- фекална канализациона мрежа

У постојећем стању на парцели имамо прикључке на два места на парцели :

1. у севернијем делу парцеле ка Спољностарчевачкој улици и
2. на јужнијем делу парцеле такође у истој улици.

Све планиране инсталације водовода и канализације су приказане на Ситуацији са синхрон планом инсталација у оквиру Идејног решења који је саставни део Урбанистичког пројекта.

На јужнијем делу парцеле између објекта 2 и објекта на суседној парцели имамо један шахт у којем је водовод и водомер за објекат 2 и канализација у истом шахту. Како нема места да се направе на том месту два одвојена шахта за водовод и канализацију, код овог постојећег шахта ће се укинути водоводни прикључак а постојећи водомер за објекат 2 ће се пребацивати у шахт на северном делу парцеле. На том месту ће се задржати канализациони прикључак само за објекат 2 и он ће бити повезан са потрошњом која ће се мерити на том постојећем водомеру за објекат 2. Дакле овај шахт ће бити само за канализацију за објекат 3.

На северном делу парцеле постоје два шахта : један за канализацију који ће се задржати и други за водовод са водомерима за постојеће објекте/ станове (5 водомера). Постојећи шахт са водомерима ће се реконструисати и проширити како би у њему могла бити смештена још два водомера (један за објекат 2 – који се преноси постојећи из јужног шахта и други нови комбиновани водомер који ће бити за хале 3 и 4 и хидрантску мрежу.) Димеизије новог шахта ће бити око 2.5х1.5м и сви шахтови ће бити пројектовани и изведени у свему према условима ЈКП Водовод и канализација. Постојећи шахт за канализацију у северном делу парцеле ће бити за све објекте осим за објекат 2 који ће имати посебан постојећи прикључак у јужном делу.

#### **САНИТАРНА И ПРОТИВПОЖАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА:**

Укупан капацитет санитарног водовода за предметну парцелу је 19,75 ј.о.  $q=1.11$  лит/сек;

Укупан капацитет хидрантске мреже је  $q= 10$  лит/сек,

испројектоваће се спољна и унутрашња мрежа у објектима 3,4 и 5;

За правилно снабдевање предметне парцеле потребно је исходвати прикључак са водоводне мреже пречника  $\varnothing 100$ мм. Уколико у непосредној близини предметне парцеле постоје улични хидранти и исти нису на већој удаљености од 80метара искористиће се у циљу одбране од пожара.

Снабдевање санитарном водом вршиће се преко новог прикључка ПЕ 100мм из Улице Спољностарчевачка односно преко главног комбинованог водомера:  $\varnothing 80/20$ .

Главни водоводни развод санитарног водовода води се од главног водомера до крајњих корисника. Систем развода санитарне топле и хладне воде изведен је тако што се потрошачи у објекту хладном водом снабдевају директно из мреже док је снабдевање топлим водом из електричних бојлера. Температура топле воде која излази из бојлера је  $60^{\circ}\text{C}$ .

Водоводна санитарна мрежа је предвиђена од ПЕ и ПП цеви и фитинга. Цевна мрежа је од пропиленских цеви Н.П.10 .

Цеви видно постављене за хидрантску мрежу су челично поцинковане, а за санитарну мрежу, цеви су изоловане термоизолацијом „Пламфлекса“  $d=3\text{cm}$ . Цеви за конструкцију морају бити причвршћене на сваких 1.5-2м, и обавезно их одмакнути 6cm од зида, ради одржавања хигијене.

Хидрауличким прорачуном је одређена количина хладне воде и димензионисани су водомерни уређаји, димензије прикључне цеви за снабдевање водом и неопходан притисак у спољној мрежи за несметано функционисање система. Развод воде изведен је као гранати развод.

На читавој мрежи развода топле и хладне воде предвиђени су сегментни-ревизиони затварачи који у случају хаварије могу да искључе потрошачке водоводне вертикале, као и потрошачке гране на свакој етажи, тј санитарне блокове.

Комплетан развод инсталације воде - разводних грана ће се изградити унутар слојева пода као И у висини прикључка док ће водоводне вертикале бити постављене скривено у зидовима.

На спојевима вертикала са разводним хоризонталним инсталацијама - гранама ће се уградити ревизиони вентили. Комплетан развод инсталације топле и хладне воде ће се изградити од ПП-Р и ПЕ цеви са вареним спојевима, а цеви ће се изоловати термо изолацијом.

У шахти за смештај водомера ће се уградити сва потребна опрема и арматура водомера.

У складу са захтевима и одредбама ПРАВИЛНИКА О ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА ЗА ХИДРАНТСКУ МРЕЖУ ЗА ГАШЕЊЕ ПОЖАРА, објекат се штити од пожара унутрашњом хидрантском мрежом са зидним пожарним хидрантима уз истовремени рад 2 пожарна хидранта капацитета по 2.5 л/с т.ј укупно 5.0 л/с и спољном хидрантском мрежом са два спољна хидранта која су на одговарајућим удаљењима од објеката.

Обзиром да притисак у постојећем водоводном систему износи 2,5 бара и не задовољава наше потребе за хидрантску мрежу односно, најмањи предвиђени проток од 5 лит/сек, са истовременим радом два зидна унутрашња хидранта  $\varnothing 52$ мм са потребним притиском на млазници минималним 2,5 бара, предвиђено је постројење за повишење притиска. Постројење ће се налазити у шахти непосредно након водомера.

Противпожарни хидранти су смештени у лимене ормариће, где је смештен и апарат за суво гашење пожара, С9. Хидранте повезати на водоводну инсталацију преко хидростанице, до водомера у шахту, коју треба по завршетку испитати на притисак од 12 бара (уз присуство надлежних органа) и блиндирати.

#### **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:**

**УКУПАН КАПАЦИТЕТ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ ЈЕ  $Q=7.0$  лит/сек → ПОТРЕБАН ПРИКЉУЧАК ЈЕ  $\varnothing 160$ мм**

Фекална канализација предметне парцеле прикључиће се преко новог прикључка на парцели који је промера 160мм. Ревизиони шахт фекалне канализације налазиће се непосредно испред регулационе линије.

За објекат је пројектован неопходан број канализационих вертикала које обезбеђују несметано функционисање канализационог система. До канализационих вертикала води хоризонтални развод од сваког изливног места санитарног објекта. Главни развод фекалне канализације водиће се делимично по плафону приземља, са одређеним нагибом све до зидова, односно стубова, а одатле, развод даље наставља до ревизије чија је локација дата у графичким прилозима овог пројекта. Канализационе вертикале на етажи крова се завршавају се лименом кровном вентилационом главом ДН 150.

Комплетан развод инсталације канализације ће се изградити из ПП канализационих цеви. Хоризонтални развод канализације етаже ће се изводити у висини прикључака као И у слоју кошуљице.

#### **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:**

Са обзиром да предметни објекат има планирано паркирање, у пројекту за извођење хидротехничких инсталација испројектоваће се систем за третирање вода која у себи имају нафтне деривате, тј. поставиће се сепаратор нафтних деривата који ће се након третмана прикључити на упојни бунар са обзиром да на предметној локацији не постоји изграђена улична мрежа атмосферске канализације.



## ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН САНИТАРНЕ И ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ

### НАПОМЕНА:

-УКУПНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ САНИТАРНОГ ВОДОВОДА ЈЕ 19,75 Ј.О.

-УКУПНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ ПРОТИВПОЖАРНОГ ВОДОВОДА ЈЕ 10 лит/сек

ДИМЕНЗИОНИСАЊЕ САНИТАРНОГ ВОДОВОДА НАЈУГРОЖЕНИЈЕ ДЕОНИЦЕ - ОБЈЕКАТ БР.05

УКУПАН КАПАЦИТЕТ САНИТАРНОГ ВОДОВОДА ЗА ЦЕЛУ ПАРЦЕЛУ ЈЕ 19.75 Ј.О. Q=1.11 лит/сек

деоница		дужина деонице П	Ј.О.	количина воде	пречник Ду мм	губитак	губитак
од	до	м		лит/сек	Ø	бар	бар
ГАЛЕРИЈА	ПР	3.00	1.500	0.31	20	0.13	0.39
ПР	1	13.00	3.000	0.43	25	0.08	1.04
1	2	60.00	3.000	0.43	32	0.01	0.60
2	3	45.00	6.000	0.61	32	0.04	1.80
3	4	20.00	6.750	0.65	32	0.05	1.00
4	ВОДОМЕР	6.00	19.750	1.11	32	0.15	0.90
ВОДОМЕР	РЕГ	1.50	19.750	1.11	100	0.01	0.02
							5.745

Расположиви притисак у мрежи је 2,5 бара

губитак у мрежи	5.75 м
губитак на геодејској висини	5.00 м
губитак на водомеру	6.00 м
	16.75 м

Расположиви притисак у мрежи	2.500 бара
Потребан притисак за објекат	1.675 бара
Слободан притисак на посл. Точањем месту	0.500 бара
Недостаје притиска	0.326 бара

Из прорачуна видимо да нам остаје слободно пола бара притиска из мреже, колико је потребно да имамо расположиво на последњем тачећем месту

#### ДИМЕНЗИОНИСАЊЕ ПП ВОДОВОДА НАЈУГРОЖЕНИЈЕ ДЕОНИЦЕ -ОБЈЕКАТ 05

УКУПАН КАПАЦИТЕТ ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ ЈЕ  $Q=10.00$  лит/сек

деоница		дужина деонице	број	количина воде	отпор на деоници	пречник	сума отпора
од	до	м	Ј.О.	лит/сек	м	Ø	а
ОБЈЕКАТ 5	ОБЈЕКАТ 4	26.00	400.00	5.000	0.01	ХДПЕ 100	0.26
ОБЈЕКАТ 4	ОБЈЕКАТ 3	74.00	400.00	5.000	0.01	ХДПЕ 100	0.74
ОБЈЕКАТ 3	ХИДРОЦИП	4.00	400.00	5.000	0.01	ХДПЕ 100	0.04
ХИДРОЦИП	ВОДОМЕР	3.00	400.00	5.000	0.01	ХДПЕ 100	0.03
ВОДОМЕР	РЕГ	1.50	1,600.00	10.000	0.02	ХДПЕ 100	0.03
укупно							1.10

губитак притиска у мрежи је:	1.10	м
губитак притиска на геодејској висини	6.00	м
губитак притиска на водомеру	6.00	м
потребан надпритисак	25.00	м
	38.10	м

Са притиском од 2.5 бара из градског водовода, вода не достизе до најудаљенијег хидранта, да би се задовољили противпожарни услови, разлику покрива хидростаница

#### НАПОМЕНА:

-УКУПНИ КАПАЦИТЕТ ЗА ЦЕЛУ ПАРЦЕЛУ ЈЕ  $Q = 7,00$  л/сек

**НАПОМЕНА:** прорачун одвода отпадних санитарних вода и димензионисање одводних сабирних канализационих цevi рађено је по методи 'инг. Саминга' и по Немачком стандарду 'ДИН 1986', при чему је усвојена ваља вредност протока у цевоводима. Пречници цевовода и брзине у цевоводима усвојене су из таблица 'Кутера'.

#### ПРОРАЧУН УКУПНЕ КОЛИЧИНЕ УПОТРЕБЉЕНЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ

Прорачун по методи инг. Саминга

$$Q = (N \times P \times q) / 100$$

САНИТАРНИ	БРОЈ	ЕКВИВАЛЕНТНИ	ЕКВИВАЛЕНТНИ	ПРОЦЕНАТ	КОЛИЧИНА	КОЛИЧИНА
ОБЈЕКТИ	ОБЈЕКТА	ФАКТОР	БРОЈ	ИЗЛИВА	ИЗЛИВА	ПРОТОКА
	N	K	N x K	P	q	Q
	ком	—	—	%	лит / сек	лит / сек
умиваоник	13	0.50	6.50	19.80	0.17	0.44
WC/шoља	13	6.00	78.00	19.80	2.00	5.15
туз када	4	0.70	2.80	19.80	0.22	0.17
машина за вес	4	2.00	1.00	19.80	0.22	0.17
судопера	4	1.00	4.00	19.80	0.67	0.53
мо	4	1.00	4.00	19.80	0.67	0.53
	42				УКУПНО	7.00

проток из целог објекта који се излива у градску канализацију  $Q = 7.00$  лит / сек

Усвојени пречник главног хоризонталног одводног канала  $\varnothing 160$  - положен са падом од 2%

Пуњење цеву  $\approx 0.5$  Д

$Q = 8.6$  лит / сек

$\varnothing = 1,30$  м / сек

**НАПОМЕНА** : прорачун одвода отпадних санитарних вода и димензионисање одводних сабирних канализационих цеви рађено је по методи 'инг. Саминга' и по Немачком стандарду ДИН 1986, при чему је усвојена већа вредност протока у цевоводима. Пречници цевовода и брзине у цевоводима усвојене се из таблица 'Кутера'.

#### ПРОРАЧУН УКУПНЕ КОЛИЧИНЕ УПОТРЕБЉЕНЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ

по стандарду ДИН 1986

$$Q = 0.7 \times (\sum AW_c)^{10}$$

САНИТАРНИ ОБЈЕКТИ	БРОЈ ИЗЛИВА	AWc	$\sum AW_c$
	ком	лит / сек	лит / сек
умиваоник	13	0.50	6.50
WC шоља	13	2.50	32.50
тус када	4	1.00	4.00
машина за вео	4	1.00	4.00
судопера	4	1.00	4.00
мс	4	0.50	2.00

53.00

проток из целог објекта који се излива у градску канализацију  $Q = 5.10$  лит / сек

Усвојени пречник главног хоризонталног одводног канала  $\varnothing 160$  - положен са падом од 2%

Пуњење цеви  $\approx 0.5$  Д

$Q = 8.6$  лит / сек

$\varnothing = 1,30$  м / сек

**НАПОМЕНА** : прорачун одвода отпадних санитарних вода и димензионисање одводних сабирних канализационих цеви рађено је по методи 'инг. Саминга' и по Немачком стандарду 'ДИН 1986', при чему је усвојена већа вредност протока у цевоводима. Пречници цевовода и брзине у цевоводима усвојене се из таблица 'Кутера'.

### ПРОРАЧУН УКУПНЕ КОЛИЧИНЕ УПОТРЕБЉЕНЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ

по стандарду ДИН 1986

$$Q = 0.7 \times (\Sigma AW_c)^{1/2}$$

САНИТАРНИ ОБЈЕКТИ	БРОЈ ИЗЛИВА	AW <sub>c</sub>	Σ AW <sub>c</sub>
	ком	лит / сец	лит / сец
умиваоник	13	0.50	6.50
WC шоља	13	2.50	32.50
тус када	4	1.00	4.00
машина за вес	4	1.00	4.00
судопера	4	1.00	4.00
мс	4	0.50	2.00

**53.00**

проток из целог објекта који се излива у градску канализацију Q = **5.10** лит / сец

Усвојени пречник главног хоризонталног одводног канала Ø 160 - положен са падом од 2%

Пуњење цеви ≈ 0.5 Д

Q = 8.6 лит / сец

Θ = 1,30 м / сец

**ПРИКЉУЧАК НА ТК МРЕЖУ :**

једна парица, један телефонски прикључак по локалу и по хали,

**САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧЦИ :**

У оквиру комплекса пројектована су два колска прикључка на постојећу саобраћајницу – улицу Спољностарчевачку, у свему према условима ЈП Урбанизам.

За колски прикључак код објекта 2 тачке осовина пута су следеће :

T1 7474464.1534 4966235.8058

T2 7474475.5265 4966243.6341

Радијус кривине је 3m и ширина прикључка је 6m.

За колски прикључак код парцеле 3812 тачке осовина пута су следеће :

T3 7474437.2372 4966274.8250

T4 7474449.1922 4966282.8348

Радијус кривине је 3m и ширина прикључка је 3.5m.

**ГРЕЈАЊЕ :**

Топлотне пумпе ваздух – ваздух и хлађење преко fan coil-ова. Топлотна пумпе се могу користити као централизована за цео објект или појединачно за сваку просторну целину појединачно.

Спољне јединице поставити тако да се омогући исправно функционисање комплетне опреме али и да се постављањем опреме не наруши естетски изглед објекта.



#### 14. УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

1. **Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд**  
Издвојена јединица Панчево, ул. Светог Саве бр. 11, Панчево  
Услови за издавање техничких услова  
(број: бр.Д209/10573/1-2026 од 12.01.2026. године)
2. **„ЕПС "Електројовина" доо, Београд**  
Електродистрибуција Панчево ул. Милоша Обреновића бр. 6, Панчево  
Услови  
(број: 8С.1.1.0.-Д.07.15.- 13461-26/2 од 24.02.2026. године)
3. **ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" ПАНЧЕВО**  
Ул. Ослобођења бр. 15, Панчево  
Технички услови  
(бр.Д-2233/1 од 19.03.2026. године)
4. **ЈКП "Хигијена" Панчево**  
ул. Цара Лазара бр. 57, Панчево  
Технички услови  
(број: 02-1-2/2026-0106 од 08.01.2026. године)
5. **Јавно предузеће „Урбанизам“**  
Карађорђева бр.4, Панчево  
Решење о условима  
(број: бр.03-225/2022 од 19.04.2022 год.)
6. **ЈП "Србијагас" Нови Сад, РЈ Дистрибуција Панчево**  
Ул. Милоша Обреновића бр. 8, Панчево  
(број: бр.04-02-4-14/61-1 од 02.02.2026 год.)
7. **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ**  
ул. Жарка Зрењанина бр. 17, Панчево  
Услови  
(број: 20 од 13 .01.2026 год.)
8. **МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ**  
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву, Ул. Жарка Зрењанина бр. 96, Панчево  
Обавештење  
(број: 217-49/26 од 15.01.2026.god.)
9. **СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**  
Трг краља Петра I 2-4, Панчево  
Услови  
(број: 005225421 2025 08725 004 006 380 001 од 08.01.2026.god.)



## 15. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат израђен је у циљу регулисања грађења на територији града Панчева, а у складу са реалним потребама и могућностима изградње објекта и пратећих садржаја на парцели из наслова ради исходавања неопходне документације, односно, грађевинске дозволе. У спровођењу и реализацији Урбанистичког пројекта предузимаће се сви кораци у складу са Законом о планирању и изградњи.

### Одговорни урбаниста



Наташа Ђ. Митрески, дипл. инж. арх.

## УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

**за изградњу:**

**Комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2)  
и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)**

- Предузеће за телекомуникације "Телеком-Србија" АД Београд
- ЕПС "Електројоводина" доо, Нови Сад
- ЈКП "Водовод и канализација" Панчево
- ЈКП "Хигијена"
- ЈП "Урбанизам" Панчево
- ЈП "Србијагас" Нови Сад, РЈ Дистрибуција Панчево
- Завод за заштиту споменика културе у Панчеву
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације
- Секретаријат за заштиту животне средине

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/10573/1-2026

ДАТУМ: 12.01.2026.

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

„ДА МАДЕ-МОНТ“ ДОО

Улица седмог јула бр. 31  
26000 ПАНЧЕВО

**ПРЕДМЕТ:** Услови за издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за планирану градњу комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) у Панчеву, на катастарским парцелама 1625/2 и 1626 КО Војловица

Веза број: 596713/1 од 30.12.2025.

Поштовани,

У вези са захтевом, који је у ваше име поднео *Active house* Панчево (Наташа Митрески), за услове за израду Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације и добијање локацијских услова за планирану градњу комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) у Панчеву, на катастарским парцелама 1625/2 и 1626 КО Војловица, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

**Постојеће стање тк објеката:**

На предметним парцелама нема изграђених објеката ЕКМ који су у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д..

❖ Технички услови

**За предвиђени прикључак оптичким каблом потребно је :**

Као последица захтева које пословни објекти 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 предметне објекте реализује FTTB (Fiber To the Building) решење које подразумева полагање приводног

оптичког тк кабла до објеката и инсталирање одговарајуће активне телекомуникационе опреме унутар објеката.

Потребно је да се обезбеди простор у техничкој просторији у којој се завршавају унутрашње тк инсталације, за смештај тк опреме. Техничка просторија у којој би се налазио простор за тк опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је обезбедити напајање за тк опрему.

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 цев PE Ø40 mm од регулационе линије са Спољностарчевачком улицом (приказано на ситуацији) до места уласка (увода) цеви тк канализације у техничку просторију. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката. Приликом полагања PE цеви водити рачуна о углу савијања цеви, за цеви Ø40 mm полупречник кривине треба да износи  $R \geq 2,3m$  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 просторија за смештај тк опреме (место главне тк концентрације у објекту, односно место где је потребно монтирати опрему Телекома).

- уколико се планира монтажа рек ормана онда ће се приводни оптички кабл завршити на печ панелу одговарајућег капацитета на којем су завршене унутрашње тк инсталације

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридор за приводну тк канализацију.

Препорука "Телекома Србија" а.д. је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, према стандардима ISO 11801 и CELENEC 50173, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова од утичнице у просторији корисника до печ панела у техничкој просторији не пређе 90m (не рачунајући печ каблове). У складу са тим, у предметном објекту планирати просторе за реализацију помоћних тк концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај тк опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду на такав начин да се омогући полагање тк каблова уз дозвољени пречник савијања. Уколико се за повезивање главне и помоћних тк концентрација предвиђа коришћење оптичких каблова, планирати полагање оптичких каблова са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном, са омотачем од LSHF материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања каблова водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју слободних влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

#### **Важна препорука Телеком Србија при изради унутрашњих инсталација:**

- при опремању просторија прикључним местима важи следеће:  
сваку просторију треба опремити бар са једним прикључним местом и једним потенцијалним прикључним местом у виду инсталационе кутије повезане на примарни разделни простор преко инсталационе цеви ( за будући довод



оптичког кабла и повезивање са опремом корисника која је дизајнирана за прикључивање непосредно преко оптичког интерфејса);

- просторије ширине/дужине 3,7 m и више опремају се додатним прикључним местом унутар највише 3,7 m непрекинутог зида просторије;
- позиције даљих прикључака одређују се тако да удаљеност од било које тачке на периметру просторије до прикључка у тој просторији, мерено уздуж периметра уз под, не премашује 7,6 m.
- у грађевинским структурама које се користе у оквиру делатности повезаних с изнајмљивањем некретнина (локали), треба обезбедити минимално једно прикључно место унутар предметне структуре.

Пошто у овом тренутку нису познате детаљне потребе за сервисима у предметном објекту, 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 не утврди другачије.

Изградња приводног оптичког кабла обавеза је Предузећа "Телеком Србија" а.д. Повезивање предметног објекта на постојећу ЕКМ (Електронску комуникациону мрежу) врши искључиво Предузеће "Телеком Србија" а.д..

#### ❖ Општи услови

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).

Пројекат израде приводне тк канализације и унутрашње тк инсталације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Законом о заштити од пожара, Правилником о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, 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 у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање унутрашње тк инсталације и приводне тк канализације и изградњу предметног комплекса, број или врсту потребних тк прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

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 Телеком преузима обавезу одржавања истих и гарантује непрекидност сервиса.

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

Инвеститор по завршетку радова, 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 изградњу 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.

Овим условима дате су препоруке за изградњу унутрашњих тк инсталација и приводне тк канализације у циљу стварања могућности прикључења предметних објеката на тк мрежу. 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 предметних објеката на тк мрежу, инвеститор је у обавези да нам се, минимум шест месеци пре уселења у објекте, поново писмено обрати, како би се благовремено обезбедили потребни тк капацитети у постојећој тк мрежи.

Приликом израде Пројекта за пројектовање и изградњу приводне тк канализације и унутрашњих тк инсталација за сарађивати са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, 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.

За додатне информације контакт особа је Бокић Душица, телефон 013/331155, 064/6511625 и Ивана Младеновић, телефон 013/331155, 064/6511712.

С поштовањем,

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

Dejan  
Grujić  
200028130

Digitally signed  
by Dejan Grujić  
2000.09.10  
Date: 2006.05.12  
12:57:52 +0100









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

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

**ЦЕОП:**

**Наш број:** 8С.1.1.0.-D.07.15.-13461-26 *12*

Панчево, 24.02.2026

**ДА МАДЕ - МОНТ ДОО**

**7. ЈУЛА бр. 31**

**26000 ПАНЧЕВО**

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 24.02.2026. године, поднетог у име ДА МАДЕ - МОНТ ДОО, ПАНЧЕВО, 7. ЈУЛА бр. 31 на основу члана 140. Закона о енергетици (Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

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

објекта: ПОСЛОВНА ЗГРАДА И ОБЈЕКТИ МАГАЦИНА, ПАНЧЕВО, СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА  
бр. 153 парцела број 1625/2, 1626, К.О. ВОЈЛОВИЦА, .

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-1-12/25 од 12.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови .

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: изнад 0.95

**Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:** На приступачном месту, на уличном делу фасаде новоизграђеног објекта бр. 2, за уградњу једног ормана мерног места ПОММ-6 за 6 бројила, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 850mm, висине 1100 mm и дубине 235mm.

На приступачном месту ( на уличном делу фасаде новоизграђеног објекта бр. 2, уз регулациону линију са јавном површином ), за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П, Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm.

У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.

На уличном делу фасаде новоизграђеног објекта бр. 2, за уградњу ормана мерног места тип ПОММ-1 (за хидрант - противпожарни прикључак), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 300mm, висине 650mm и дубине 235mm.

На приступачном месту на уличном делу фасаде новоизграђеног објекта бр. 2, за уградњу кабловске прикључне кутије КПК типа ЕВ-1П ( за хидрант - противпожарни прикључак ), Странка је у обавези да обезбеди простор ширине 440mm, висине 980mm и дубине 165mm. У КПК уградити једну уводну кабловску цев Ф 110mm. Угао савијања не сме бити већи од 45.



Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Уколико, ормани мерног места уграђују у ајнфурт у објекта, исти морају бити уграђени са исте стране, где и кабловска прикључна кутија КПКЕВ-1П, на растојању не већем од 10м од КПКЕВ-2П.

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

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

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

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

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 потрошача мора извести тако да постоји могућност лаког преласка на систем напајања ТН (заштита нуловањем).

Инсталација индивидуалних потрошача мора да поседује заштитну струјну склопку која искључује струје земљоспоја од 0,5А најкасније за 0,1 сек. и има 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  $16\text{ mm}^2$  одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.

Обавеза инвеститора је од РТ хидрант пумпе до ОММ за хидрант пумпу обезбеди четворожилни проводник типа NHXNH ФЕ180 одговарајућег пресека. Код простора за ОММ обезбедити водове веће дужине за око 1 и видно обележити ознакама (редни број и намена) Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

## **2. Технички опис прикључка**

**Врста прикључка:** типски прикључак - Г23

**Карактер прикључка:** трајни

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

**Место везивања прикључка на систем:** Најближи дистрибутивни стуб нисконапонске мреже

извод 07 : 12ТА Војвођанска ка спољностарчевачкој, из ТС Војловица 1.

**Опис прикључка до мерног места:**

Од најближег стуба нисконапонске мреже до КПКЕВ-1П ( за ПОММ-6 ) изградити кабловски вод каблом РР00-А 4x95mm<sup>2</sup>.



На фасади објекта уградити КПКЕВ-1П и ПОММ-6. КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ-6 повезати каблом пресека и типа PP00 4x35mm<sup>2</sup>.

На фасади објекта уградити КПКЕВ-1П и орман мерног места ПОММ1 са трофазним бројилом ( за противпожарни прикључак-хидрант)  
КПКЕВ-1П и ПОММ1 повезати каблом пресека и типа PP00 4x10mm<sup>2</sup>.

КПКЕВ-1П ( за ПОММ-1 ) повезати са КПКЕВ-1П (за ПОММ-6) , пре осигурача, каблом пресека и типа PP00-A 4x16mm<sup>2</sup>.

У КПКЕВ-1П ( за ПОММ-6 ) уградити ножасте осигураче јачине од 100А а у КПКЕВ-1П ( за ПОММ-1 ) уградити ножасте осигураче јачине од 16А.

У ПОММ6 ПОРЕД НОВИХ 5 БРОЈИЛА ЗА ЛОКАЛЕ, ЗП, МАГАЦИНЕ УГРАДИТИ И БРОЈИЛО БРОЈ 712199 КОЈЕ СЕ ИЗМЕШТА СА ОБЈЕКТА 1.  
ПОСТОЈЕЋИ ПРИКЉУЧАК СА ДСЕЕ ЗА ОБЈЕКАТ 1 СЕ УКИДА И ДЕМОНТИРА

**Опис мерног места:** ОММ типа ПОММ-6 који је опремљен са пет нових мерних уређаја, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси- мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	ЛОКАЛ	2	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
3	МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ	2	34,5	Аутоматски	50	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРОЦИЛ СА ХИДРАНТОМ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно ком:		6				

**Мерни уређај:** Ожичити орман мерног места према захтеваној одобреној снази и јачини осигурача. Бројила активне енергије морају бити најмање класе 2, односно индекс класе А, 3x 230/400V, 5 (10) -> 40А, 50Hz, са прекидачким модулом и GPRS комуникационим модемом.

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

**Заштитни уређаји:** Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

**Управљачки уређај:** у склопу мерног уређаја

### 3. Место испоруке електричне енергије

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

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

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

### 5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање



трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. глас. РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Накнада за трошкове прикључења износи:

1. Трошкови прикључка:	366.766,60	РСД.
2. Трошак противпожарног прикључка:	56.938,00	РСД.
3. Трошак решавања имовинско-правних односа:	100.000,00	РСД.
4. Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	152.082,98	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):	675.787,58	РСД.

#### **6. Рок за изградњу прикључка**

Планирани рок за изградњу прикључка је 6 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

#### **7. Захтев за прикључење**

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

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

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

#### **8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ**

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

**Плаћање се врши по достави предрачуна од стране ЕДС Странки, а на основу достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који странка доставља надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.**

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

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

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

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходовати 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.

### Доставити:

1. Служби за енергетику,
2. Писарници.



Директор огранка

Славиша Перенчевић,  
маст.инж.орг.наука



## Огранак Електродистрибуција Панчево

24.02.2026

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-13461-26

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: типски - Г23

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Групни типски прикључак тип Г23 трофазни до 43,5 kW по мерном уређају за прикључење са надземно - подземног вода за максимум 8 потрошача.	ком	5,00	73.353,32	366.766,60	0,00
					УКУПНО	366.766,60
					ПДВ 20%	73.353,32
					ИЗНОС	440.119,92
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага						
1	ПОСЛОВНА ДЕЛАТНОСТ (Широка потрошња)	kW	23,00	1.397,95	32.152,85	0,00
					ЗБИР:	-32.152,85
Одобрена снага						
1	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	11,04	1.397,95	15.433,37	0,00
2	ХИДРОЦИЛ СА ХИДРАНТОМ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
3	МАГАЦИНСКИ ОБЈЕКАТ (Широка потрошња)	kW	69,00	1.397,95	96.458,55	0,00
4	ЛОКАЛ (Широка потрошња)	kW	34,50	1.397,95	48.229,28	0,00
					ЗБИР:	184.235,83
					УКУПНО	152.082,98
					ПДВ 20%	30.416,60
					ИЗНОС	182.499,58
Трошкови противпожарног прикључка						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Противпожарни прикључак	ком	1,00	56.938,00	56.938,00	0,00
					УКУПНО	56.938,00
					ПДВ 20%	11.387,60
					ИЗНОС	68.325,60
Трошкови решавања правно-имовинских односа						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
1	Решавања имовинско-правних односа за нн вод од бс до клк	ком	1,00	100.000,00	100.000,00	0,00
					УКУПНО	100.000,00
					ПДВ 20%	20.000,00
					ИЗНОС	120.000,00
Укупан износ						
					УКУПНО	ЕД
					СВЕГА	675.787,58
					ПДВ 20%	135.157,52
					ИЗНОС	810.945,10





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"

ПАНЧЕВО, Ослобођена 15

Tel/fax 013-345-377

e-mail адреса: office @ vodovodpa.rs



**ПАНЧЕВО**

ТЕХНИЧКИ СЕКТОР

Број: Д-2233/1

Панчево, 19.03.2026. год.

Инвеститор: „Да Маде-Монт“ д.о.о., Улица 7. јула бр. 31, Панчево
Место градње: Панчево, Улица Спољностарчевачка бр. 153, кат. парцели 3812 к.о. Војловица

**ПРЕДМЕТ:** Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. парц. 3812 к.о. Војловица у Спољностарчевачкој улици бр. 153а у Панчеву.

На основу Вашег захтева достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево дана 19.03.2026. године (наш број Д-2233) који се односи на издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса: пословног објекта П+1 (објекат 2) и два магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. парц. 3812 к.о. Војловица у Спољностарчевачкој улици бр. 153 у Панчеву, извештавамо вас следеће:

- Увидом у достављену документацију утврђено је да је инвеститор у поступку израде Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса: пословног објекта П+1 (објекат 2) и два магацина П+1 (објекти 3 и 4)
- Инвеститор се у поднетом захтеву изјаснио да објекти остају исти и непромењених су капацитета у односу на захтеве из претходног Урбанистичког пројекта односно да се комунални захтеви неће мењати у односу на захтев од 7.02.2023. године.

На основу горе наведеног извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији, у улици Спољностарчевачкој, постоје инсталације водовода и фекалне канализације (ситуација са положајем наших инсталација дата је у прилогу).
- Према подацима у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, на предметној локацији на кат. парцели 3812 к.о. Војловица, у Спољностарчевачкој улици бр. 153 у Панчеву постоје изграђена два водоводна прикључка (два водомерна шахта, прикључци 40mm и 25mm) и два прикључка на фекалну канализацију (Ø160).

**Водовод:**

- У складу са захтевом, прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвидети преко новог прикључка OD 110 у улици Спољностарчевачкој.
- За прикључење на водовод предвидети цеви од HDPE SRPS-EN 12201, за притисак од 10 бара.
- У достављеном решењу дат је положај водомерног шахта у који ће се накнадно уградити један комбиновани водомер (80/20mm) за санитарну и противпожарну мрежу и један водомер од ¼ цола.
- Објекат на парцели 3813 КО Панчево прикључен је на градски водовод и канализацију, водомери станова налазе се у водомерном шахту који се налази на парцели инвеститора (3812 КО Панчево) предвиђеном за уградњу комбинованог и појединачног водомера за пројектоване објекте. Сви постојећи водомери у постојећем водомерном шахту се не могу укинути, неопходно је да инвеститор изврши реконструкцију постојећег шахта и постојећег прикључка, у исти угради водомере за своје објекте, све у складу са техничким прописима и стандардима који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Димензије шахта ускладити са бројем водомера. За накнадну уградњу нових водомера обавезна је писмена сагласност свих власника прикључка.
- Реконструкција постојећег водомерног шахта и уградња нових водомера биће могућа када се спроведе рушање постојећег објекта.
- Постојећи водоводни прикључак Ø 25mm код објекта 1 (на парцели 3812 КО Панчево) је неопходно укинути о трошку инвеститора.
- Водомери морају увек бити приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање.
- Димензије водомерног окна као и сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.



Инвеститор је дужан да поднесе захтев за прикључање на градски водовод. У захтеву за прикључење на водовод ПЗН - пројекат за извођење у којем ће се хидрауличким прорачуном (са аксонометријском шемом) показати 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 (уграђивање квалитетног материјала, хидропила итд); да уграђена опрема и начин решавања снабдевања водом свих корисника на парцели обезбеди трајно, квалитетно, континуирано и хигијенски исправно снабдевање водом за пиће.

#### Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључи на градску фекалну канализацију у улици Стољностарчевачкој су постојећи и задржавају се. Лоцирани су на 1,5 метара од регулационе линије.
- Ревизиони шахови морају бити приступачни тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи).
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Није дозвољено директно прикључење отпадних вода на фекалну канализацију већ је обавезна уградња сертификованог сепаратора за уклањање издвојених лаких течности, посебно уља и нафтних деривата.
- Запљану воду која настаје приликом прања гаража или платоа за аутомобиле предметних објекта пречистити кроз сепаратор уља и масти и повезати на фекалну канализацију (с обзиром да не постоји могућност прикључања објекта на градску атмосферску канализацију)
- Чисту воду са кровова свих објекта на парцели инвеститора одвести у зелену површину са прорачуном који би показао да зелена површина може примити ту количину воде
- Отпадне воде са подова и платоа гаража морају да задовоље услове квалитета прописане 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)

#### Атмосферска канализација:

- На предметној локацији не постоји изграђена фекална канализација.

#### Прикључак на градски водовод:

- Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључка, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.
- Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 500.000,00 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 воде (Сл. лист Града Панчева број 23 од 2018) који се примењује од 11.10.2018. године; Техничким условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево као и осталим техничким стандардима и прописима за ову врсту радова; Правилником о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (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 изградњу комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. парц. 1625/2 и 1626 к.о. Војловица у Спољностарчевачкој улици бр. 153а у Панчеву 0,00 динара ( без ПДВ-а).

Издавањем ових услова престаје важност техничких услова бр. Д-758/1 од 7.02.2023 год. и свих претходно издатих техничких услова.

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



В. Д. ДИРЕКТОРА

Зоран Ракић, дипл. менаџер

*[Handwritten signature]*



# СИТУАЦИОНИ ПЛАН



Размера	1:1000
К.О.	Војловница
Датум	20.03.2026.
Обрадила	Зорица Бађур



Наш број: 02-1-2/2026-0106  
08.01. 2026.год  
Панчево

ДА МАДЕ-МОНТ ДОО  
СЕДМОГ ЈУЛА 31  
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 објеката: Спољностарчевачка 153, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 1625/2, 1626 КО Панчево

Укупна површина парцела:  $P_{1625/2} = 2495,00m^2$ ,  $P_{1626} = 2663,00m^2$ ,  $P_{укупно} = 5158,00m^2$

Укупна бруто површина објекта:  $P_{обј.2} = 485,80m^2$ ,  $P_{обј.3} = 792,25m^2$ ,  $P_{обј.4} = 416,84m^2$ ,  $P_{укупно} = 1694,89m^2$

Намена објеката: Пословни објекат

**Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Да Маде-Монт д.о.о., Седмог Јула 31 Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације и локацијских услова за изградњу: Комплекса пословног простора спратности Пр+1 (објекат 2), магацинског објекта спратности Пр+1 (објекат 3), магацинског објекта спратности Пр+1 (објекат 4), паркингом на парцели са 18 ПМ и два интерна прикључка на главну саобраћајницу. Пројектована ситуација испуњава све услове за приступ комуналним возилима за пражњење контејнера.**

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

### 1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

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

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

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

ЧИСТИЈЕ, ИПАК МОЖЕ!



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 lit,

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

**Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !**



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

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

За предметне објекте 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

  
Зобан Ђурђев, дипл. менаџер





Јавно предузеће  
„Урбанизам“ Панчево  
Број: 03-943/2025-1/1  
Панчево, 11. 02. 2025.

"Да Маде-Монт" доо,  
Ул. 7 јула бр. 31,  
26000 Панчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "Да Маде-Монт" доо из Панчева, Ул. Ул. 7 јула бр. 31, (у даљем тексту—Инвеститор), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009—испр, 64/2010—одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гл. Р Србије" бр. 87/2023), доноси:

### **РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА**

#### **за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут**

- I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи пословног објекта и два објекта магацина у Панчеву, у Ул. Спољностарчевачкој бр. 153 на катастарским парцелама топ. бр. 1625/1, 1625/2 и 1626 К.О. Војловица, могу се изводити према следећим условима:
- Оба саобраћајна прикључка извести управно у односу на постојећи коловоз Ул. Спољностарчевачке на кат. парцели 16000 К.О. Панчево.
  - Саобраћајне прикључке извести како је то диспозиционо приказано на достављеном ситуационом плану урађеном од стране Бироа за пројектовање "DEKART" из Панчева, Ул. Димитрија Туцовића 12.
- Оба приказана саобраћајна прикључка дефинисана су осовински, путем координата осовинских тачака и чиниће саставни део овог Решења ако су постављени у односу на предметне парцеле топ. бр. 1625/1 и 1625/2 К.О. Војловица и коловоз Ул. Спољностарчевачке на кат. парц. 16000 К.О. Панчево, као и ако њихово међусобно осовинско растојање износи најмање 9,0 м, како је све то приказано на Идејном решењу. Такође, ивице коловоза саобраћајних прикључака морају да буду удаљене најмање 5,0 м од ивице пешачког, или бициклистичког прелаза који су обележени на коловозу Ул. Спољностарчевачке.
- Коловоз једносмерног саобраћајног прикључка извести како је приказано и захтевано у Идејном решењу у ширини од 3,5 м, а коловоз двосмерног саобраћајног прикључка извести како је приказано и захтевано у Идејном решењу у ширини од 6,0 м.
- Коловозе оба саобраћајна прикључка на месту прикључења на постојећи коловоз у Ул. Спољностарчевачке извести са лепезам лучних заобљења мин. полупречника од 3 м.
- Оба саобраћајна прикључка на коловоз Ул. Спољностарчевачке градити уз претходно прибављену сагласност ЈП "Урбанизам" Панчево.
  - Нивелете оба саобраћајна прикључка уклопити у постојећи коловоз Ул. Спољностарчевачке, као и у постојећи тротоар и у околни терен, а све новоизграђене саобраћајне површине, укључујући и њихове попречне и подужне падове, ускладити и уклопити са постојећим

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,  
Телефони: централа: (+381 0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320  
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)





објектима, са постојећим саобраћајним површинама, са конфигурацијом терена, са решењем одвођења атмосферских вода и поготово са тротоаром за пешаке.

- Димензионисање носивости коловозне конструкције саобраћајних прикључака извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу.
- Инвеститор је обавезан да приликом изградње саобраћајног прикључка изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, ради регулисања безбедног одвијања свих присутних видова саобраћаја, а поготово да се посебно примењеном вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом обезбеди приоритет и безбедно одвијање саобраћаја пешака на постојећем тротоару, као и безбедно прикључење на коловоз Ул. Спољностарчевачке.

Такође, Инвеститор је обавезан да приликом изградње и коришћења саобраћајног прикључка поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Спољностарчевачкој, тако да је обавезан да приступ-улаз и излаз за оба саобраћајна прикључка регулише само десним скретањима, односно да улаз на парцеле оствари само десним скретањима са коловоза Ул. Спољностарчевачке и да излаз са парцеле инвеститора оствари само десним скретањима на коловоз Ул. Спољностарчевачке.

- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и добијања Локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-943/2025-1/1 од 23.01.2026. године, а такође се и ставља ван снаге Решење о условима бр. 03-225/2022 од 22.03.2022. године.

**II. Саобраћајни прикључке пројектовати за потребе израде урбанистичког пројекта и добијања локацијских услова 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.
- У пројекту се мора приказати регулисање саобраћаја са одговарајућом вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања безбедног приступа предметној парцели, односно ради обезбеђивања безбедних прелаза преко тротоара и безбедног прикључка на постојећи коловоз, при чему је обавезан и да се усклади и да поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Спољностарчевачкој, односно да на оба саобраћајна прикључка регулише улаз и излаз са парцеле само десним скретањима са коловоза и на коловоз Ул. Спољностарчевачке.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради предметни саобраћајни прикључак.
- Пројектом се морају утврдити локације постојећих инсталација и заштита истих, као и планиране трасе и коридори нових инсталација у оквиру трасе предметног саобраћајног прикључка, уколико постоје.

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

- Део улице, пута, или по потреби паркинга, тротоара и бициклистичке стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево





41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013–одлука УС, 55/2014, 96/2015–др. закон, 9/2016–одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018–др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020–др. закон и 76/2023 ), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког регулисања саобраћаја за време извођења радова односно затварања улице и прибавити решење о измени режима саобраћаја од Градске управе – Одељење за саобраћај.

- Извођач мора бити правно лице регистровано за обављање ове врсте радова.
- Инвеститор сноси пуну одговорност за било какву штету која настане посматрано кроз сигурност пута, паркинга и тротоара, лица и возила као и постављених надземних и подземних инсталација.
- Изградња коловозне конструкције је обавеза инвеститора и може јој се приступити тек након прописно извршеног сабијања подлоге која мора задовољити техничке карактеристике-нормативе за одређену врсту коловоза.
- За контролу квалитета материјала којим се врши испуна, обављају се геомеханичка испитивања у свим зонама.
- Коловозну конструкцију саобраћајног прикључка извести у складу са важећим прописима и стандардима.
- Саобраћајни прикључак се мора извести тако да се нивелационо и ситуационо уклопи у постојећи коловоз Ул. Спољностарчевачкој на месту прикључења, као и у постојећи тротоар на регулационој линији.
- Обавеза инвеститора је да сву потребну радну саобраћајну сигнализацију за обезбеђење предметних радова уклони тек након израде завршног слоја и извршеног пријема.
- По завршеним радовима све околне површине вратити у претходно стање уз поштовање свих техничких прописа.
- Инвеститор преузима за 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 безбедност саобраћаја на њему.
- Забрањено је раскопавање јавног пута и осталих површина које су у јавној употреби, а чији је корисник град Панчево у периоду од 15. новембра до 15. марта, у складу са чланом 11. Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.19/2017).
- 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 и других услова предвиђених законима, укључујући по потреби услове од свих власника инсталација са којима се предметни објект саобраћајног прикључка укршта, паралелно води, или захтева њихово померање-измештање.**

**V. Приликом пројектовања и изградње новопроектваног саобраћајног прикључка, ако просторне могућности дозвољавају, обезбедити позиционирањем трасе прикључка да се задрже сва постојећа стабла вишегодишњег засада. У случају ако би за изградњу саобраћајног прикључка ипак и неизбежно било потребно уклањање стабла вишегодишњег засада, ови услови важе само уколико инвеститор прибави од надлежног органа Градске управе града Панчева одобрење за уклањање стабла које би се налазило на траси саобраћајног прикључка. Приликом издавања одобрења за уклањање стабла потребно да се Инвеститор обавезе да уклоњени засад надокнади сађењем нових садница.**

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево





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.

### ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Решавајући по захтеву Инвеститора "Да Маде-Монт" доо из Панчева, Ул. Ул. 7 јула бр. 31, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник РС 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр.7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), чл. 136. Закона о општем управном поступку (Сл. гл. Р С, бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, број 72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донело је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима  
и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 1
2. Архиви x 1



Директор

Славе Бојачијевски, дипл. инж. архитектуре

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,  
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 312, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320  
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)







РЈ «Дистрибуција» Панчево

„ДА МАДЕ - МОНТ“ ДОО

7. ЈУЛА 31  
ПАНЧЕВО

Ваш број:

05-02-4-14/61-1

Наш број:

Датум:

02. 02. 2026.

Предмет: **Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта и два објекта магацина у Панчеву на кат. парц. бр. 1625/1 (део), 1625/2 и 1626 К.О. Војловица**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева са прилогом од 23.01.2026., наш број 05-02-4-14/61 од 23.01.2026.год., за издавање Техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта и два објекта магацина у Панчеву на кат. парц. бр. 1625/1 (део), 1625/2 и 1626 К.О. Војловица, обавештавамо Вас о следећем:

На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:

- **Дистрибутивни гасовод** од полиетиленских цеви израђених према SRPS G.C6.661 радног притиска до 4bar, пречника ПЕ d40mm на непарној страни, паралелно са грађевинском линијом објекта са кућним гасним прикључцима – **изграђен и у функцији,**
- **Доводни гасовод** до индустријских потрошача у Луци Дунав од челичних цеви, димензије DN150 (Ø168,3mm), максималног радног притиска до 6bar, - **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 "Србијагас" (Нови Сад, октобар 2009. год.),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста),
- поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација.

#### Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

##### Дистрибутивни гасоводи од полиетиленских цеви радног притиска до 4bar

- 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 до 16 бар“ (Сл. Гласник Републике Србије број 86/2015):

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасоводи међусобно	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Вреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,4	0,2
Високонапонски и нисконапонски водови	0,4	0,2
Шехтови	0,3	Не
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 објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m).
- Пролази полиетиленског гасовода испод саобраћајнице изведени су у заштитним челичним цевима.
- Заштитна цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта.
- Крајеви заштитних челичних цеви морају бити затворени одговарајућим затварачима непропусним за воду.
- Заштитна челична цев мора да поседује одушну цев која се поставља са једне или обе стране (ако је дужина заштитне цеви већа од 20м) заштитне цеви, на удаљености 1,5м од ивице пута. Одушна цев се завршава цевним луком од 180° са Дејвијевом мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- При проласку ПЕ гасовода испод некатегорисаних путева и локалних улица гасовод се може поставити у ПЕ заштитну цев. Заштитна ПЕ цев испод путева, улица мора бити дужа са сваке стране за 1м од ширине зоне објекта. Крајеви заштитне ПЕ цеви се постављају у слој песка а изнад песка се поставља стуб крупног шљунка до нивоа околног терена који служи као подземни одушак заштитне колоне
- Заштићивање гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама или на



други начин помоћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите гасовода.

- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштићивања изводе се уз сагласност ЈП"СРБИЈАГАС", а исте изводи ЈП"СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а кога одреди инвеститор уз надзор ЈП"СРБИЈАГАС". Ови радови се изводе о трошку инвеститора.
- При подземном укрштању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- Гасовод испод канала води се на дубини од 1м испод доње ивице канала, а штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5м од доње ивице канала.
- Минимална удаљеност гасовода од стубова нисконапонске и ПТТ мреже износи 1м.

### Челични гасоводи средњег притиска

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод,	0,6	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
Вреловод или топловод	0,5	0,3
Проходни канали вреловода и топловода	1,0	0,5
Телекомуникациони каблови	0,5	0,3
Висконапонски и нисконапонски водови	0,6	0,3
Шехтови	0,3	Не
Темељ	3,0	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 који износи 3м од осе гасовода на обе стране.
- Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода,
- При пројектовању објеката потребно је поштовати прописане минималне висине надслоја од горње ивице гасовода у зависности од локације гасовода (у зеленој површини и тротоару минимална висина надслоја је 0,8 m), испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја је 1,35 m)
- Пролази челичног гасовода испод пута изводе се 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 Дејвијевој мрежицом на крају. Отвор је окренут од пута на доле, а минимална висина одушне цеви је 2м. На одушној цеви се поставља табла упозорења.
- Заштићивање челичног гасовода на месту укрштања са прикључном саобраћајницом која се гради или проширује изводи се првенствено заштитним челичним колонама



6

или на други начинi pomoћу армираних бетонских плоча, а према посебном одобреном пројекту измештања-заштите челичних гасовода.

- Сва евентуална измештања гасоводних инсталација и заштитивања изводе се уз сагласност ЈП "СРБИЈАГАС", а исте изводе ЈП "СРБИЈАГАС" или трећа лица која су регистрована за обављање те врсте послова, а која одреди инвеститор уз сагласност дистрибутера гаса. Ови радови се изводе о трошку инвеститора,
- При подземном укривању гасовода са другим инсталацијама гасовод се полаже изнад других инсталација и то под углом 60° до 90°.
- При уздужном вођењу гасовода у коловиту мин. дубина укривања гасовода је 1,35m.
- Гасовод испод канала штити се бетонским плочама које се постављају на дубини од 0,5m од доње ивице канала.
- Миним. удаљеност гасовода од стубова нисковолтске и ПП мреже износи 1m.
- Најближа тачка уземљача мора бити удаљена од челичног гасовода најмање 10m, односно сме се смањити до 0,5m (према SRPS N.CO.105) уколико се пројектом докаже да не постоји утицај уземљача на гасовод на растојању које у складу са условима на терену одреди пројектант.
- Челични гасовод средњег притиска је пасивно и активно заштићен.

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

Постоји техничка могућност прикључења пословног објекта у Панчеву, ул. Свободостарачка 153 на кат. парц. бр. 1625/1(део), 1625/2 и 1626 К.О. Војловица, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта.

Процедура за прикључење на гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС" се остварује Вашим Захтевом за прикључење у складу са чланом 265. Закона о енергетици ("Сл.г. 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 пословном објекту може се користити за потребе грејања, припрему потрошне топле воде и припрему хране.

Гасоводне инсталације би се састојале од следећих целина: гасног прикључка, мерно - регулационе станице (MPC) захтеваног капацитета, унутрашње гасне инсталације ниског притиска, гасних апарата-трошила.

#### **Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:**

1. У појасу ширине по 3m са сваке стране, рачунајући од осе гасовода на местима укривања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("пилцовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "СРБИЈАГАС" на терену.



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

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

*Radice*

Здравко Радић, дипл.инг.маш.



Руководилац  
ЈП Дистрибуција Панчево

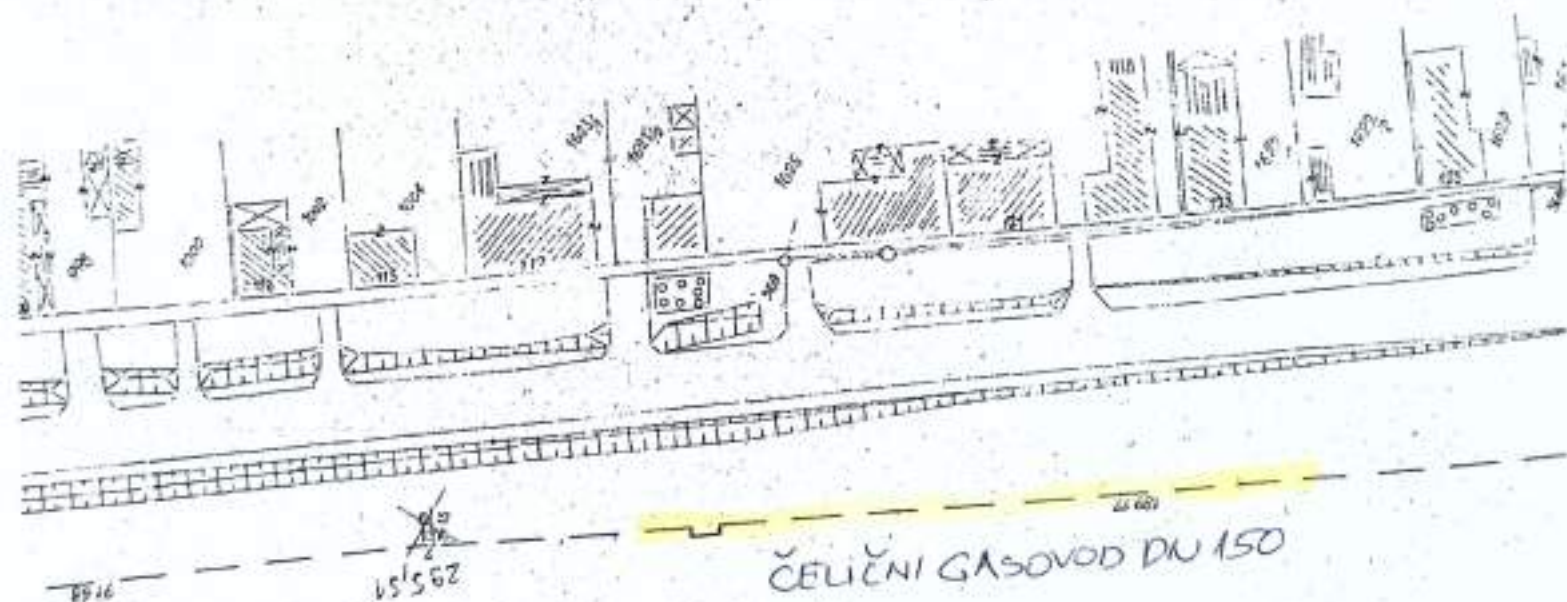
*Звездана Опалић*, дипл.инг.маш.

Достављено:  
1. Наслову  
2. ЈП «Дистрибуција» Панчево  
3. Архиви

C

TEH USLOVI 05-02-4-14/61-1 OD. 02.02.2026.

Podpis





C

TEHNIČKI USLOVI 05-02-4-14/61-1 OD 02.02.2026



Radice





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: 20

Дана: 13.01.2026.

П а н ч е в о

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 37. и члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2121) чланова 107., став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 - др. закон) на захтев бр. 1400 од 29.12.2025. године, подносиоца захтева „DA MADE - MONT” ДОО Панчево, Седмог јула 31, доставља:

**Условe чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта као урбанистичко - архитектонске разраде локације за планирану градњу комплекса пословног објекта спратности П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на катастарским парцелама КП 1625/2 и 1626 КО Војловица**

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат као урбанистичко - архитектонска разрада локације за планирану градњу комплекса пословног објекта спратности П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на катастарским парцелама КП 1625/2 и 1626 к.о. Војловица, може се изградити на основу следећих услова:

- инвеститор је дужан да обезбеди средства за вршење периодичног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова (приликом копања темеља, ровова за постављање инфраструктурних инсталација и др.);
- 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;
- 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;



- инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публиковање и излагање добара материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова.

II Након увида у стручну литературу и документацију Завода, утврђено је да се предметна локација налази у зони археолошких локалитета (добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- Улице Јаношикова и Јанка Чмелика, приликом извођења земљаних радова 1949. године пронађена је керамика позног средњег века.

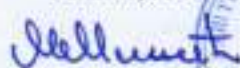
На основу изнетог се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених историјских периода.

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат као урбанистичко - архитектонску разраду локације за планирану градњу комплекса пословног објекта спратности П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на катастарским парцелама КП 1625/2 и 1626 к.о. Војловица, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта као урбанистичко - архитектонске разраде локације за планирану градњу комплекса пословног објекта спратности П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на катастарским парцелама КП 1625/2 и 1626 к.о. Војловица, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора

Милица Мишић







**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: 169/2

Дана: 22.02.2023.

П а н е в о

МЖ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу и 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. 169 од 09.02.2023. године, подносиоца захтева Наташе Митрески ПР Агенција за пројектовање и графички дизајн „Active house“, Доситеја Обрадовића бр. 8/Б Панчев, у име инвеститора „Da Made Mont“ д.о.о. Панлево, 7. јула бр. 31, доставља

## **МИШЉЕЊЕ**

на

**Нацрт Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса пословног објекта П+1 (објекта 3) и два објекта магацина П+Гал (објекти 4 и 5) на кат. парцелама топ. бр. 1625 и 1626 КО Војловица**

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса пословног објекта П+1 (објекта 3) и два објекта магацина П+Гал (објекти 4 и 5) на кат. парцелама топ. бр. 1625 и 1626 КО Војловица, који је израдила Наташа Митрески ПР Агенција за пројектовање и графички дизајн „Active house“, Доситеја Обрадовића бр. 8/Б Панчево, одговорни урбаниста Наташа Митрески, дипл. инж. архитектуре, бр. лиценце бр лиценце 200 0809 0,

**може добити позитивно мишљење.**

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса пословног објекта П+1 (објекта 3) и два објекта магацина П+Гал (објекти 4 и 5) на кат. парцелама топ. бр. 1625 и 1626 КО Војловица, утврђено је да је обрађивач у нацрт уградио услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту бр. 310/2 од 07.4.2022.године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом разматрања и усвајања Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса пословног објекта П+1 (објекта 3) и два објекта магацина П+Гал (објекти 4 и 5) на кат. парцелама топ. бр. 1625 и 1626 КО Војловица.

Вршилац дужности директора

Гроздана Милењков

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ  
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву  
07.23.1 број : 217-49/26  
Датум: 15.01.2026. године.  
ПАНЧЕВО  
/БЈ/

„Да Маде-Монт“ д.о.о.  
ул. 7. Јула бр. 31  
град Панчево

**ПРЕДМЕТ:** Обавештење у вези Захтева за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за планирану градњу комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. пар. топ. бр. 1625/2 и 1626 К.О. Војловица, Панчево.

**ВЕЗА:** Захтев бр. 66 од 29.12.2025. године, поднет од стране, „Да Маде-Монт“ д.о.о. ул. 7. Јула бр. 31, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 05.01.2026. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за планирану градњу комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. пар. топ. бр. 1625/2 и 1626 К.О. Војловица, Панчево.

У вези захтева бр. 66 од 29.12.2025. године, поднет од стране, „Да Маде-Монт“ д.о.о. ул. 7. Јула бр. 31, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 05.01.2026. године, за издавање услова за заштиту од пожара за потребе израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонске разраде локације за планирану градњу комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. пар. топ. бр. 1625/2 и 1626 К.О. Војловица, Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др. закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за издавање локацијских услова.

Административна такса у износу од 420,00 динара је наплаћена, сходно тар. бр. 1. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн. и 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 – испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019-испр., 98/2020-усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021 - усклађени дин. изн., 138/2022 - усклађени дин. изн. и 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023 - усклађени дин. изн., 59/2024 - усклађени дин. изн., 63/2024-усклађени дин. изн., 94/24, 55/25 усклађени дин. изн. и 109/25).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
мајор полиције  
Милош Есић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АП ВОЈВОДИНА  
ГРАД ПАНЧЕВО  
ГРАДСКА УПРАВА  
Секретаријат за заштиту животне средине  
Панчево, Трг краља Петра I 2-4  
Број: 005225421 2025 08725 004 006 380 001  
Датум 08.01.2026. ВС

„Da Made-Mont“ д.о.о.  
Ул. Седмог јула 31, 26000 Панчево

**Предмет: Услови заштите животне средине за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта П+1 (објекат 2 и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. парцелама 1625/2 и 1626 КО Војловица, Панчево.**

Нина Ерски, дипл.инж.арх. је, у име "Da Made-Mont" д.о.о., ул. Седмог јула 31, Панчево, поднела Захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта П+1 (објекат 2 и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. парцелама 1625/2 и 1626 КО Војловица, Панчево.

Уз захтев за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта П+1 (објекат 2 и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. парцелама 1625/2 и 1626 КО Војловица, Панчево, је достављена следећа документација:

- Захтев од 29.12.2025.год.
- Копија Услова заштите животне средине, Секретаријата за заштиту животне средине, Градска Управа Панчево, XV-07-501-54/2022 од 11.04.2022.год.
- Ситуациони план
- Уверење о идентификацији парцела РГЗ-СКН Панчево бр.952-111-117549/2025 од 30.12.2025.год.

Секретаријат за заштиту животне средине ће у оквиру издавања локацијских услова Секретаријата за урбанизам, грађевинске стамбено комуналне послове и саобраћаја, издати услове заштите животне средине за издавање локацијских услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта П+1 (објекат 2 и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на кат. парцелама 1625/2 и 1626 КО Војловица, Панчево.



СЕКРЕТАР,

Зденка Миљковић, дипл.инж.тех.

Доставити:  
- Наслову  
- Архиви

# ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ПОТРЕБУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ

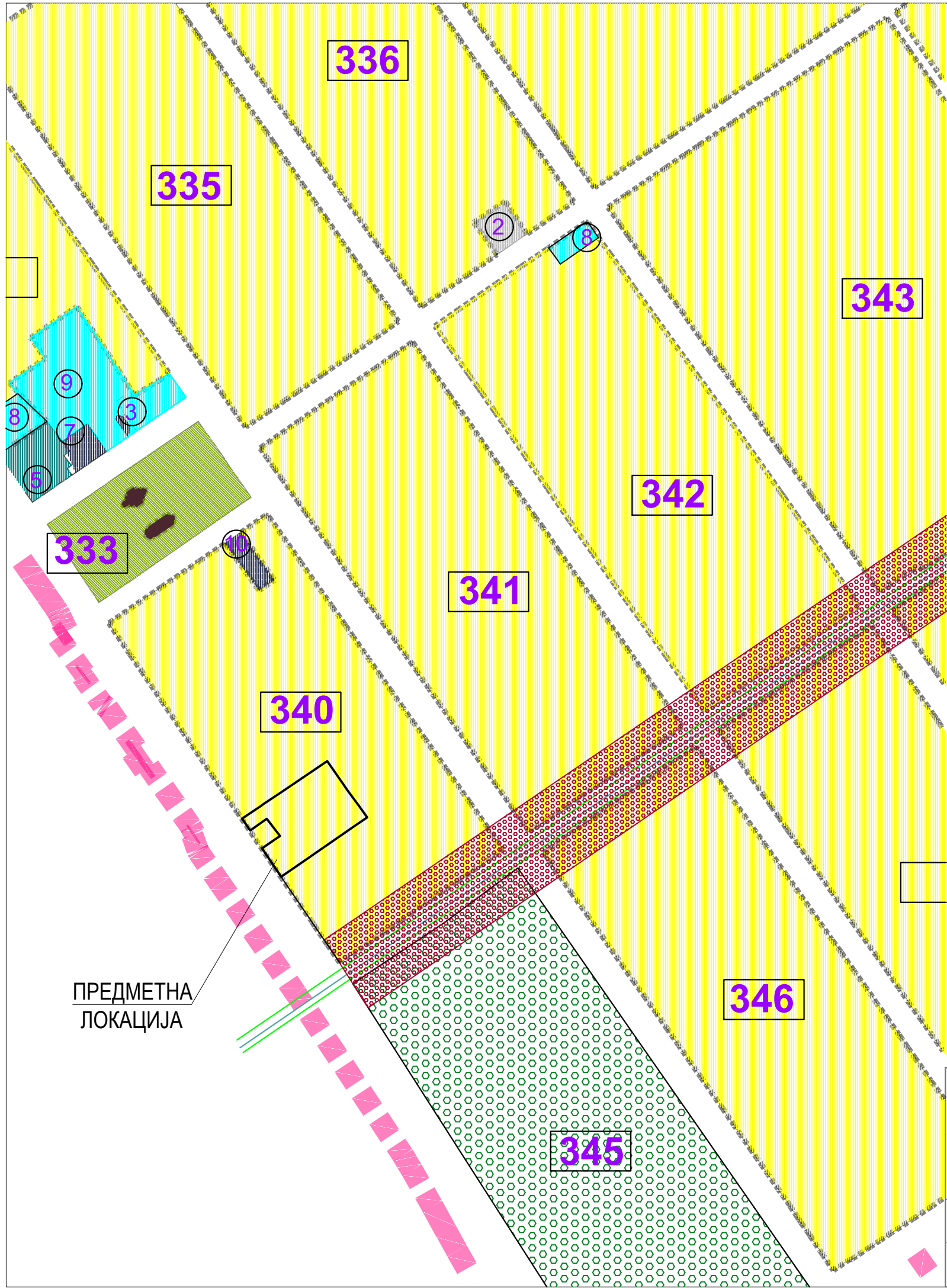
**за изградњу:**

**Комплекса пословног објекта П+1 (објект 2)  
и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)**

# Г

- |   |          |
|---|----------|
| • Извод из Плана  | Р 1:4000 |
| • Граница обухвата урбанистичког пројекта               | Р 1:500  |
| • План постојећег стања                                 | Р 1:500  |
| • План намене површина урбанистичког пројекта           | Р 1:500  |
| • Регулационо-ницелациони приказ урбанистичког пројекта | Р 1:500  |
| • Комунална инфраструктура                              | Р 1:500  |
| • План саобраћаја                                       | Р 1:500  |





ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА П = 597 ха
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГУП-а
- ДЕЛОВИ ГРАНИЦЕ СТАРОГ ГП-а
- ГРАНИЦА ЗА НУМЕРАЦИЈУ БЛОКА
- БРОЈЕВИ БЛОКА

- ОСНОВНА ШКОЛА
- ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
- ПОШТА
- ПИЈАЦА
- ДОМ ЗДРАВЉА
- ГРОБЉЕ
- ВАТРОГАСНИ ДОМ
- ДОМ КУЛТУРЕ
- СПОМЕН ДОМ
- УДРУЖЕЊЕ ГРАЂАНА

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

- ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ И СЛУЖБЕ
- ЗДРАВСТВО
- ОБРАЗОВАЊЕ
- КУЛТУРА
- ЗОНА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА
- КОМУНАЛНЕ ЗОНЕ И ОБЈЕКТИ
- ЗОНА САОБРАЋАЈНИХ И МАНИПУЛАТИВНИХ ПОВРШИНА СА УЛИЧНИМ ЗЕЛЕНИЛОМ
- ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО
- ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА
- ЗОНА ПАРКОВСКИХ ПОВРШИНА И БЛОКОВСКОГ ЗЕЛЕНИЛА
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНА ЗОНА
- СПОРТСКО - ПОСЛОВНА ЗОНА

ЗОНА СТАНОВАЊА

- СТАНОВАЊЕ У КОМПАКТНОМ ГРАДСКОМ БЛОКУ - ЦЕЛИНА С1
- СТАНОВАЊЕ У ОТВОРЕНОМ ГРАДСКОМ БЛОКУ - ЦЕЛИНА С2

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

- ПОСЛОВНА ЗОНА
- СПОРТСКО - ПОСЛОВНА ЗОНА
- ПОСЛОВНО - УСЛОЖНА ЗОНА
- ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНА ЗОНА

ПРИВРЕДНА ЗОНА

- "Greenfield" ИНДУСТРИЈА

ЗОНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

ОГРАНИЧЕЊА

- ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ ЗА КОМПЛЕКСЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ГРАДЊЕ

ПДР " ХИПОДРОМ " У ПАНЧЕВУ  
СЛ.ЛИСТ ГРАДА ПАНЧЕВА БР.17/2010

- ПОСТОЈЕЋЕ СТАНОВАЊЕ
- ПЛАНИРАНО СТАНОВАЊЕ НА ДЕЛИМИЧНО ИЗГРАЂЕНИМ ПОВРШИНАМА
- СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНА ЗОНА
- ПОСЛОВНО-УСЛУЖНА ЗОНА
- ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ ЗА СВЕ КАСАРНЕ
- ДРЖАВНИ ПУТЕВИ И РЕДА
- БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВЂЕЊЕ ПЛАНА

- ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЋЕ СЕ РАДИТИ ПЛАНОВИ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (ЗАБРАНА ГРАДЊЕ ДО ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА)
- 1. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УЛИЦУ РАДИВОЈА КОРАЋА У ПАНЧЕВУ (ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА УЛИЦУ РАДИВОЈА КОРАЋА У ПАНЧЕВУ, СЛ.ЛИСТ ГРАД ПАНЧЕВА БРОЈ 27/2009)
- 2. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНУ ЗОНУ (БЛОК БР.326)

ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПДР-а ЗА ЛИНИЈСКИ ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКАТ

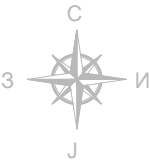
ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

- 1.ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ
- 2.ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ У ОКВИРУ ЗОНЕ ГРЕНФИЕЛД ИНДУСТРИЈЕ
- 3.ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ У ОКВИРУ ПРИВРЕДНО-УСЛУЖНЕ ЗОНЕ
- 4.ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКСИ У ОКВИРУ ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ
- 5.ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И ДР.ОБЈЕКТИ КОЈИ ЗАХТЕВАЈУ ПОСЕБНЕ УСЛОВЕ ПРОЈЕКТОВАЊА

ПРЕДМЕТНА  
ЛОКАЦИЈА

ИНВЕСТИТОР: <b>DA MADE MONT DOO PANČEVO,</b> УЛ. СЕДОМГ ЈУЛА БР. 31, ПАНЧЕВО		<b>STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO</b> УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 e-mail: studio@kvadrat-plus.com		 БР. ТЕХ. ДОК. УП - 1 - 01 /26 ДАТУМ: АПРИЛ 2026. БР. ЛИЦЕНЦЕ: 200 0809 05 БР. ЛИЦЕНЦЕ: -	 ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ:
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: КОМПЛЕКС ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 (ОБЈЕКАТ 2) И ДВА ОБЈЕКТА МАГАЦИНА П+1 (ОБЈЕКТИ 3 И 4)		ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b> НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: -			
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: УЛИЦА СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА БР. 153, ПАНЧЕВО НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 3812 К.О. ВОЈЛОВИЦА		ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: <b>НОВА ГРАДЊА</b> ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: <b>НАТАША Ћ. МИТРЕСКИ, гупл.инж.арх.</b> ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК: -			
НАЗИВ ЦРТЕЖА:		РАЗМЕРА: <b>1:4000</b>			
<b>ИЗВОД ИЗ ПЛАНА</b>				БР. ЛИСТА: <b>1</b>	

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

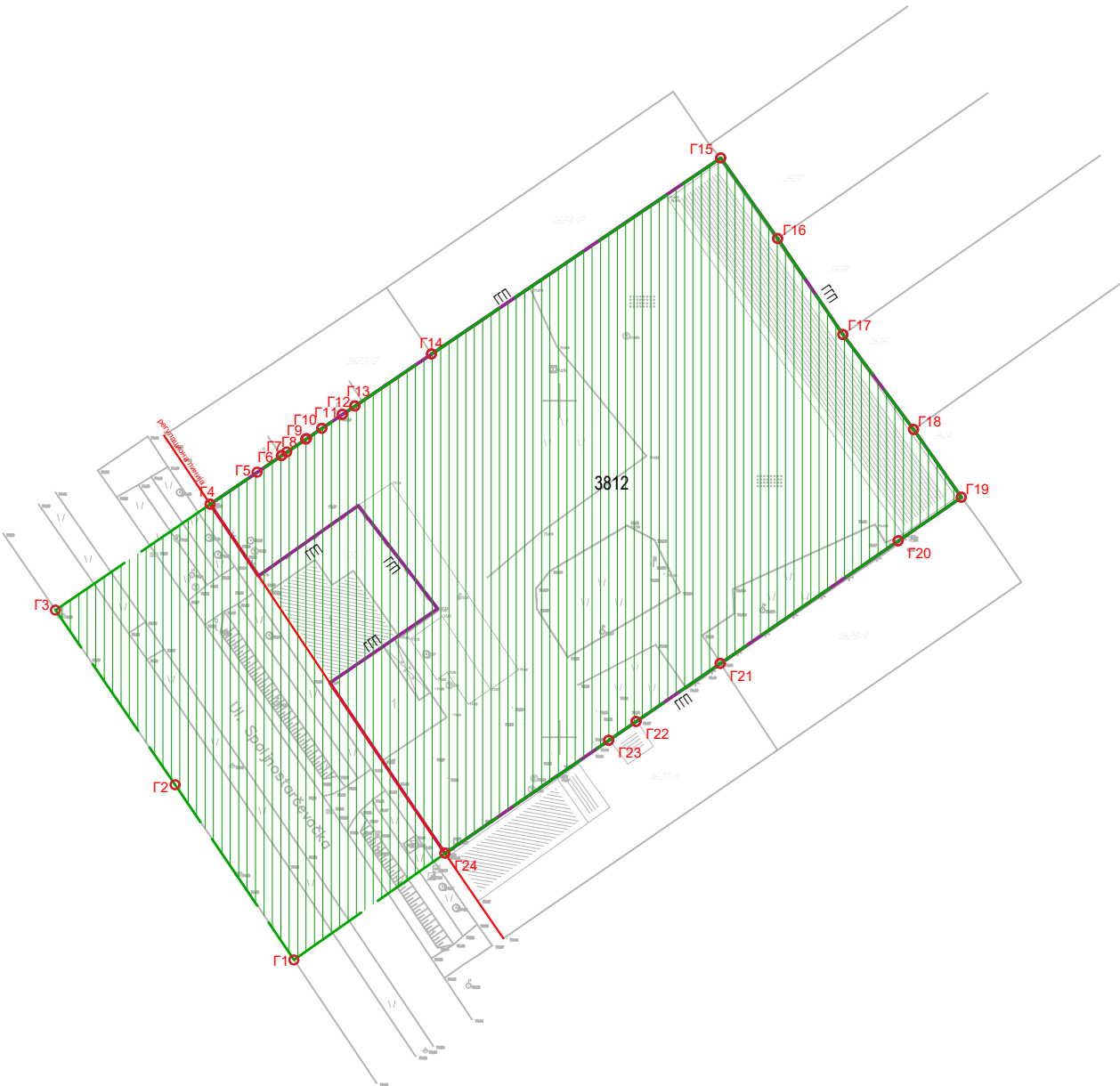


ЛЕГЕНДА:

- 3812

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- Г1 Г24

ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ



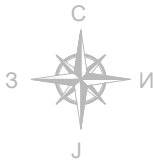
Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	Х	Y
Г1	7474460.5511	4966216.9404
Г2	747442.8937	4966242.9586
Г3	7474425.1238	4966268.9073
Г4	7474448.0914	4966284.6626
Г5	7474455.0905	4966289.402
Г6	7474458.6801	4966291.8417
Г7	7474458.7701	4966291.9017
Г8	7474459.5111	4966292.3924
Г9	7474462.2957	4966294.2855
Г10	7474462.4147	4966294.3662
Г11	7474464.711	4966295.9223
Г12	7474467.7542	4966297.9777
Г13	7474469.6042	4966299.2277
Г14	7474480.9981	4966306.9504
Г15	7474523.9842	4966336.0677
Г16	7474532.4434	4966324.1088
Г17	7474542.1225	4966309.8501
Г18	7474552.6416	4966295.7414
Г19	7474559.7243	4966285.6578
Г20	7474550.3442	4966279.1877
Г21	7474523.9042	4966260.9645
Г22	7474511.4142	4966252.3477
Г23	7474507.3457	4966249.5456
Г24	7474482.9921	4966232.7658

ИНВЕСТИТОР: <b>DA MADE-MONT DOO PANČEVO,</b> УЛ. СЕДМОГ ЈУЛА БР. 31, ПАНЧЕВО		<b>STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO</b> УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 е-mail: studio@kvadrat-plus.com				ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ: 	
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: <b>КОМПЛЕКС ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 (ОБЈЕКАТ 2) И ДВА ОБЈЕКТА МАГАЦИНА П+1 (ОБЈЕКТИ 3 И 4)</b>		ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>		БР. ТЕХ. ДОК. <b>УП - 1 - 01 /26</b>			
		НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: —					
		ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: <b>НОВА ГРАДЊА</b>		ДАТУМ: <b>АПРИЛ 2026.</b>			
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: <b>УЛИЦА СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА БР. 153, ПАНЧЕВО НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКИ БРОЈ 3812 К.О. ВОЈЛОВИЦА</b>		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: <b>НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, глп.инж.арх.</b>		БР. ЛИЦЕНЦЕ: <b>200 0809 05</b>			
		ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК: —		БР. ЛИЦЕНЦЕ: —			
НАЗИВ ЦРТЕЖА: <b>ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА</b>						РАЗМЕРА: <b>1:500</b>	
						БР. ЛИСТА: <b>2</b>	



ПЛАН ПОСТОЈРЋЕГ СТАЊА



ЛЕГЕНДА:

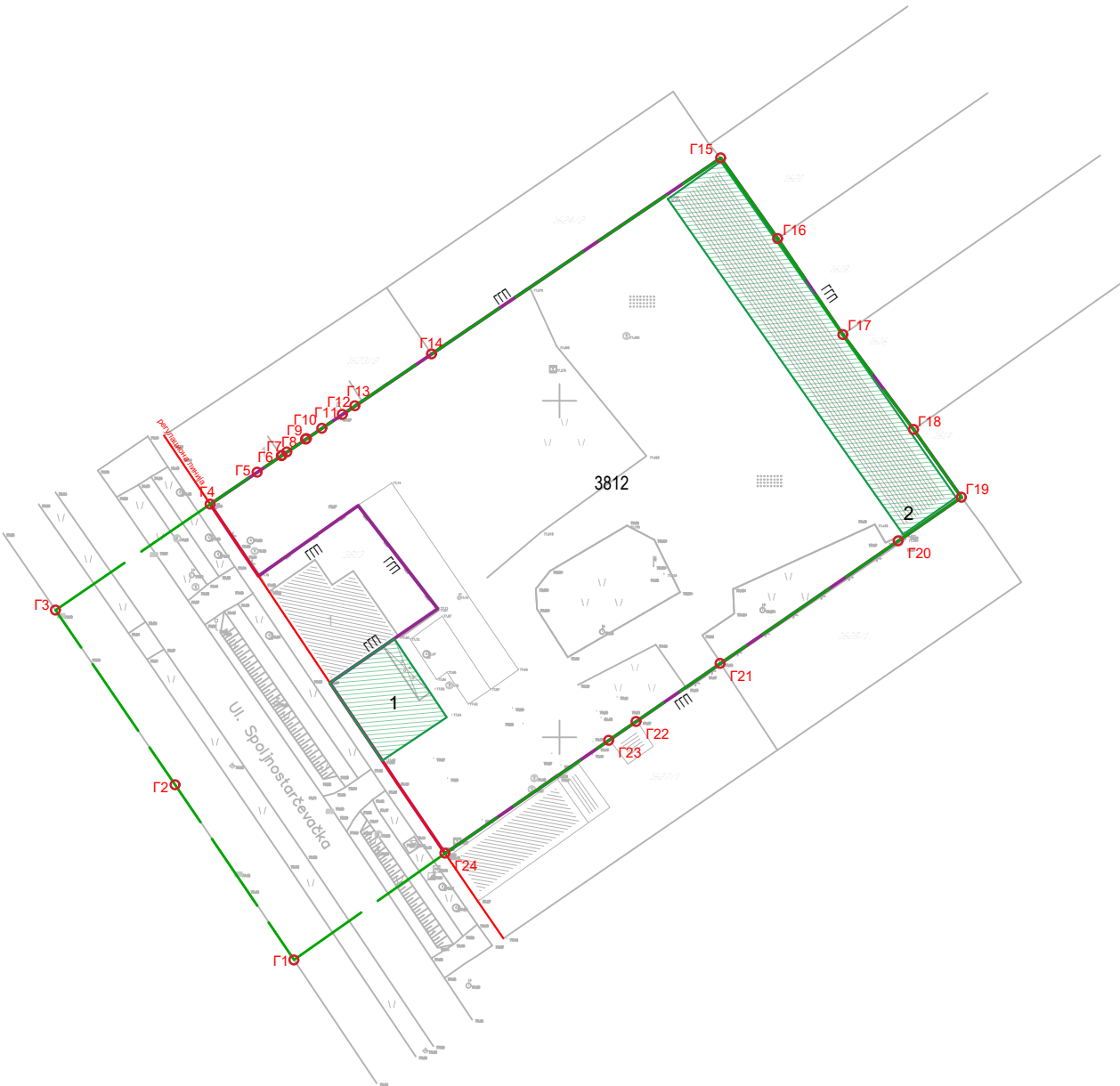
- 3812

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- Г1 Г24

ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- НА КАТ. ТОП. ПАРЦ. 3812 КО ПАНЧЕВО
- 1

ОБЈЕКАТ 1 - Породична стамбена зграда  
Објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта  
Површина - 162m<sup>2</sup>  
ОБЈЕКАТ СЕ ЗАДРЖАВА И НИЈЕ ПРЕДМЕТ ОВОГ ПРОЈЕКТА
- 2

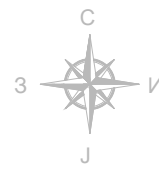
ОБЈЕКАТ 2 - Помоћни зграда  
Објект уписан по закону о озаконењу објекта  
Површина - 586m<sup>2</sup>  
ОБЈЕКАТ СЕ УКЛАЊА



Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	X	Y
G1	7474460.5511	4966216.9404
G2	747442.8937	4966242.9586
G3	7474425.1238	4966268.9073
G4	7474448.0914	4966284.6626
G5	7474455.0905	4966289.402
G6	7474458.6801	4966291.8417
G7	7474458.7701	4966291.9017
G8	7474459.5111	4966292.3924
G9	7474462.2957	4966294.2855
G10	7474462.4147	4966294.3662
G11	7474464.711	4966295.9223
G12	7474467.7542	4966297.9777
G13	7474469.6042	4966299.2277
G14	7474480.9981	4966306.9504
G15	7474523.9842	4966336.0677
G16	7474532.4434	4966324.1088
G17	7474542.1225	4966309.8501
G18	7474552.6416	4966295.7414
G19	7474559.7243	4966285.6578
G20	7474550.3442	4966279.1877
G21	7474523.9042	4966260.9645
G22	7474511.4142	4966252.3477
G23	7474507.3457	4966249.5456
G24	7474482.9921	4966232.7658

ИНВЕСТИТОР: <b>DA MADE-MONT DOO PANČEVO,</b> УЛ. СЕДМОГ ЈУЛА БР. 31, ПАНЧЕВО	<b>STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO</b> УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 е-mail: studio@kvadrat-plus.com		 ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ: 
	НАЗИВ ПРОЈЕКТА: <b>КОМПЛЕКС ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 (ОБЈЕКАТ 2) И ДВА ОБЈЕКТА МАГАЦИНА П+1 (ОБЈЕКТИ 3 И 4)</b>	ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b> НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: — ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: <b>НОВА ГРАДЊА</b>	
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: <b>УЛИЦА СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА БР. 153, ПАНЧЕВО</b> <b>НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКИ БРОЈ 3812 К.О. ВОЈЛОВИЦА</b>	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: <b>НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, гупл.унж.арх.</b> ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК: —	БР. ТЕХ. ДОК. <b>УП - 1 - 01 /26</b> ДАТУМ: <b>АПРИЛ 2026.</b> БР. ЛИЦЕНЦЕ: <b>200 0809 05</b> БР. ЛИЦЕНЦЕ: —	
НАЗИВ ЦРТЕЖА:	<b>ПЛАН ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА</b>		РАЗМЕРА: <b>1:500</b> БР. ЛИСТА: <b>3</b>



ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЛЕГЕНДА:

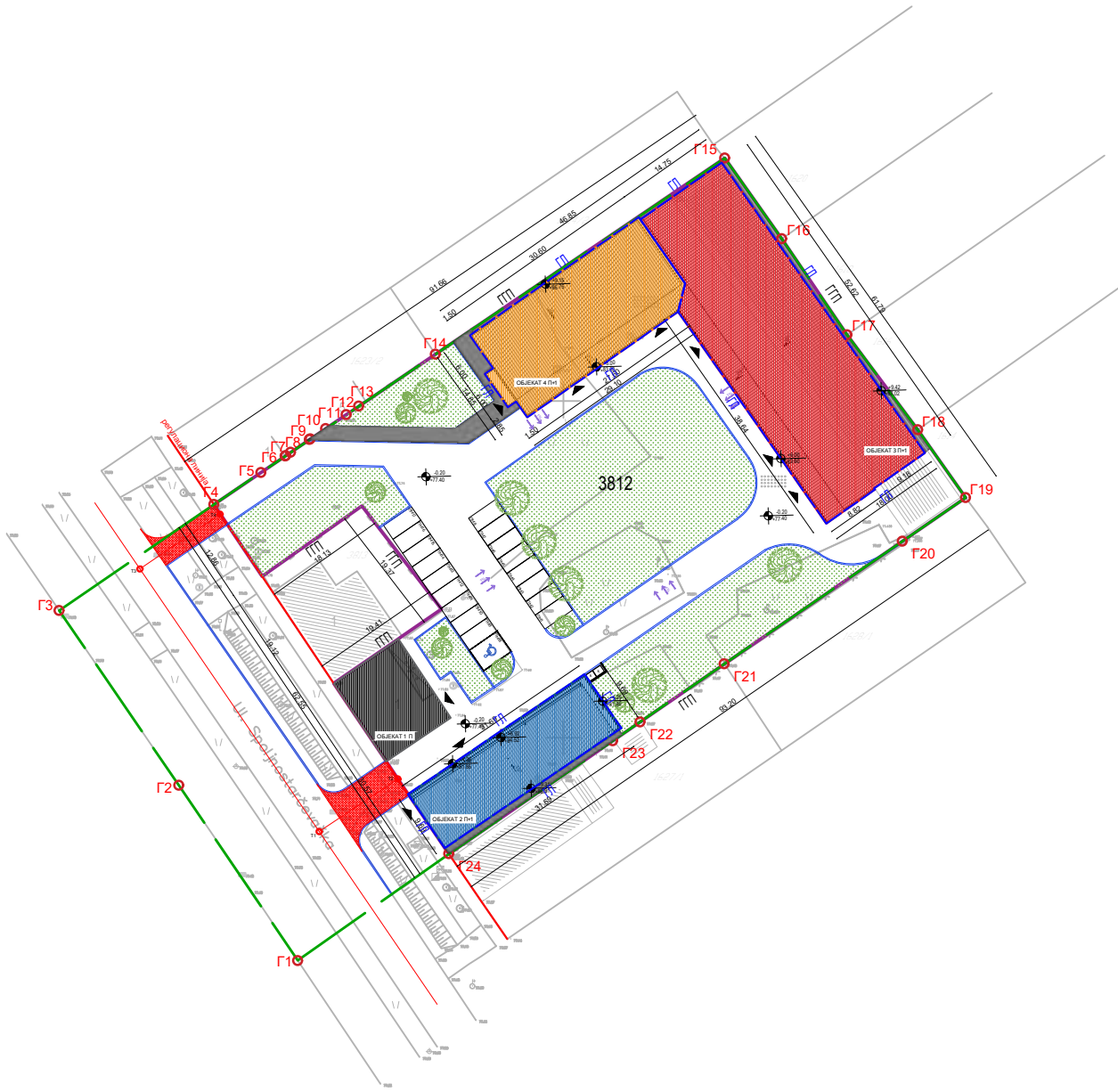
- 3812

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- G1 G24

ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ОБЈЕКАТ 1 - ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П - НИЈЕ ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ЗАДРЖАВА СЕ
- ОБЈЕКАТ 2 - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 1
- ОБЈЕКАТ 3 - МАГАЦИН П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 1
- ОБЈЕКАТ 4 - МАГАЦИН П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 2
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- БЕТОН
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
- ПАРКИНГ МЕСТО
- ±0.00  
77.60

ВИСИНСКЕ КОТЕ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ВИСОКО РАСТИЊЕ
- K1

ПОСУДА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД



Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

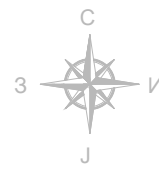
	X	Y
G1	7474460.5511	4966216.9404
G2	747442.8937	4966242.9586
G3	7474425.1238	4966268.9073
G4	7474448.0914	4966284.6626
G5	7474455.0905	4966289.402
G6	7474458.6801	4966291.8417
G7	7474458.7701	4966291.9017
G8	7474459.5111	4966292.3924
G9	7474462.2957	4966294.2855
G10	7474462.4147	4966294.3662
G11	7474464.711	4966295.9223
G12	7474467.7542	4966297.9777
G13	7474469.6042	4966299.2277
G14	7474480.9981	4966306.9504
G15	7474523.9842	4966336.0677
G16	7474532.4434	4966324.1088
G17	7474542.1225	4966309.8501
G18	7474552.6416	4966295.7414
G19	7474559.7243	4966285.6578
G20	7474550.3442	4966279.1877
G21	7474523.9042	4966260.9645
G22	7474511.4142	4966252.3477
G23	7474507.3457	4966249.5456
G24	7474482.9921	4966232.7658

ИНВЕСТИТОР:	"DA MADE-MONT " ДОО ПАНЧЕВО ул. Седмог јула бр. 31, Панчево
МЕСТО ГРАЂЊЕ:	УЛ. СПОЉНОСТАРЧЕВАЧА БР. 153 ПАНЧЕВО, НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКОГ БРОЈА 3812 К.О. ВОЈЛОВИЦА
ОБЈЕКАТ:	ОБЈЕКАТ - КОМПЛЕКС ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 (ОБЈЕКАТ 2) И ДВА ОБЈЕКТА МАГАЦИНА П+1 (ОБЈЕКТИ 3 И 4)
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛИХ ЈЕДИНИЦА:	24 СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛА:	5382.00 m²
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА НОВОПРОЈЕКТОВАНИХ ОБЈЕКАТА:	1608.25 m²
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА:	ПОСТОЈЕЋИ: Објекат 1: 162.00 НОВОПРОЈЕКТОВАНИ: Објекат 2: 566.24 Објекат 3: 992.66 Објекат 4: 525.82 УКУПНО: 2246.72*
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:	максимални индекс заузетости 70% - остварено 32.89%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:	није дефинисан Планом - остварено 0.42
ЗЕЛЕНИЛО:	минимално под зеленим површинама 30% - остварено 31.82%
ПОПЛОЧАЊЕ:	остварено 35.29%
БРОЈ МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ:	18

\*У обрачун урбанистичких параметара обухваћени су сви објекти на парцели:  
Објекат 1 - Постојећи стамбени објекат П, бруто површине приземља 162.00m² и укупне бруто површине 162.00m²  
Новопроектовани објекти:  
Објекат 2 - Пословни објекат П+1, бруто површине приземља 259.16m² и укупне бруто површине 566.24m²  
Објекат 3 - Магацин П+1, бруто површине приземља 897.15m² и укупне бруто површине 992.66m²  
Објекат 4 - Магацин П+1, бруто површине приземља 451.94m² и укупне бруто површине 525.82m²

ИНВЕСТИТОР: <b>DA MADE-MONT DOO PANČEVO,</b> УЛ. СЕДМОГ ЈУЛА БР. 31, ПАНЧЕВО	<b>STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO</b> УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 е-mail: studio@kvadrat-plus.com		ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ: 
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: КОМПЛЕКС ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 (ОБЈЕКАТ 2) И ДВА ОБЈЕКТА МАГАЦИНА П+1 (ОБЈЕКТИ 3 И 4)	ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b> НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: — ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: <b>НОВА ГРАДЊА</b>	БР. ТЕХ. ДОК. <b>УП - 1 - 01 / 26</b>	
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: УЛИЦА СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА БР. 153, ПАНЧЕВО НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКИ БРОЈ 3812 К.О. ВОЈЛОВИЦА	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТИ: <b>НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, глп.л.инж.арх.</b> ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК: —	ДАТУМ: <b>АПРИЛ 2026.</b> БР. ЛИЦЕНЦЕ: <b>200 0809 05</b>	
НАЗИВ ЦРТЕЖА:	<b>ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА</b>		РАЗМЕРА: <b>1:500</b> БР. ЛИСТА: <b>4</b>

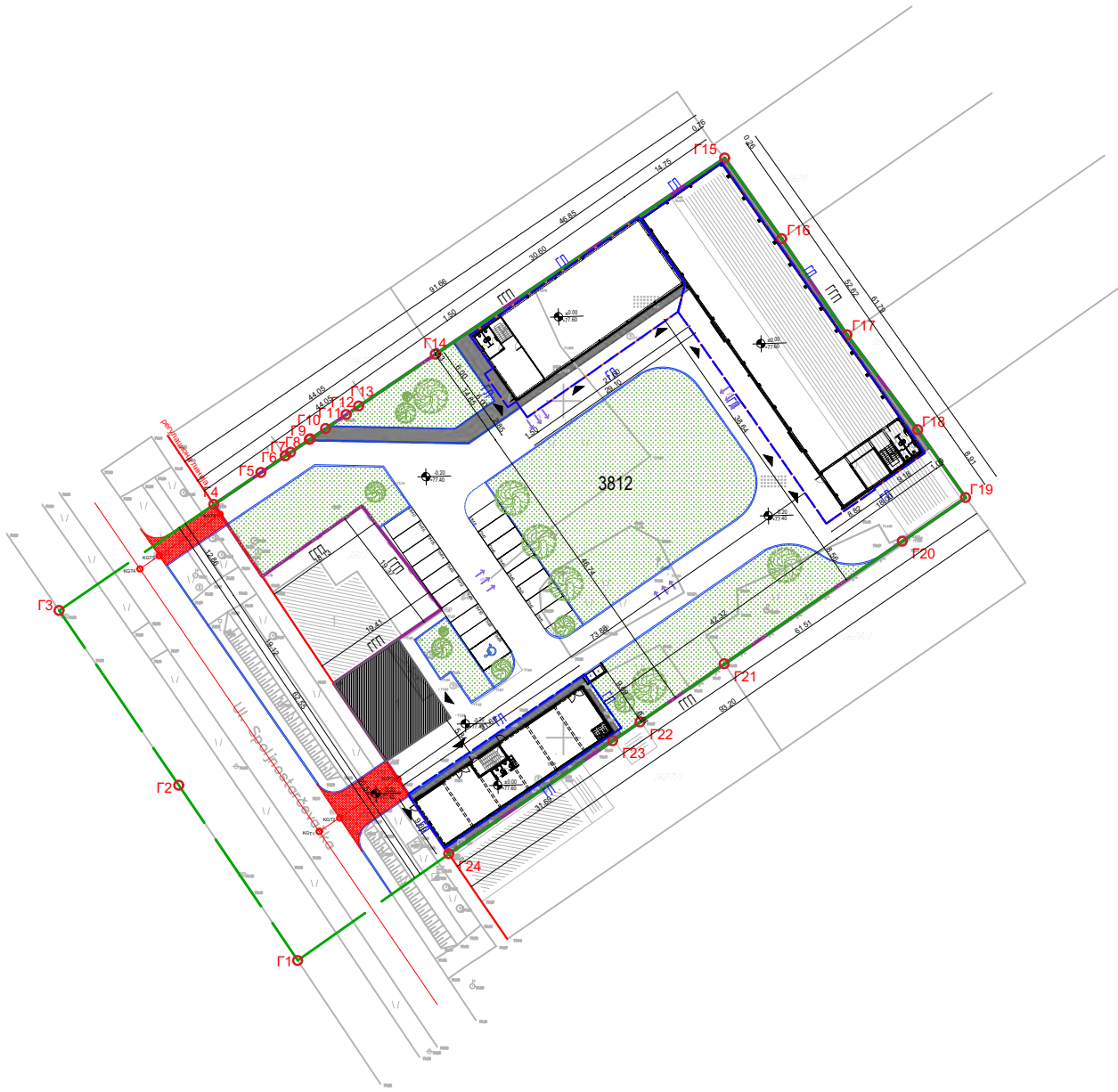




РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИЦТИЧКОГ ПРОЕКТА

ЛЕГЕНДА:

- 3812 БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- Г1 Г24 ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ОБЈЕКАТ 1 - ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П - НИЈЕ ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ЗАДРЖАВА СЕ
- ОБЈЕКАТ 2 - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 1
- ОБЈЕКАТ 3 - МАГАЦИН П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 1
- ОБЈЕКАТ 4 - МАГАЦИН П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 2
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- БЕТОН
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
- ПАРКИНГ МЕСТО
- ±0.00 77.60 ВИСИНСКЕ КОТЕ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ВИСОКО РАСТИЊЕ
- К1 ПОСУДА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД



Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	X	Y
G1	7474460.5511	4966216.9404
G2	747442.8937	4966242.9586
G3	7474425.1238	4966268.9073
G4	7474448.0914	4966284.6626
G5	7474455.0905	4966289.402
G6	7474458.6801	4966291.8417
G7	7474458.7701	4966291.9017
G8	7474459.5111	4966292.3924
G9	7474462.2957	4966294.2855
G10	7474462.4147	4966294.3662
G11	7474464.711	4966295.9223
G12	7474467.7542	4966297.9777
G13	7474469.6042	4966299.2277
G14	7474480.9981	4966306.9504
G15	7474523.9842	4966336.0677
G16	7474532.4434	4966324.1088
G17	7474542.1225	4966309.8501
G18	7474552.6416	4966295.7414
G19	7474559.7243	4966285.6578
G20	7474550.3442	4966279.1877
G21	7474523.9042	4966260.9645
G22	7474511.4142	4966252.3477
G23	7474507.3457	4966249.5456
G24	7474482.9921	4966232.7658

ИНВЕСТИТОР:  
**DA MADE-MONT DOO PANČEVO,**  
УЛ. СЕДМОГ ЈУЛА БР. 31, ПАНЧЕВО

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:  
**КОМПЛЕКС ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 (ОБЈЕКАТ 2) И ДВА  
ОБЈЕКТА МАГАЦИНА П+1 (ОБЈЕКТИ 3 И 4)**

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:  
**УЛИЦА СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА БР. 153, ПАНЧЕВО  
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКИ БРОЈ 3812 К.О.  
ВОЈЛОВИЦА**

НАЗИВ ЦРТЕЖА:  
**РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO**  
УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО  
МБ: 22083520  
ПИБ: 114873670  
e-mail: studio@kvadrat-plus.com

ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:  
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА:  
—

ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА:  
**НОВА ГРАДЊА**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
**НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, гупл.унж.арх.**

ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК:  
—

БР. ТЕХ. ДОК.  
**УП - 1 - 01 /26**

ДАТУМ:  
**АПРИЛ 2026.**

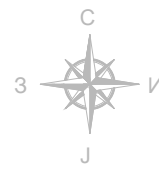
БР. ЛИЦЕНЦЕ:  
**200 0809 05**

БР. ЛИЦЕНЦЕ:  
—

ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ:

РАЗМЕРА:  
**1:500**

БР. ЛИСТА:  
**5**



КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

ЛЕГЕНДА:

- 3812

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- Г1 Г24

ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ОБЈЕКАТ 1 - ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П - НИЈЕ ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ЗАДРЖАВА СЕ
- ОБЈЕКАТ 2 - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 1
- ОБЈЕКАТ 3 - МАГАЦИН П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 1
- ОБЈЕКАТ 4 - МАГАЦИН П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 2
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- БЕТОН
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
- ПАРКИНГ МЕСТО
- ±0.00  
77.60

ВИСИНСКЕ КОТЕ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ВИСОКО РАСТИЊЕ
- K1

ПОСУДА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

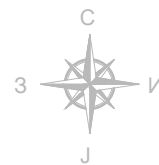
	X	Y
G1	7474460.5511	4966216.9404
G2	747442.8937	4966242.9586
G3	7474425.1238	4966268.9073
G4	7474448.0914	4966284.6626
G5	7474455.0905	4966289.402
G6	7474458.6801	4966291.8417
G7	7474458.7701	4966291.9017
G8	7474459.5111	4966292.3924
G9	7474462.2957	4966294.2855
G10	7474462.4147	4966294.3662
G11	7474464.711	4966295.9223
G12	7474467.7542	4966297.9777
G13	7474469.6042	4966299.2277
G14	7474480.9981	4966306.9504
G15	7474523.9842	4966336.0677
G16	7474532.4434	4966324.1088
G17	7474542.1225	4966309.8501
G18	7474552.6416	4966295.7414
G19	7474559.7243	4966285.6578
G20	7474550.3442	4966279.1877
G21	7474523.9042	4966260.9645
G22	7474511.4142	4966252.3477
G23	7474507.3457	4966249.5456
G24	7474482.9921	4966232.7658

ЛЕГЕНДА ИНФРАСТРУКТУРЕ:

- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА СИСТЕМА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА СИСТЕМА ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ТТ МРЕЖЕ
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНЕ МРЕЖЕ
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА ГАСОВОДНЕ МРЕЖЕ - НИЈЕ ПРЕДВЂЕНО ПРИКЉУЧЕЊЕ
- НОВА ТРАСА СИСТЕМА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ
- НОВО ТРАСА СИСТЕМА ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ
- НОВО ТРАСА ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНЕ МРЕЖЕ

ИНВЕСТИТОР: <b>DA MADE-MONT DOO PANČEVO,</b> УЛ. СЕДМОГ ЈУЛА БР. 31, ПАНЧЕВО		<b>STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO</b> УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 е-mail: studio@kvadrat-plus.com				ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ: 	
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: <b>КОМПЛЕКС ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 (ОБЈЕКАТ 2) И ДВА ОБЈЕКТА МАГАЦИНА П+1 (ОБЈЕКТИ 3 И 4)</b>		ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>		БР. ТЕХ. ДОК. <b>УП - 1 - 01 /26</b>			
		НАЗИВ И ОЗНАКА ДЕЛА ПРОЈЕКТА: -					
		ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА: <b>НОВА ГРАДЊА</b>		ДАТУМ: <b>АПРИЛ 2026.</b>			
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: <b>УЛИЦА СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА БР. 153, ПАНЧЕВО НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКИ БРОЈ 3812 К.О. ВОЈЛОВИЦА</b>		ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: <b>НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, глп.инж.арх.</b>		БР. ЛИЦЕНЦЕ: <b>200 0809 05</b>			
		ПРОЈЕКТАНТ САРАДНИК: -		БР. ЛИЦЕНЦЕ: -			
НАЗИВ ЦРТЕЖА: <b>КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА</b>				РАЗМЕРА: <b>1:500</b>		БР. ЛИСТА: <b>6</b>	





ПЛАН САОБРАЋАЈА

ЛЕГЕНДА:

- 3812

БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ - ГГП
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- Г1 Г24

ТАЧКЕ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ОБЈЕКАТ 1 - ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ П - НИЈЕ ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ЗАДРЖАВА СЕ
- ОБЈЕКАТ 2 - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 1
- ОБЈЕКАТ 3 - МАГАЦИН П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 1
- ОБЈЕКАТ 4 - МАГАЦИН П+1 ПРЕДМЕТ ОВОГ УП-а, ФАЗА 2
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- БЕТОН
- НОВОПРОЈЕКТОВАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
- ПАРКИНГ МЕСТО
- ±0.00  
77.60

ВИСИНСКЕ КОТЕ
- УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
- ВИСОКО РАСТИЊЕ
- K1

ПОСУДА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД

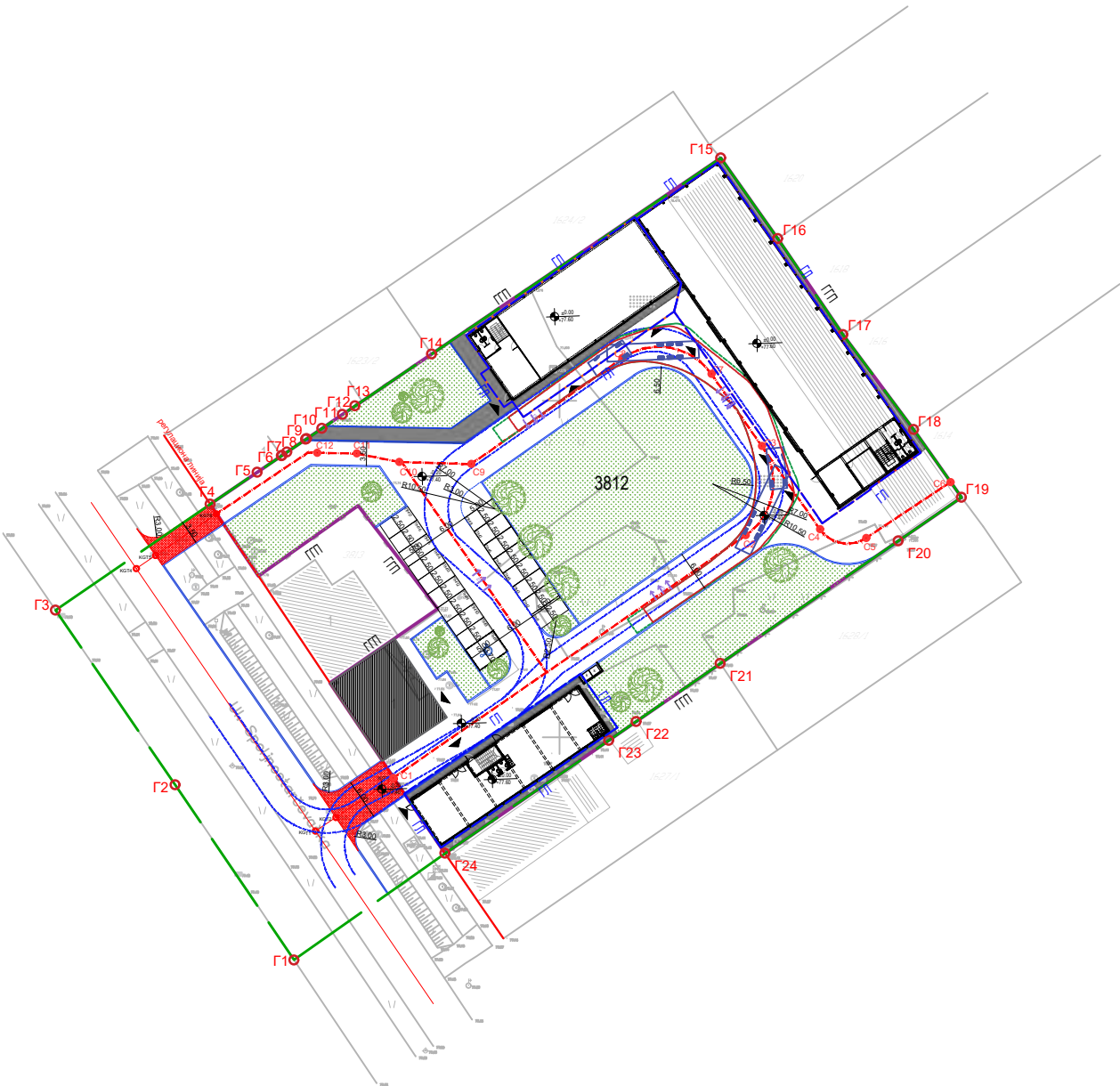
Координате осовинских тачака саобраћајница:

	X	Y
C1	7474475.33	4966243.97
C2	7474527.70	4966280.01
C3	7474530.10	4966293.29
C4	7474538.74	4966280.93
C5	7474545.60	4966279.63
C6	7474558.13	4966287.93
C7	7474522.61	4966303.99
C8	7474509.38	4966306.33
C9	7474486.91	4966290.61
C10	7474476.21	4966290.92
C11	7474469.92	4966292.18
C12	7474464.02	4966292.29

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА САОБРАЋАЈНИХ ПРИКЉУЧАКА:		
	X	Y
T1	7474464.1534	4966235.8058
T2	7474475.5265	4966243.6341
T3	7474437.2372	4966274.8250
T4	7474449.1922	4966282.8348

Координате тачака обухвата урбанистичког пројекта:

	X	Y
G1	7474460.5511	4966216.9404
G2	747442.8937	4966242.9586
G3	7474425.1238	4966268.9073
G4	7474448.0914	4966284.6626
G5	7474455.0905	4966289.402
G6	7474458.6801	4966291.8417
G7	7474458.7701	4966291.9017
G8	7474459.5111	4966292.3924
G9	7474462.2957	4966294.2855
G10	7474462.4147	4966294.3662
G11	7474464.711	4966295.9223
G12	7474467.7542	4966297.9777
G13	7474469.6042	4966299.2277
G14	7474480.9981	4966306.9504
G15	7474523.9842	4966336.0677
G16	7474532.4434	4966324.1088
G17	7474542.1225	4966309.8501
G18	7474552.6416	4966295.7414
G19	7474559.7243	4966285.6578
G20	7474550.3442	4966279.1877
G21	7474523.9042	4966260.9645
G22	7474511.4142	4966252.3477
G23	7474507.3457	4966249.5456
G24	7474482.9921	4966232.7658



ИНВЕСТИТОР: <b>DA MADE-MONT DOO PANČEVO,</b> УЛ. СЕДМОГ ЈУЛА БР. 31, ПАНЧЕВО	<b>STUDIO KVADRAT PLUS DOO PANČEVO</b> УЛ. ТРГ СЛОБОДЕ БР. 1, 26000 ПАНЧЕВО МБ: 22083520 ПИБ: 114873670 e-mail: studio@kvadrat-plus.com		ПЕЧАТ И ПОТПИС ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ: 
НАЗИВ ПРОЈЕКТА: <b>КОМПЛЕКС ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 (ОБЈЕКАТ 2) И ДВА ОБЈЕКТА МАГАЦИНА П+1 (ОБЈЕКТИ 3 И 4)</b>	ВРСТА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ: <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b>	БР. ТЕХ. ДОК. <b>УП - 1 - 01 /26</b>	
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ: <b>УЛИЦА СПОЉНОСТАРЧЕВАЧКА БР. 153, ПАНЧЕВО НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ ТОПОГРАФСКИ БРОЈ 3812 К.О. ВОЈЛОВИЦА</b>	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: <b>НАТАША Ђ. МИТРЕСКИ, глп.инж.арх.</b>	ДАТУМ: <b>АПРИЛ 2026.</b>	
НАЗИВ ЦРТЕЖА:	ПРОЈЕКАНТ САРАДНИК:	БР. ЛИЦЕНЦЕ: <b>200 0809 05</b>	РАЗМЕРА: <b>1:500</b>
<b>ПЛАН САОБРАЋАЈА</b>			БР. ЛИСТА: <b>7</b>

## ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

**за изградњу:**

**Комплекса пословног објекта П+1 (објект 2)  
и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)**

# Д

- ГЛАВНА СВЕСКА
- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ



## 0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

### 0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор:

DaMade- mont д.о.о.  
Седмог јула 31  
26 000 Панчево

Објект:

Комплекс пословног објекта П+1 (објект 2) и  
два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)  
на КП 3812 КО Војловица, Панчево,  
Спољностарчевачка 153, Панчево

Врста техничке документације:

**ИДР Идејно решење**

Врста радова:

Нова градња

Главни пројектант:

Нина Ерски д.а

Број лиценце:

300 J193 10

Потпис:



Број техничке документације:

ИДР 1-12/25

Место и датум:

Панчево, децембар 2025.

## 0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске		
0.2.	Садржај главне свеске		
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта		
0.4.	Изјава главног пројектанта		
0.5.	Садржај техничке документације		
0.6.	Подаци о пројектантима и лицима која су израдила елаборате и студије		
0.7.	Подаци о објекту и локацији		
0.8.	Сажети технички опис		
0.09.	Графички прилози :		
	Г1 Ситуациони план са основом крова		
	Г2 Ситуационо – нивелациони план са основом приземља		
	Г3 Ситуационо – нивелациони план са приказом саобраћајног решења		
	Г4 Ситуациони план са синхрон – планом инсталација		
	Основе и карактеристични пресеци :		
	A100	Објекат 2 – основе	R1:100
	A101	Објекат 2 – пресеци и изгледи	R1:100
	A201	Објекат 3 – основа темеља и основа приземља	R1:100
	A202	Објекат 3 – основе спрата, кровне конструкције	R1:100
A203	Објекат 3 – основа крова	R1:100	
A204	Објекат 3 – пресеци	R1:100	
A205	Објекат 3 –фасаде	R1:100	
A300	Објекат 4 – основе	R1:100	
A301	Објекат 4 – основа крова, пресеци и изгледи	R1:100	



На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, бр. 96/2023) као:

за израду Пројекта Идејног решења, ИДР , за изградњу Комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на КП 3812 КО Војловица, Панчево, Спољностарчевачка 153, Панчево , одређује се :

Нина Ерски, ди.....број лиценце: 300 J193 10

Инвеститор: Мирослав Ковачевић

Потпис:



Место и датум:

Панчево, децембар 2025.

#### 0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Главни пројектант пројекта Идејног решења, ИДР, за изградњу Пројекта Идејног решења, ИДР, за изградњу Комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на КП 3812 КО Војловица, Панчево, Спољностарчевачка 153, Панчево :

Нина Ерски, дия

#### ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови пројекта Идејног решења међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци одговарају садржини пројекта и да су пројекту приложени одговарајући елаборати и студије :

0	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР 1-12/25
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР 1-12/25

Главни пројектант ИДР:  
Број лиценце:

Нина Ерски, дия  
300 J193 10

Потпис:



A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Nina Erski'.

Број техничке документације:  
Место и датум:

ИДР 1-12/25  
Панчево, децембар 2025.



#### **0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

0	ГЛАВНА СВЕСКА	ИДР 1-12/25
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	ИДР 1-12/25

## 0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

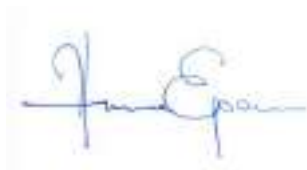
### 0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Пројектант: Нина Ерски пр биро за пројектовање  
Декарт студио Панчево  
Димитрија Туцовића 12,  
26 000 Панчево Република Србија

Главни пројектант : Нина Ерски, диа

Број лиценце: 300 J193 10

Потпис:



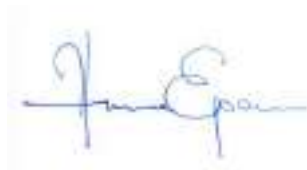
### 1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: Нина Ерски пр биро за пројектовање  
Декарт студио Панчево  
Димитрија Туцовића 12,  
26 000 Панчево Република Србија

Одговорни пројектант : Нина Ерски, диа

Број лиценце: 300 J193 10

Потпис:





## 0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

### ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	Комплекс пословног објекта и два објекта магацина	
Врста радова:	Нова градња	
категорија објекта:	Категорија Б	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
		<b>ОБЈЕКАТ 2</b>
	224,62/485,80 = 46,24%	приземље : зграде за трговину на велико и мало до 400m <sup>2</sup> и П+1 <b>123001</b>
	261.18/485,80= 53,76%	спрат : зграде које се употребљавају у административне сврхе до 400m <sup>2</sup> и П+2 <b>122011</b>
		<b>ОБЈЕКАТ 3</b>
	635,34/862,23= 73,68 %	Део приземља : Затворена складишта затворена са најмање три стране зидовима до 1500 m <sup>2</sup> и П+1 <b>125221</b>
	226,89/862,23= 26,32%	део приземља и спрат : зграде које се употребљавају у административне сврхе до 400m <sup>2</sup> и П+2 <b>122011</b>
		<b>ОБЈЕКАТ 4</b>
	351,40/610,65= 57,54%	Део приземља : Затворена складишта затворена са најмање три стране зидовима до 1500 m <sup>2</sup> и П+1 <b>125221</b>
	259,25/610,65= 42,45%	део приземља и спрат : зграде које се употребљавају у административне сврхе до 400m <sup>2</sup> и П+2 <b>122011</b>
назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације, ЦЕЛИНА 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево (Сл. Лист Града Панчева бр. <b>20/12, 34/2012-исправка, 01/2013-исправка, 03/2013-исправка, 16/2016-измена и 7/20-измена, 33/21 и 7/22</b> ).	
место:	КО Војловица, Панчево	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	КП 3812	
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	КП 16000 КО Војловица КП 3812 КО Војловица	
број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	КП 16000 КО Војловица КП 3812 КО Војловица	

<b>ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:</b>	
<b>Електроенергетска дистрибутивна мрежа</b>	
Укупан капацитет	131,79 kW, у свему према условима Електродистрибуције Србије број 8С.1.1.0-D.07.15.-125068-22 од 22.06.2022 добијеним за претходно рађени Урбанистички пројекат на предметној локацији и условима Електродистрибуције Србије број 8С.1.1.0-D.07.15.-164567-23 од 25.04.2023 добијеним за локацијске услове.
Врста прикључка	Трајни
Врста мерног уређаја	Трофазно бројило
Начин грејања	Топлотне пумпе
Потребни енергетски капацитети за различите намене	<p><b>Објекат 2</b>  Локал 1- намена трговина 17.25kW 25А  Локал 2- намена пословање 17.25kW 25А  Заједничка потрошња за целу парцелу за спољ. Расвету 11.04 kW 11А  <u>Хидроцил за хидрантску мрежу 17.25 kW 25А</u>  Укупно 62,79 kW</p> <p><b>Објекат 3</b>  Магацин 34,50 kW 50 А</p> <p><b>Објекат 4</b>  Магацин 34,50 kW 50 А</p>
Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу	11,04 kW
Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели	Постојећи објекат 1 на КП 3812 се напаја преко 1 бројила и оно се задржава (ЕД број 7121999). Постојећи објекат 2 на КП 3812 се напаја преко 1 бројила и оно се укида пошто се објекат руши (ЕД број 9066923).
Нетипични потрошачи	Нису предвиђени
Потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци електричне енергије	Нема потребе
<b>Друга инфраструктура</b>	
прикључак на санитарну водоводну мрежу	У свему према условима ЈКП Водовод и канализација Број: Д-8270/1 Панчево, од 13.04. 2023. год. КАПАЦИТЕТИ: Објекат 2, 3 и 4 Q=1,11 л/с; Потребан прикључак за санитарну мрежу фи 100мм
прикључак на канализациону мрежу	У свему према условима ЈКП Водовод и канализација Број: Д-8270/1 Панчево, од 13.04. 2023. год. КАПАЦИТЕТИ:



	Објекат 2, 3 и 4 Q=7 л/с Потребан прикључак за фекалну мрежу: $\phi$ 160мм
прикључак на хидрантску мрежу	У свему према условима ЈКП Водовод и канализација Број: Д-8270/1 Панчево, од 13.04. 2023. год. Укупно за цео комплекс, односно за Објекат 2 ,3 , и 4: унутрашња + спољашња хидрантска мрежа Q=10 л/с; Потребан прикључак $\phi$ 100мм (заједнички је прикључак за санитарну и хидрантску мрежу)
прикључак на атмосферску кан.	Према претходно добијеним условима ЈКП Водовод и канализација Број: Д-8270/1 Панчево, од 13.04. 2023. год. не постоји могућност прикључења на атмосферску канализацију. Сва вода се преко сепаратора одводи у упојни бунар на парцели. Ако буде постојала могућност прикључења на атмосферску канализацију, све воде са кровова и поплочаних површина ће се спровести у атмосферску канализацију.
прикључак на електроенергетску мрежу	Укупан капацитет : 131,79 kW
прикључак на ТК мрежу	Потребно обезбедити по један прикључак за сваки локал објекта 2, и по један за објекат3 и објекат 4
Прикључак на јавну саобраћајницу	2 колска улаза из улице Спољностарчевачке улице, један ширине 6m а други ширине 3.5m.у свему према добијеним условима ЈП Урбанизам

## ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела	<b>Преглед површина катастарских површина:</b>  $P_{\text{парцеле}} = 5382 \text{ m}^2$
	укупна БРГП надземно (свих објеката на парцели):	Објекат 1 постојеће : 162.00m <sup>2</sup> Објекат 2 : 566.24 m <sup>2</sup> Објекат 3 : 992.66 m <sup>2</sup> Објекат 4 : 525.82 m <sup>2</sup> Укупно : 2246.72 m <sup>2</sup>
	укупна БРУТО изграђена површина:	Објекат 1 постојеће : 162.00m <sup>2</sup> Објекат 2 : 566.24 m <sup>2</sup> Објекат 3 : 992.66 m <sup>2</sup> Објекат 4 : 525.82 m <sup>2</sup> Укупно : 2246.72 m <sup>2</sup>
	Укупна површина земљишта под свим објектима – површине приземља :	Објекат 1 постојеће : 162.00 m <sup>2</sup> Објекат 2 : 259.16 m <sup>2</sup> Објекат 3 : 897.15 m <sup>2</sup> Објекат 4 : 451.94 m <sup>2</sup> Укупно : 1770.25 m <sup>2</sup>
	Укупна површина пројекције објеката :	Објекат 1 постојеће : 162.00 m <sup>2</sup> Објекат 2 : 307.08 m <sup>2</sup> Објекат 3 : 897.15 m <sup>2</sup> Објекат 4 : 451.94 m <sup>2</sup> Укупно : 1818.17 m <sup>2</sup>
	укупна НЕТО површина : укупно :	Објекат 1 постојеће: 130.00 m <sup>2</sup> Објекат 2 : 485.80 m <sup>2</sup> Објекат 3 : 807.15 m <sup>2</sup> Објекат 4 : 416.40 m <sup>2</sup> Укупно : 1839.35m <sup>2</sup>
	БРУТО површина приземља објекта :	Објекат 1 постојеће : 162.00 m <sup>2</sup> Објекат 2 : 259.16 m <sup>2</sup> Објекат 3 : 897.15 m <sup>2</sup> Објекат 4 : 451.94 m <sup>2</sup> Укупно : 1770.25 m <sup>2</sup>
	спратност (надземних и подземних етажа):	Објекат 1 : Пр Објекат 2 : Пр+1 Објекат 3 : Пр+1. Објекат 4 : Пр+1.



	висина новог објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) :	<b>Објекат 2 :</b> Н венца: 6,90 m Н слемена: 9,31 m <b>Објекат 3 :</b> Н венца: 6.00 m Н слемена: 9,42 m <b>Објекат 4 :</b> Н венца: 6.00 m Н слемена: 9,15 m <i>Висине су дате у односу на нулту коту .</i>
	Апсолутне коте ±0.00	<b>Објекат 2 :</b> ±0.00=77,60 m <b>Објекат 3 :</b> ±0.00=77,60 m <b>Објекат 4 :</b> ±0.00=77,60 m
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) :	<b>Објекат 2 :</b> Н венца: 84.52 m Н слемена : 86.91 m <b>Објекат 3 :</b> Н венца: 83,60 m Н слемена: 87,02 m <b>Објекат 4 :</b> Н венца: 83,60 m Н слемена: 86,75 m
	спратна висина:	<b>Објекат 2 :</b> приземље: 380 cm 1 спрат : 270-480 cm <b>Објекат 3 :</b> приземље : 300 cm спрат : 400 cm <b>Објекат 4 :</b> приземље : 300 cm спрат : 400 cm
	број функционалних јединица	Објекат 1 - 1 стан Објекат 2 - 2 локала <b>Хале:</b> Објекат 3 - 1 целина Објекат 4 - 1 целина <b>Број паркинг места :</b> Укупно 18 ПМ

	број паркинг места :  према нормативу из плана : 1ПМ / стану и 1ПМ / 50m <sup>2</sup> простора трговине 1ПМ / 60m <sup>2</sup> пословног простора 1ПМ / 4 запослених у магацину	<b>ПОТРЕБНО :</b> <b>За Објекат 1 :</b> 1 ПМ за стан <b>За Објекат 2 трговина :</b> 214,01m <sup>2</sup> /50m <sup>2</sup> =4,29=5ПМ <b>За Објекат 2 послов.:</b> 271,79m <sup>2</sup> /60m <sup>2</sup> =4,53=5ПМ <b>За Објекат 3 :</b> 10 запослених / 4 запослена =2.5 =3 ПМ <b>За Објекат 4 :</b> 8 запослених / 4 <u>запослена =2 ПМ</u> <b>Укупно =16 ПМ</b>  <b>ОСТВАРЕНО :</b> <b>Објекат 1 :</b> 1ПМ <b>Објекат 2 трг. :</b> 5ПМ <b>Објекат 2 посл. :</b> 6ПМ <b>Објекат 3 :</b> 3 ПМ <b>Објекат 4 :</b> 3 ПМ <b>Укупно =18 ПМ</b> Од тога 1ПМ за особе са пос. потребама
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	<b>За Објекат 2 :</b> Спратови : Акрилни фасадни премаз и фасадни панели типа Фундермакс или Alukobond или слично <b>За Објекат 3 и 4 :</b> Фасадни сендвич панели
	оријентација слемена:	<b>Објекат 3 :</b> Североисток – југозапад <b>Објекат 4 :</b> Југоисток – северозапад <b>Објекат 5 :</b> Североисток – југозапад
	нагиб крова:	<b>Објекат 2 :</b> 15° <b>Објекат 3 и 4 :</b> 6°
	материјализација крова:	<b>Објекат 2 :</b> раван фалцовани поцинковани пластифицирани челични лим <b>Објекат 3 и 4 :</b> кровни сендвич панел
проценат зелених површина:	Мин. Потребно 20% = 1031,6 m <sup>2</sup>	<b>У првој фази (након израде објекта 2 и 3):</b> (1712,55+367,20) m <sup>2</sup>



		$=2079,75 / 5382 \text{ m}^2 = 38,64\%$ <b>У другој финалној фази (након израде објекта 4)</b> $1712,55 \text{ m}^2 / 5382 \text{ m}^2 = 31,82\%$
индекс заузетости:	Макс. Дозвољено 70% под објектима и свим поплочаним површинама	<b>Под објектима и слободним површ.:</b>  <b>У првој фази (након израде објекта 2 и 3):</b> $3302.25 / 5382 \text{ m}^2 = 61,36\%$  <b>У другој финалној фази (након израде објекта 4)</b> $3669,45 \text{ m}^2 / 5382 \text{ m}^2 = 68,18\%$
индекс изграђености:		<b>У првој фази (након израде објекта 2 и 3):</b> $1720,90 \text{ m}^2 / 5382 \text{ m}^2 = 0,32$  <b>У другој финалној фази (након израде објекта 4)</b> $2246,72 \text{ m}^2 / 5382 \text{ m}^2 = 0,42$
предрачунска вредност објекта:	<b>УКУПНО: 133 087 500,00 рсд</b>	

## **0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС**

### **ПЛАНСКИ ОСНОВ:**

Плански основ за израду ИДР за изградњу комплекса објеката на КП 3812КО Војловица је План генералне регулације, ЦЕЛИНА 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево (Сл. Лист Града Панчева бр. 20/12, 34/2012-исправка, 01/2013-исправка, 03/2013-исправка, 16/2016-измена и 7/20-измена, 33/21 и 7/22).

### **1. ЛОКАЦИЈА:**

- **О парцели :**

Предметна локација на којој се налази **пројектовани комплекс на КП 3812 КО Војловица има укупну површину од 5382 m<sup>2</sup>**. Парцела формира простор облика „П“ са дужим бочним странама у правцу југозапад-североисток, и краћим странама у правцу југоисток-северозапад. Локација са два дела излази на регулацију у улици Спољностарчевачкој у ширинама од 12.86m и 30.56m.. Са осталих шест страна предметна локација се граничи са суседним приватним парцелама: КП 3813 (парцела истог власника као и предметне парцеле) 1627/1, 1628/1, 1614, 1618, 1620, 1624/2, 1623/2. Регулациона линија је ка улици Спољностарчевачка коју чини КП 16000.

- **Подаци из Плана :**

Према важећем Плану, предметна локација се налази у **Блоку 340** намењену за становање са компатибилним наменама, где је максимално дозвољена кота венца 8.50m, максимално дозвољена кота слемена 12.50 m што даје приближну спратност од П+1+Пс/Пк/М. За објекте у дубини парцеле дозвољена је кота венца од 6.00m, максимално дозвољена кота слемена 11m.

Минимални проценат под зеленим незастртним површинама је 20% што износи 1076.40 m<sup>2</sup> а максимални степен заузетости под објектима и поплочаним површинама је 70% што износи 3767.40 m<sup>2</sup>.

- **Постојећи објекти на парцели :**

**На предметним парцелама постоје изграђени објекти, заведени у листу непокретности и то:**

на парцели КП 3812:

објекат 1. Породична стамбена зграда са једним станом бргп 162 m<sup>2</sup> који се задржава  
објекат 2. Помоћна зграда бргп 586 m<sup>2</sup> који се предвиђа за уклањање



- **Врста и намена новопроектованих објеката :**  
Овим пројектом планира се изградња 3 нова објекта у комплексу :  
објекат 2 – пословни објекат спратности П+1,  
објекат 3 - објекат хале магацина за челичне профиле спратности П+1.  
објекат 4 - објекат хале магацина за челичне профиле спратности П+1
- **На парцели је пројектовано 18 паркинг места (ПМ) од којих је једно ПМ за особе са инвалидитетом**
- **Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката :**  
Нова пословна делатност не угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. У објекту 2 је планирана намена трговине – продавнице хтз опреме, док је на спрату објекта 2 планиран канцеларијски простор за администрацију.  
Објекти 3 и 4 су објекти магацина за складиштење челичних профила који се камионима достављају у халу једном у току неколико недеља.
- **Типологија објеката, положај објеката на парцели :**  
Постојећи објекат 1 који се задржава је објекат на регулацији једнострано узидани. Објекат 2 је објекат на регулацији слободностојећи. Објекат 3 је слободностојећи објекат постављен близу уз задњу и бочну границу парцеле без отвора ка суседним парцелама. Објекат 4 је слободностојећи објекат постављен уз бочну границу парцеле без отвора ка суседној парцели. Зона градње је према Плану једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије. Објекти су постављени на парцели тако да је могуће формирање једне велике зелене површине у средини парцеле и кружног пута – колско пешачке стазе којим је омогућен приступ доставним и противпожарном возилу до сваког објекта и гашење пожара.
- **Услови за формирање грађевинске парцеле**  
Пројектом препарцелације (која је рађена у току израде овог Урбанистичког пројекта и спроведена у Катастру) је претходно већ формирана грађевинска парцела 3812 од парцела КП1626, 1625/2 и 1625 део, и у Урбанистичком пројекту је приложено Решење о препарцелацији .952-02-8-111-321/2026 од 05.02.2026 године
- **Вертикална регулација**  
Према Плану је дозвољена спратност објеката П+1+Пк/Пс/М и кота венца од 8.5m и кота слемена 12.5m а пројектовани објекти имају следећу спратност и висине венца/слемена :  
Објекат 2 – спратност П+1, висина венца 6.90m и висина слемена 9,31m  
Објекат 3 – спратност П+1, висина венца 6.00 m и висина слемена 9,42 m  
Објекат 4 – спратност П+1, висина венца 6.00 m и висина слемена 9,15 m
- **Колски и пешачки улази :**  
Планирани комплекс ће имати два колска улаза у комплекс из улице Спољностарчевачке и два пешачка улаза (приступа). Ширина једног колског улаза је 6.00 m а другог 3.5 m у свему према условима ЈП Урбанизам.

- **Укупан број планираних паркинг места :**

Према плану, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:

**За Објекат 1 :** 1 ПМ за станове (1ПМ / стану)

**За Објекат 2 трговина :**  $214,01\text{m}^2 / 50\text{m}^2 = 4,29 = 5\text{ПМ}$  (1ПМ /  $50\text{m}^2$  простора трговине)

**За Објекат 2 пословање:**  $271,79\text{m}^2 / 60\text{m}^2 = 4,53 = 5\text{ПМ}$  (1ПМ /  $60\text{m}^2$  пословног простора)

**За Објекат 3 :**  $10 \text{ запослених} / 4 \text{ запослена} = 2.5 = 3\text{ПМ}$   
(1ПМ / 4 запослених у магацину)

**За Објекат 4 :**  $8 \text{ запослених} / 4 \text{ запослена} = 2\text{ПМ}$   
(1ПМ / 4 запослених у магацину)

**Укупно потребно=16 ПМ**

**Остварено је :**

**Објекат 1 :** 1ПМ

**Објекат 2 трг. :** 5ПМ

**Објекат 2 посл. :** 6ПМ

**Објекат 3 :** 3 ПМ

**Објекат 4 : 3 ПМ**

**Укупно =18 ПМ**

Од тога 1ПМ за особе са инвалидитетом.

- **Ограђивање :**

Комплекс ће бити ограђен . Ограда ка суседним парцелама је жичана ограда типа Legi или слично висине 2m по којој може да се развија зеленило пузавица које ће бити посађено на зеленој траци уз ограду.

На колским улазима из улице Спољностарчевачке постављају се дводелне аутоматске капије.

Код пешачког улаза ће се поставити транспарентна капија од алуминијумских профила . Спољашњи платои за контејнере биће ограђени зиданим зидом висине 1m .

- **Нивелација терена :**

Постојећи терен је приближно раван и на местима колских улаза је око 77,50 док је у средњем делу парцеле иде до највише коте од око 77.80 и најниже од око 77.20.

Како је у средини парцеле предвиђена велика зелена површина планирано је да се све површине одводњавају ка тој зеленој површини.

Због нивелације терена одређене су следеће коте приземља објеката – нулт е коте такве да омогућавају функционисање комплекса :

**Објекат 2 :  $\pm 0.00 = 77.60$**

**Објекат 3 :  $\pm 0.00 = 77.60$**

**Објекат 4 :  $\pm 0.00 = 77.60$**

- **Смештај потребног броја контејнера на парцели :**

На парцели су одређена места за смештај одређеног броја контејнера према условима Ј.П. Хигијена. Сви контејнери су смештени тако да им се може прићи са границе комплекса без улажења комуналног возила у комплекс. Сви контејнери су груписани у ограђеном незатвореном простору Такође, водило се рачуна да удаљеност комуналног возила од места где су постављени контејнери није даље од 15m и да на том путу постоји тротоар.

Према условима ЈП Хигијена, потребно је обезбедити :

За пословни објекат П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекат 4 и 5)



Потребно је обезбедити *два контејнера V=1100 lit.* За привремено одлагање комуналног отпада.

Пројектом је предвиђено : два контејнера од по V=1100 lit.

## **2. ФУНКЦИЈА:**

### **• Објекат 2 :**

Објекат 2 је новопројектовани објекат. Намена објекта је пословни објекат са два локала. Локал 1 је у приземљу и планиран је да буде трговина – продавница хтз опреме. На спрату објекта је локал 2 који је планиран да буде пословни простор са канцеларијама. Ова два локала имају одвојене улазе. Улаз у локал 1 је директно са улице, док је улаз у локал 2 са бочне стране објекта преко засебног степеништа. Спратност је П+1.

Локал 1 је квадратуре 214.01 m<sup>2</sup> а локал 2 нето квадратуре 271.79 m<sup>2</sup>.

Објекат је димензија 30.49m x 9.70 m .

У оквиру оба локала је пројектован санитарни блок.

Спратна висина (од пода до пода) приземља објекта 2 је 380cm а 1. спрата иде од 270-480 cm. Пројектован је кос кров са падом од 15 ° са завршном обрадом од равног фалцованог поцинкованог челичног лима.

### **• Објекат 3:**

Објекат 3 је новопројектовани објекат. Намена објекта је хала за складиштење челичних профила. Пројектована је светла ширина простора унутар хале – магацина од 14m. Такође, планирано је постављање кранске стазе на висини од 5,50m. Димензије габарита објекта су 52,53m x 17.75 m.

Пројектована су два улаза у простор магацина ширине 3,6x5m, и један улаз у канцеларијски део објекта са канцеларијама.

У приземљу објекта у административном делу је у приземљу пројектована улазна зона, једна канцеларија, степенишни простор и санитарни блок, док су на спрату планиране две канцеларије са ходником, степенишним простором и санитарним блоком.

Спратна висина (од пода до пода) приземља објекта 3 у административном делу је 3.00m, док је на спрату 4m од пода до конструктивних носача крова. У магацинском делу је пројектована висина од 5,50m до кранске стазе а 7m до решеткастог кровног носача.

Пројектован је једноводни кос кров са падом од 6 ° са завршном обрадом од кровног сендвич панела и у предњем делу надстрешница са падом од 30%.

### **• Објекат 4:**

Објекат 4 је новопројектовани објекат. Објекат је постављен непосредно уз објекат 3 који би се претходно радио. Као и објекат 3, и објекат 4 се састоји од простора магацина и административног дела са канцеларијама које су планиране у предњем делу објекта који је оријентисан ка улици. У магацинском делу су пројектована два улаза преко сегментних врата димензија 2,5x2.5m а за административни део је планиран један улаз. Магацински простор је јединствен и неподељен преградама што му даје што већу флексибилност у организацији. У приземљу објекта у административном делу је у приземљу пројектована улазна зона, две канцеларије, степенишни простор и

санитарни блок, док су на спрату планиране три канцеларије са ходником, степенишним простором и санитарним блоком.

- **Кретање и паркирање возила на парцели**

На парцели је предвиђена двосмерна саобраћајница ширине 6m, која пролази поред сваког од објекта на парцели и која има радијусе кривине од 6.5m на местима скретања. Ова ширина саобраћајнице омогућава да се и два доставна возила мимоиђу на парцели, тако што једно возило стоји у једној траци док друго возило може да прође другом траком. Како за потребе овог комплекса инвеститору нису потребна дужа задржавања теретних возила, дуже од истовара и утовара робе, тако нису ни планиране површине за паркирање теретних возила.

Ова ширина и полупречници кривина омогућавају приступ противпожарног возила и испуњен је услов ширине противпожарног пута од 3.5m са радијусима кривине од 7m.

За путничка возила је испројектовано 18 паркинг места на парцели од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом.

### **3. ОПИС ЕТАПНОСТИ И ФАЗНОСТИ ГРАЂЕЊА :**

**Комплекс ће се изводити у две фазе.** У првој фази ће се градити објекат 2 и објекат 3 а у другој фази ће се градити објекат 4.

#### **ПРВА ФАЗА**

У првој фази ће се на парцели градити објекат 2 и 3.

У првој фази ће урбанистички параметри бити следећи :

Р зеленила =  $1712,55 \text{ m}^2 + 367,20 \text{ m}^2 = 2079,75 \text{ m}^2 = 38,64 \%$

Р под објектима =  $1318,31 \text{ m}^2 = 24,50 \%$

Р под саобраћајницама и поплочаним површинама =  $1983,94 \text{ m}^2 = 36,86 \%$

Р под објектима и саобраћајницама =  $3302,25 \text{ m}^2 = 61,36\%$

#### **ДРУГА ФАЗА**

У другој фази ће се на парцели градити објекат 4.

У другој фази ће урбанистички параметри бити следећи :

Р зеленила =  $1712,55 \text{ m}^2 = 31,82 \%$

Р под објектима =  $1770,25 \text{ m}^2 = 32,89 \%$

Р под саобраћајницама и поплочаним површинама =  $1899,20 \text{ m}^2 = 35,29 \%$

Р под објектима и саобраћајницама =  $3669,45 \text{ m}^2 = 68,18\%$



#### **4. КОНСТРУКЦИЈА:**

- **Објекат 2 :**

Конструкција објекта пројектована је од армирано-бетонских елемената – стубова , греда и аб плоча. Планиран је распон плоче од 8m тако да и продајни простор у приземљу и канцеларијски простор на спрату могу бити што отворенији и флексибилнији. Зидови фасадни су од клима блока 25cm, преградни зидови су од ytong блок 10 cm. Фундирање објекта 3 је на темељима самцима и везним гредама. Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике. Изнад спрата је планирана коса аб плоча у паду 15°.

- **Објекат 3 :**

Објекат 3 је пројектован тако да стубови буду армирано бетонски. Стубови се постављају на распонима од 4m. Фундирање објекта је на темељима самцима и везним гредама. Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике. Пројектована је челична кровна конструкција која премошћава кровни распон од 14m. Пројектована је решетка са равном доњом страном и горњом у паду од 6° на једну страну. Плоча спрата је од ЛМТ таванице 16+4cm која премошћава распон од 6m.

- **Објекат 4 :**

Објекат 4 је пројектован тако да стубови буду челични. Стубови се постављају на распонима од 5m. Фундирање објекта је на аб темељима самцима и везним гредама. Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике. Пројектована је челична кровна конструкција која премошћава кровни распон од 11,40m. Пројектована је решетка са равном доњом страном и горњом у паду од 6°. Плоча спрата је од пуне аб плоче 20 cm.

#### **5. ОПИС ИЗВРШЕНИХ ПРЕДХОДНИХ ИСТРАЖИВАЊА :**

За пројектоване објекте биће урађен геомеханички елаборат у оквиру пројекта за грађевинску дозволу и пројекат ће бити у потпуности усаглашен са истим.

## **6. ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА:**

### **ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА НОВОПРОЈЕКТОВАНИХ ОБЈЕКТА :**

#### **ОБЈЕКАТ 2**

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 2		
NIVO PRIZEMLJA		
BR.	NAZIV	P (m²)
1.1	LOKAL 1 - PRODAJNI PROSTOR	206.03
1.2	LOKAL 1 - TOALET	3.79
1.3	LOKAL 1 - TOALET MUŠKI	2.09
1.4	LOKAL 1 - TOALET ŽENSKI	2.10
	UKUPNO LOKAL 1	214.01
1.5	LOKAL 2 - STEPENIŠTE	10.61
	NETO PRIZEMLJA	224.62
	BRGP PRIZEMLJA	259.16

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 2		
NIVO SPRATA		
BR.	NAZIV	P (m²)
2.1	LOKAL 2 - STEPENIŠTI PROSTOR	10.17
2.2	LOKAL 2 - PREDPROSTOR	66.99
2.3	LOKAL 2 - TOALET MUŠKI	2.09
2.4	LOKAL 2 - TOALET ŽENSKI	2.10
2.5	LOKAL 2 - SALA ZA SASTANKE	37.42
2.6	LOKAL 2 - KANCELARIJA DIREKTORA	25.89
2.7	LOKAL 2 - KAFE KUHNJA	19.03
2.8	LOKAL 2 - KANCELARIJA	39.30
2.9	LOKAL 2 - KANCELARIJA	16.70
2.10	LOKAL 2 - TERASA	41.08
	NETO SPRATA	261.18
	BRGP SPRATA	307.08

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 2		
	NETO PRIZEMLJE	224.62
	NETO SPRATA	261.18
	UKUPNO NETO :	485.80

ПРЕГЛЕД BRGP ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 2		
	BRGP PRIZEMLJE	259.16
	BRGP SPRATA	307.08
	UKUPNO BRGP :	566.24

#### **ОБЈЕКАТ 3**



PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKTAT 3		
NIVO PRIZEMLJA		
BR.	NAZIV	P (m <sup>2</sup> )
1.1	LOBBY	25.21
1.2	KANCELARIJA 1	18.66
1.3	STEPENIŠTE	8.26
1.4	TOALETI	9.86
1.5	HODNIK	16.91
1.6	MAGACINSKI PROSTOR HALE	650.36
	NETO PRIZEMLJA	729.26
	BRGP PRIZEMLJA	897.15

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKTAT 3		
NIVO SPRATA		
BR.	NAZIV	P (m <sup>2</sup> )
2.1	STEPENIŠTE	8.28
2.2	HODNIK	16.76
2.3	TOALETI	9.90
2.4	KANCELARIJA 2	18.66
2.5	KANCELARIJA 3	24.29
	NETO SPRATA	77.89
	BRGP SPRATA	95.51

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKTAT 3		
	NETO PRIZEMLJA	729.26
	NETO SPRATA	77.89
	UKUPNO NETO	807.15

PREGLED BRGP POVRŠINA OBJEKTAT 3		
	BRGP PRIZEMLJA	897.15
	BRGP SPRATA	95.51
	UKUPNO BRGP	992.66

## OBJEKTAT 4

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 4		
NIVO PRIZEMLJA		
BR.	NAZIV	P (m <sup>2</sup> )
1.1	LOBBY	38.56
1.2	STEPENIŠTE	7.22
1.3	TOALETI	10.18
1.4	MAGACINSKI PROSTOR HALE	296.18
	NETO PRIZEMLJA	352.14
	BRGP PRIZEMLJA	451.94

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 4		
NIVO SPRATA		
BR.	NAZIV	P (m <sup>2</sup> )
2.1	STEPENIŠTE I HODNIK	12.21
2.2	TOALETI	10.18
2.3	KANCELARIJA	33.25
2.4	TERASA	8.63
	NETO SPRATA	64.26
	BRGP SPRATA	73.88

## **7. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:**

### **ФАСАДНИ ЗИДОВИ :**

#### **Објект 2.**

Сви спољашњи фасадни зидови су од клима блока 25 cm и термоизолације од камене вуне дебљине 10 cm преко које се ради завршна фасада акрилним фасадним премазом (UV отпоран, водоодбојан и паропропусан) на спратовима – ETICS фасада или фасада од хпл плоча типа Fundermax или слично или Alucobond и слично.

#### **Објект 3.**

Постојећи фасадни зид у оси А је од опеке 25 cm а у зони канцеларија је обложен и термоизолацијом од камене вуне 10 cm. Фасадни нови зидови ка парцели су од фасадних панела од 10 cm.

### **УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ :**

Преградни зидови су од utong блока 10cm обострано малтерисани.

### **СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА :**

Фасадна столарија је је алуминијумска са klima quard solar стаклом.

Унутрашња столарија су: дуплошперована медијапан врата између канцеларија.

Ограде на терасама су висине 110 cm.

### **ПОДОВИ :**



У заједничким комуникацијама подови су од квалитетне гранитне керамике . Керамика у локалима је увозна (Италија, Шпанија). Испод свих подова у канцеларијама је пројектована звучна и термичка изолација од термосилент плоча. У купатилима се ради полимерцементна хидроизолација преко цементне кошуљице.

Подови у халама се финално раде од феробетона преко слоја за пад. На терасама испод којих није објекат се ради полимерцементна хидроизолација. На терасама испод које су затворене просторије се поставља PVC мембрана I преко цементне кошуљице се ради полиуретански премаз како би се заштитила и кошуљица и плочице.

#### ПЛАФОНИ :

Плафони су двојаки, гипскартонски и машински малтерисани на гипсаној бази, дисперзија. У локалима ће се према захтевима закупаца радити спуштени локали на коти не мањој од 320 cm.

#### ОЛУЦИ :

Олуци и олучне вертикале су од пластифицираног челичног лима.

Опшивке су од алуминијумског лима за прозоре и пластифицираног лима за зидове у боји према избору пројектанта.

#### КРОВ :

Завршни кровни покривач за објекат 2 је раван фалцовани пластифицирани лим а за објекат 3 и 4 су кровни фасадни панел. Кровни покривач непроходних равних кровова је битуменска мембрана.

### **8. ИНСТАЛАЦИЈЕ :**

У оквиру објеката предвиђају се електро инсталације јаке струје, телекомуникационе инсталације, громобранске инсталације, инсталације водовода и канализације, спољашња и унутрашња хидрантска мрежа, као и инсталације грејања на топлотне пумпе ваздух- ваздух са fancoil-овима за хлађење.

главни пројектант :

---

Нина Ерски, диа  
Број лиценце: 300 J193 10

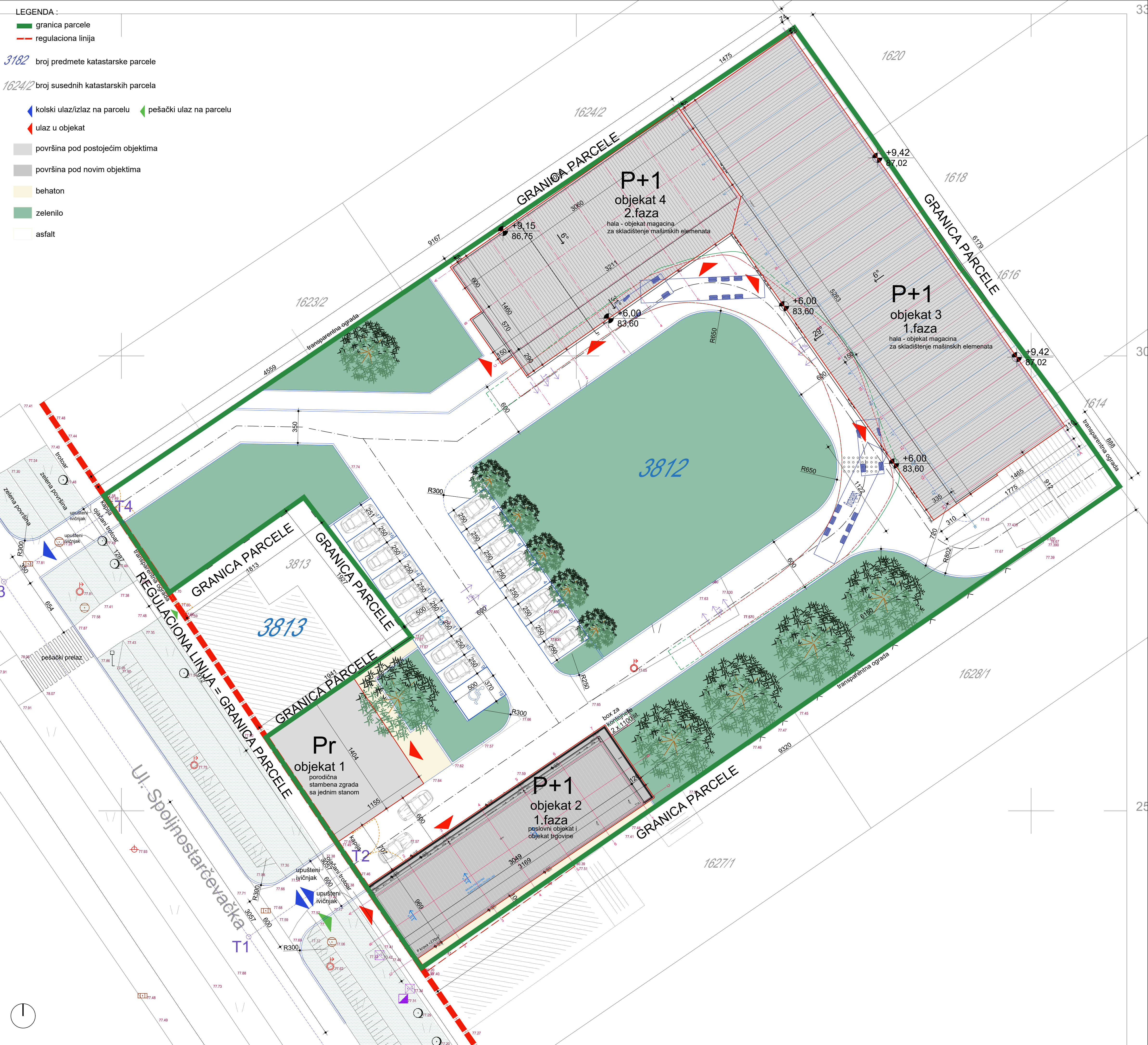
## 0.9 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Г1 Ситуациони план са основом крова
- Г2 Ситуационо – нивелациони план са основом приземља
- Г3 Ситуационо – нивелациони план са приказом саобраћајног решења
- Г4 Ситуациони план са синхрон – планом инсталација

Основе и карактеристични пресеци :

<b>A100</b>	Објекат 2 – основе	R1:100
<b>A101</b>	Објекат 2 – пресеци и изгледи	R1:100
<b>A201</b>	Објекат 3 – основа темеља и основа приземља	R1:100
<b>A202</b>	Објекат 3 – основе спрата, кровне конструкције	R1:100
<b>A203</b>	Објекат 3 – основа крова	R1:100
<b>A204</b>	Објекат 3 – пресеци	R1:100
<b>A205</b>	Објекат 3 – фасаде	R1:100
<b>A300</b>	Објекат 4 – основе	R1:100
<b>A301</b>	Објекат 4 – основа крова, пресеци и изгледи	R1:100





Revizija		
Br.	Opis	Datum

PREGED POTREBNOG BROJA PARKING MESTA				
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BROJ CELINA / m <sup>2</sup>	POTREBAN BROJ PM	OSTVAREN BROJ PM
1	porodična stambena zgrada	1 stan	1 PARKING MESTO (1PM / 1 stan)	1 PARKING MESTO
2	prizemlje : trgovina	214,01 m <sup>2</sup>	214,01 m <sup>2</sup> / 50m <sup>2</sup> = 4,29=5 (1PM / 50m <sup>2</sup> )	5 PARKING MESTA
2	sprat : poslovanje	271,79 m <sup>2</sup>	271,79 m <sup>2</sup> / 60m <sup>2</sup> = 4,53=5 (1PM / 60m <sup>2</sup> )	6 PARKING MESTA
3	magacin mašinskih elemenata		10 zaposlenih / 4 =2.5 PM=3 (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
4	magacin mašinskih elemenata		8 zaposlenih / 4 =2 PM (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
UKUPNO :			16 PARKING MESTA	18 PARKING MESTA

PREGED BRGP POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA		
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BRGP PRIZEMLJA (m <sup>2</sup> )
1	porodična stambena zgrada	162.00
2	poslovni objekat	259.16
3	hala za montažu metalnih elemenata	897.15
4	hala za montažu metalnih elemenata	451.94
UKUPNO :		1770.25

URBANISTIČKI PARAMETRI :  
P parcele = 5382 m<sup>2</sup>

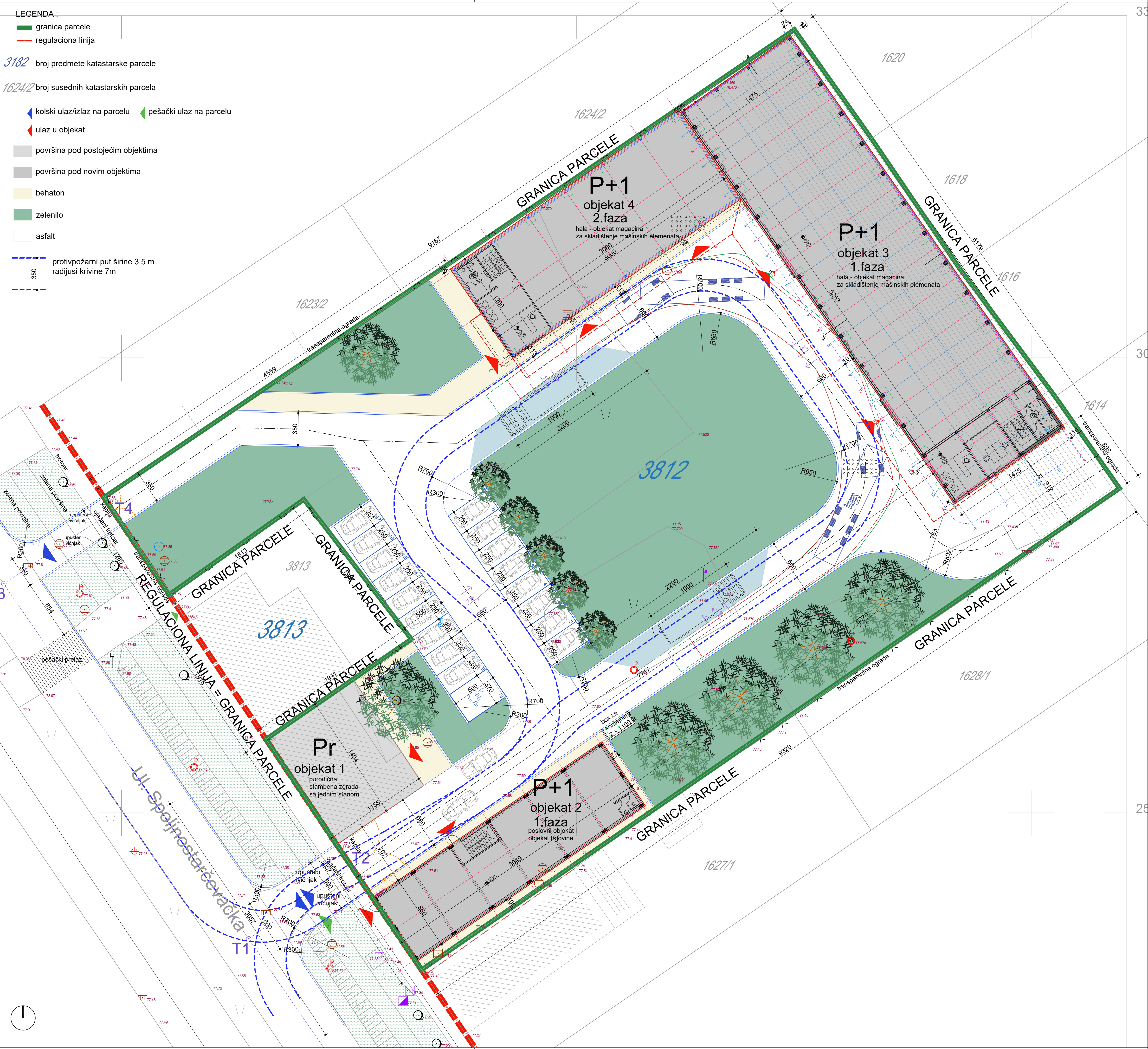
P zelenila = 1711 m<sup>2</sup> = 31.79 %  
P pod objektima = 1770.25 m<sup>2</sup> = 32.89 %  
P pod saobraćajnicama i popločanim površinama= 1900.75 m<sup>2</sup> =35.32%

Koordinate osovinskih tačaka  
saobraćajnih priključaka

T1	7474464.1534	4966235.8058
T2	7474475.5265	4966243.6341
T3	7474437.2372	4966274.825
T4	7474449.1922	4966282.8348

Dokumentaciju izradio		Nina Erski pr biro za projektovanje Dimitrija Tucovića 12, Pančevo	
Investitor		Da Made Mont d.o.o Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo	
Naziv Projekta		Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica, Spojinostarčevačka 153, Pančevo	
Vrsta Tehničke Dokumentacije		IDR - IDEJNO REŠENJE	
Naziv Sveske		0- GLAVNA SVESKA	
Naziv Crteža		SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA	
Glavni Projektant	Broj licence	Datum	Decembar 2025
Nina Erski, dia	300J19310		
Saradnici :	Broj licence	Razmera	1 : 200
		Broj Predmeta	IDR 1-12/25
		Oznaka Crteža	G1





- LEGENDA :
- granica parcele
  - regulaciona linija
  - broj predmete katastarske parcele
  - broj susednih katastarskih parcela
  - kolski ulaz/izlaz na parcelu
  - pešački ulaz na parcelu
  - ulaz u objekat
  - površina pod postojećim objektima
  - površina pod novim objektima
  - beton
  - zelenilo
  - asfalt
  - protivpožarni put širine 3.5 m radijusi krivine 7m

Revizija

Br.	Opis	Datum

PREGED POTREBNOG BROJA PARKING MESTA				
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BROJ CELINA / m²	POTREBAN BROJ PM	OSTVAREN BROJ PM
1	porodična stambena zgrada	1 stan	1 PARKING MESTO (1PM / 1 stan)	1 PARKING MESTO
2	prizemlje : trgovina	214,01 m²	214,01 m² / 50m² ≈ 4,29=5 (1PM / 50m²)	5 PARKING MESTA
2	sprat : poslovanje	271,79 m²	271,79 m² / 60m² ≈ 4,53=5 (1PM / 60m²)	6 PARKING MESTA
3	magacin mašinskih elemenata		10 zaposlenih / 4 ≈2.5 PM=3 (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
4	magacin mašinskih elemenata		8 zaposlenih / 4 ≈2 PM (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
UKUPNO :			16 PARKING MESTA	18 PARKING MESTA

PREGED BRGP POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA		
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BRGP PRIZEMLJA (m²)
1	porodična stambena zgrada	162.00
2	poslovni objekat	259.16
3	hala za montažu metalnih elemenata	897.15
4	hala za montažu metalnih elemenata	451.94
UKUPNO :		1770.25

**URBANISTIČKI PARAMETRI :**  
P parcele = 5382 m²

P zelenila = 1711 m² ≈ 31.79 %  
P pod objektima = 1770.25 m² ≈ 32.89 %  
P pod saobraćajnicama i popločanim površinama= 1900.75 m² ≈35.32%

Koordinate osovinskih tačaka saobraćajnih priključaka

T1	7474464.1534	4966235.8058
T2	7474475.5265	4966243.6341
T3	7474437.2372	4966274.825
T4	7474449.1922	4966282.8348

Dokumentaciju izradio

DEKART

Nina Erski pr biro za projektovanje  
Dimitrija Tucovića 12, Pančevo

Investitor

Da Made Mont d.o.o  
Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo

Naziv Projekta

Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica, Spoljnostarčevačka 153, Pančevo

Vrsta Tehničke Dokumentacije

IDR - IDEJNO REŠENJE

Naziv Sveske

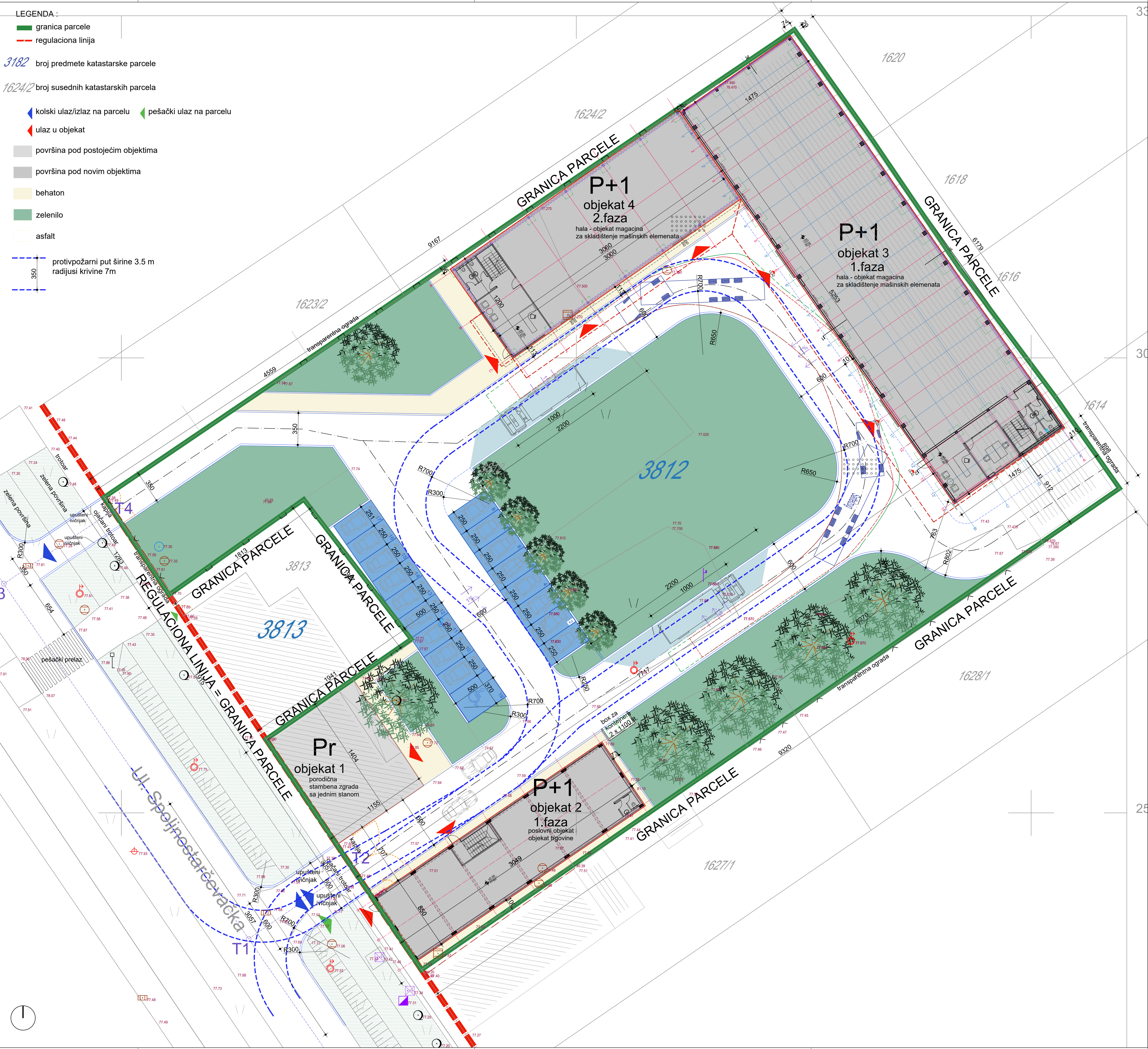
0 - GLAVNA SVESKA

Naziv Crteža

SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA

Glavni Projektant	Broj licence	Datum
Nina Erski, dia	300J19310	Decembar 2025
Saradnici :	Broj licence	Razmera
		1 : 200
	Broj Predmeta	IDR 1-12/25
	Oznaka Crteža	G2





Revizija		
Br.	Opis	Datum

PREGED POTREBNOG BROJA PARKING MESTA				
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BROJ CELINA / m <sup>2</sup>	POTREBAN BROJ PM	OSTVAREN BROJ PM
1	porodična stambena zgrada (1PM / 1 stan)	1 stan	1 PARKING MESTO	1 PARKING MESTO
2	prizemlje : trgovina	214,01 m <sup>2</sup>	214,01 m <sup>2</sup> / 50m <sup>2</sup> ≈ 4,29=5 (1PM / 50m <sup>2</sup> )	5 PARKING MESTA
2	sprat : poslovanje	271,79 m <sup>2</sup>	271,79 m <sup>2</sup> / 60m <sup>2</sup> ≈ 4,53=5 (1PM / 60m <sup>2</sup> )	6 PARKING MESTA
3	magacin mašinskih elemenata		10 zaposlenih / 4 ≈2.5 PM=3 (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
4	magacin mašinskih elemenata		8 zaposlenih / 4 ≈2 PM (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
UKUPNO :			16 PARKING MESTA	18 PARKING MESTA

PREGED BRGP POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA		
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BRGP PRIZEMLJA (m <sup>2</sup> )
1	porodična stambena zgrada	162.00
2	poslovni objekat	259.16
3	hala za montažu metalnih elemenata	897.15
4	hala za montažu metalnih elemenata	451.94
UKUPNO :		1770.25

URBANISTIČKI PARAMETRI :  
P parcele = 5382 m<sup>2</sup>

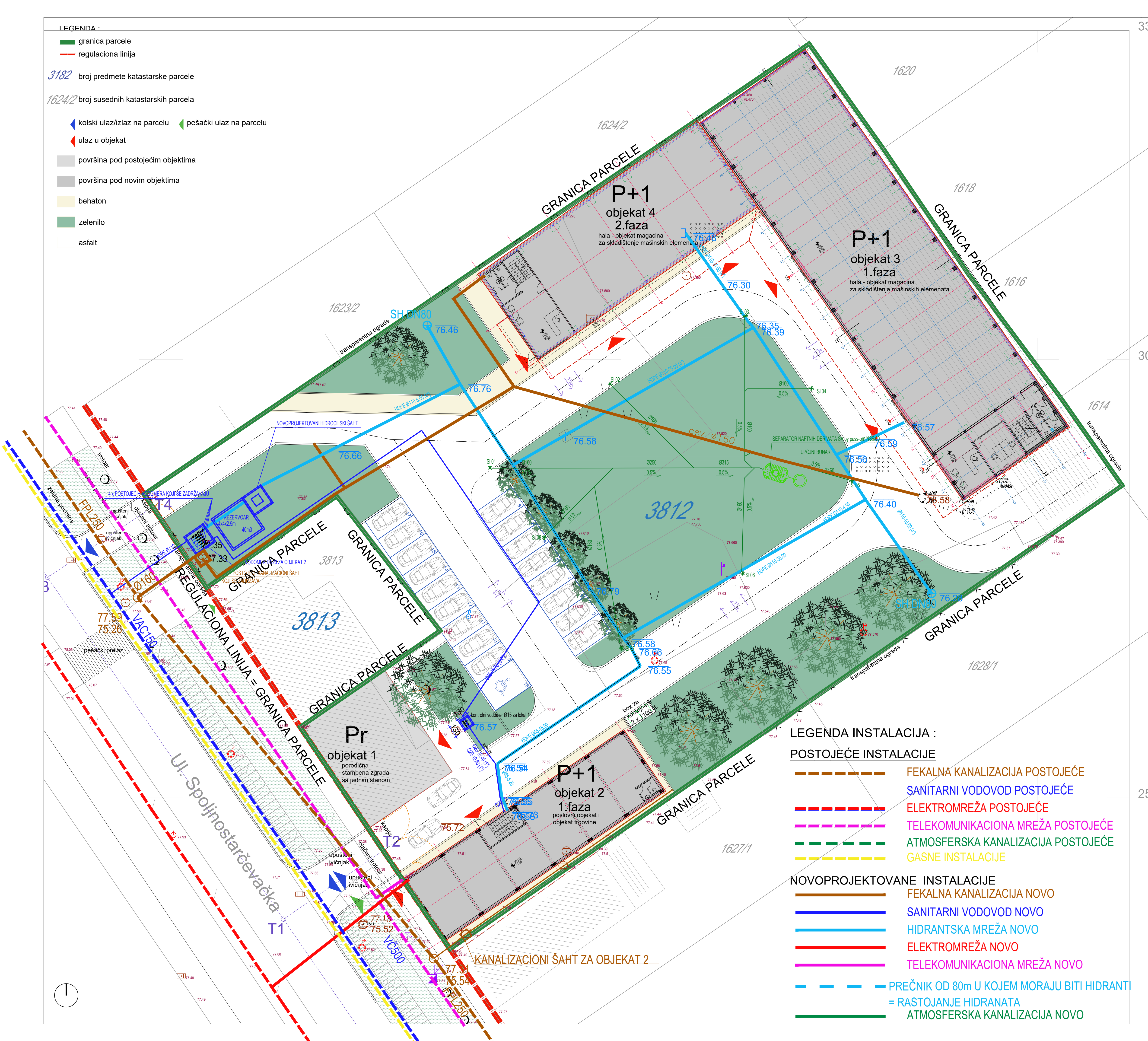
P zelenila = 1711 m<sup>2</sup> ≈ 31.79 %  
P pod objektima = 1770.25 m<sup>2</sup> ≈ 32.89 %  
P pod saobraćajnicama i popločanim površinama= 1900.75 m<sup>2</sup> ≈35.32%

Koordinate osovinskih tačaka saobraćajnih priključaka

T1	7474464.1534	4966235.8058
T2	7474475.5265	4966243.6341
T3	7474437.2372	4966274.825
T4	7474449.1922	4966282.8348

Dokumentaciju izradio		Nina Erski pr biro za projektovanje Dimitrija Tucovića 12, Pančevo	
Investitor		Da Made Mont d.o.o Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo	
Naziv Projekta		Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica, Spoljnostarčevačka 153, Pančevo	
Vrsta Tehničke Dokumentacije		IDR - IDEJNO REŠENJE	
Naziv Sveske		0 - GLAVNA SVESKA	
Naziv Crteža		SITUACIONO NIVELACIONI PLAN SA PRIKAZOM SAOBRAĆAJNOG REŠENJA	
Glavni Projektant	Broj licence	Datum	
Nina Erski, dia	300J19310	Decembar 2025	
Saradnici :	Broj licence	Razmera	
		1 : 200	
		Broj Predmeta	
		IDR 1-12/25	
		Oznaka Crteža	
		G3	





Revizija		
Br.	Opis	Datum

Koordinate osovinskih tačaka saobraćajnih priključaka		
T1	7474464.1534	4966235.8058
T2	7474475.5265	4966243.6341
T3	7474437.2372	4966274.825
T4	7474449.1922	4966282.8348

Dokumentaciju izradio	Nina Erski pr biro za projektovanje Dimitrija Tucovića 12, Pančevo
Investitor	Da Made Mont d.o.o. Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo
Naziv Projekta	Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica, Spoljnostarčevačka 153, Pančevo
Vrsta Tehničke Dokumentacije	IDR - IDEJNO REŠENJE
Naziv Sveske	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE
Naziv Crteža	SITUACIJA SA SINHRON PLANOM INSTALACIJA
Odgovorni Projektant	Broj licence
<b>Nina Erski, dia</b>	<b>300J19310</b>
Saradnici :	Broj licence
	Razmera
	1 : 200
	Broj Predmeta
	<b>IDR 1-12/25</b>
	Oznaka Crteža
	<b>G4</b>



## 1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

### 1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор :

DaMade- mont д.о.о.  
Седмог јула 31  
26 000 Панчево

Објекат:

Комплекс пословног објекта П+1 (објекат 2) и  
два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)  
на КП 3812 КО Војловица, Панчево,  
Спољностарчевачка 153, Панчево

Врста техничке документације:

**ИДР Идејно решење**

Назив и ознака дела пројекта:

1- пројекат архитектуре

За грађење/извођење радова:

Нова градња

Пројектант:

Нина Ерски пр биро за пројектовање  
Декарт студио Панчево  
Димитрија Туцовића 12,  
26 000 Панчево Република Србија

Одговорно лице пројектанта:

Нина Ерски диа

Потпис:



Одговорни пројектант:

Нина Ерски, диа

Број лиценце:

300 J193 10

Потпис:



Број дела пројекта:

ИДР 1-12/25

Место и датум:

Панчево, децембар 2025.

## 1.2. САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај пројекта архитектуре
1.3.	Решење о одређивању одговорног пројектанта пројекта архитектуре
1.4.	Изјава одговорног пројектанта пројекта архитектуре
1.5.	Текстуална документација Технички опис
1.6.	Нумеричка документација Преглед НЕТО и БРГП површина објекта по СРПС-у Спецификација посебних делова Процењена инвестициона вредност објекта
1.7.	Графичка документација



### 1.3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА АРХИТЕКТУРЕ

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон и 9/2020 и 52/21 и 62/23 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) као:

#### ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

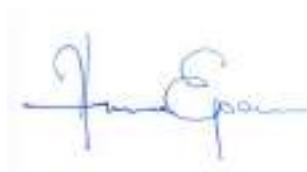
за израду Пројекта архитектуре који је део Идејног решења за комплекс пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на КП 3812 КО Војловица, Панчево, Спољностарчевачка 153, Панчево, одређује се :

Нина Ерски, диа.....број лиценце: 300 J193 10

Пројектант: Нина Ерски пр биро за пројектовање  
Димитрија Туцовића 12,  
26 000 Панчево Република Србија

Одговорно лице/заступник: Нина Ерски, диа

Потпис:



Број техничке документације: ИДР 1-12/25

Место и датум: Панчево, децембар 2025.

#### **1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА АРХИТЕКТУРЕ**

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део Идејног решења за изградњу комплекса пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на КП 3812 КО Војловица, Панчево, Спољностарчевачка 153, Панчево:

Нина Ерски, диа

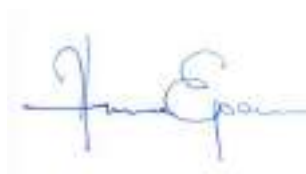
### **ИЗЈАВЉУЈЕМ**

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;

Одговорни пројектант :                      Нина Ерски, диа  
(ИДР Идејно решење)

Број лиценце:                                  300 J193 10

Потпис:



Број техничке документације:            ИДР 1-12/25  
Место и датум:                                  Панчево, децембар 2025.



## **1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

# ТЕХНИЧКИ ОПИС

## ОПШТИ ПОДАЦИ :

- 1.1 ВРСТА ТЕХ. ДОК. :** Идејно решење ИДР
- 1.2 ПРОЈЕКАТ:** Комплекс пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4)
- 1.3 ЛОКАЦИЈА:** КП 3812 КО Војловица,  
Спољностарчевачка 153, Панчево
- 1.4 ИНВЕСТИТОР:** DaMade- mont д.о.о.  
Седмог јула 31  
26 000 Панчево

## ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за израду ИДР за изградњу комплекса објеката на КП 3812 КО Војловица је План генералне регулације, ЦЕЛИНА 2 – Стрелиште са хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево (Сл. Лист Града Панчева бр. 20/12, 34/2012-исправка, 01/2013-исправка, 03/2013-исправка, 16/2016-измена и 7/20-измена, 33/21 и 7/22).

### 1. ЛОКАЦИЈА:

- **О парцели :**

Предметна локација на којој се налази **пројектовани комплекс на КП 3812 КО Војловица има укупну површину од 5382 m<sup>2</sup>**. Парцела формира простор облика „П“ са дужим бочним странама у правцу југозапад-североисток, и краћим странама у правцу југоисток-северозапад. Локација са два дела излази на регулацију у улици Спољностарчевачкој у ширинама од 12.86m и 30.56m.. Са осталих шест страна предметна локација се граничи са суседним приватним парцелама: КП 3813 (парцела истог власника као и предметне парцеле) 1627/1, 1628/1, 1614, 1618, 1620, 1624/2, 1623/2. Регулациона линија је ка улици Спољностарчевачка коју чини КП 16000.

- **Подаци из Плана :**

Према важећем Плану, предметна локација се налази у **Блоку 340** намењену за становање са компатибилним наменама, где је максимално дозвољена кота венца 8.50m, максимално дозвољена кота слемена 12.50 m што даје приближну спратност од П+1+Пс/Пк/М. За објекте у дубини парцеле дозвољена је кота венца од 6.00m, максимално дозвољена кота слемена 11m.

Минимални проценат под зеленим незастртним површинама је 20% што износи 1076.40 m<sup>2</sup> а максимални степен заузетости под објектима и поплочаним површинама је 70% што износи 3767.40 m<sup>2</sup>.



- **Постојећи објекти на парцели :**

**На предметним парцелама постоје изграђени објекти, заведени у листу непокретности и то:**

на парцели КП 3812:

објекат 1. Породична стамбена зграда са једним станом брп 162 m<sup>2</sup> који се задржава  
објекат 2. Помоћна зграда брп 586 m<sup>2</sup> који се предвиђа за уклањање

- **Врста и намена новопројектованих објеката :**  
Овим пројектом планира се изградња **3** нова објекта у комплексу :  
објекат 2 – пословни објекат спратности П+1,  
објекат 3 - објекат хале магацина за челичне профиле спратности П+1.  
објекат 4 - објекат хале магацина за челичне профиле спратности П+1

.

**На парцели је пројектовано 18 паркинг места (ПМ) од којих је једно ПМ за особе са инвалидитетом.**

- **Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката :**  
Нова пословна делатност не угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. У објекту 2 је планирана намена трговине – продавнице хтз опреме, док је на спрату објекта 2 планиран канцеларијски простор за администрацију. Објекти 3 и 4 су објекти магацина за складиштење челичних профила који се камионима достављају у халу једном у току неколико недеља.

- **Типологија објеката, положај објеката на парцели :**  
Постојећи објекат 1 који се задржава је објекат на регулацији једнострано узидани. Објекат 2 је објекат на регулацији слободностојећи. Објекат 3 је слободностојећи објекат постављен близу уз задњу и бочну границу парцеле без отвора ка суседним парцелама. Објекат 4 је слободностојећи објекат постављен уз бочну границу парцеле без отвора ка суседној парцели. Зона градње је према Плану једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије. Објекти су постављени на парцели тако да је могуће формирање једне велике зелене површине у средини парцеле и кружног пута – колско пешачке стазе којим је омогућен приступ доставним и противпожарном возилу до сваког објекта и гашење пожара.

- **Услови за формирање грађевинске парцеле**

Пројектом препарцелације (која је рађена у току израде овог Урбанистичког пројекта и спроведена у Катастру) је претходно већ формирана грађевинска парцела 3812 од парцела КП1626, 1625/2 и 1625 део, и у Урбанистичком пројекту је приложено Решење о препарцелацији .952-02-8-111-321/2026 од 05.02.2026 године

- **Вертикална регулација**

Према Плану је дозвољена спратност објеката П+1+Пк/Пс/М и кота венца од 8.5m и кота слемена 12.5m а пројектовани објекти имају следећу спратност и висине венца/слемена :

Објекат 2 – спратност П+1, висина венца 6.90m и висина слемена 9,31m

Објекат 3 – спратност П+1, висина венца 6.00 m и висина слемена 9,42 m

Објекат 4 – спратност П+1, висина венца 6.00 m и висина слемена 9,15 m

- **Колски и пешачки улази :**

Планирани комплекс ће имати два колска улаза у комплекс из улице Спољностарчевачке и два пешачка улаза (приступа). Ширина једног колског улаза је 6.00 m а другог 3.5 m у свему према условима ЈП Урбанизам.

- **Укупан број планираних паркинг места :**

Према плану, потребно је обезбедити следећи број паркинг места:

**За Објекат 1 : 1 ПМ за станове (1ПМ / стану)**

**За Објекат 2 трговина :  $214,01\text{m}^2 / 50\text{m}^2 = 4,29 = 5\text{ПМ}$  (1ПМ / 50m<sup>2</sup> простора трговине)**

**За Објекат 2 пословање:  $271,79\text{m}^2 / 60\text{m}^2 = 4,53 = 5\text{ ПМ}$  (1ПМ / 60m<sup>2</sup> пословног простора)**

**За Објекат 3 : 10 запослених / 4 запослена = 2.5 = 3 ПМ (1ПМ / 4 запослених у магацину)**

**За Објекат 4 : 8 запослених / 4 запослена = 2 ПМ (1ПМ / 4 запослених у магацину)**

**Укупно потребно=16 ПМ**

**Остварено је :**

**Објекат 1 : 1ПМ**

**Објекат 2 трг. : 5ПМ**

**Објекат 2 посл. : 6ПМ**

**Објекат 3 : 3 ПМ**

**Објекат 4 : 3 ПМ**

**Укупно =18 ПМ**

Од тога 1ПМ за особе са инвалидитетом.

- **Ограђивање :**

Комплекс ће бити ограђен . Ограда ка суседним парцелама је жичана ограда типа Legi или слично висине 2m по којој може да се развија зеленило пузавица које ће бити посађено на зеленој траци уз ограду.

На колским улазима из улице Спољностарчевачке постављају се дводелне аутоматске капије.

Код пешачког улаза ће се поставити транспарентна капија од алуминијумских профила . Спољашњи платои за контејнере биће ограђени зиданим зидом висине 1m .

- **Нивелација терена :**

Постојећи терен је приближно раван и на местима колских улаза је око 77,50 док је у средњем делу парцеле иде до највише коте од око 77.80 и најниже од око 77.20.



Како је у средини парцеле предвиђена велика зелена површина планирано је да се све површине одводњавају ка тој зеленој површини.

Због нивелације терена одређене су следеће коте приземља објеката – нулт е коте такве да омогућавају функционисање комплекса :

**Објекат 2 :  $\pm 0.00 = 77.60$**

**Објекат 3 :  $\pm 0.00 = 77.60$**

**Објекат 4 :  $\pm 0.00 = 77.60$**

- **Смештај потребног броја контејнера на парцели :**

На парцели су одређена места за смештај одређеног броја контејнера према условима Ј.П. Хигијена. Сви контејнери су смештени тако да им се може прићи са границе комплекса без улажења комуналног возила у комплекс. Сви контејнери су груписани у ограђеном незатвореном простору Такође, водило се рачуна да удаљеност комуналног возила од места где су постављени контејнери није даље од 15m и да на том путу постоји тротоар.

Према условима ЈП Хигијена, потребно је обезбедити :

За пословни објекат П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекат 4 и 5)

Потребно је обезбедити *два контејнера  $V=1100 \text{ lit}$* . За привремено одлагање комуналног отпада.

Пројектом је предвиђено : два контејнера од по  $V=1100 \text{ lit}$ .

## **2. ФУНКЦИЈА:**

- **Објекат 2 :**

Објекат 2 је новопроектовани објекат. Намена објекта је пословни објекат са два локала. Локал 1 је у приземљу и планиран је да буде трговина – продавница хтз опреме. На спрату објекта је локал 2 који је планиран да буде пословни простор са канцеларијама. Ова два локала имају одвојене улазе. Улаз у локал 1 је директно са улице, док је улаз у локал 2 са бочне стране објекта преко засебног степеништа. Спратност је П+1.

Локал 1 је квадратуре  $214.01 \text{ m}^2$  а локал 2 нето квадратуре  $271.79 \text{ m}^2$ .

Објекат је димензија  $30.49\text{m} \times 9.70 \text{ m}$ .

У оквиру оба локала је пројектован санитарни блок.

Спратна висина (од пода до пода) приземља објекта 2 је 380cm а 1. спрата иде од 270-480 cm. Пројектован је кос кров са падом од  $15^\circ$  са завршном обрадом од равног фалцованог поцинкованог челичног лима.

- **Објекат 3:**

Објекат 3 је новопроектовани објекат. Намена објекта је хала за складиштење челичних профила. Пројектована је светла ширина простора унутар хале – магацина од 14m. Такође, планирано је постављање кранске стазе на висини од 5,50m. Димензије габарита објекта су  $52,53\text{m} \times 17.75 \text{ m}$ .

Пројектована су два улаза у простор магацина ширине  $3,6 \times 5\text{m}$ , и један улаз у канцеларијски део објекта са канцеларијама.

У приземљу објекта у административном делу је у приземљу пројектована улазна зона, једна канцеларија, степенишни простор и санитарни блок, док су на спрату планиране две канцеларије са ходником, степенишним простором и санитарним блоком.

Спратна висина (од пода до пода) приземља објекта 3 у административном делу је 3.00m, док је на спрату 4m од пода до конструктивних носача крова. У магацинском делу је пројектована висина од 5,50m до кранске стазе а 7m до решеткастог кровног носача.

Пројектован је једноводни кос кров са падом од  $6^\circ$  са завршном обрадом од кровног сендвич панела и у предњем делу надстрешница са падом од 30%.

- **Објекат 4:**

Објекат 4 је новопроектовани објекат. Објекат је постављен непосредно уз објекат 3 који би се претходно радио. Као и објекат 3, и објекат 4 се састоји од простора магацина и административног дела са канцеларијама које су планиране у предњем делу објекта који је оријентисан ка улици. У магацинском делу су пројектована два улаза преко сегментних врата димензија 2,5x2.5m а за административни део је планиран један улаз. Магацински простор је јединствен и неподељен преградама што му даје што већу флексибилност у организацији. У приземљу објекта у административном делу је у приземљу пројектована улазна зона, две канцеларије, степенишни простор и санитарни блок, док су на спрату планиране три канцеларије са ходником, степенишним простором и санитарним блоком.

- **Кретање и паркирање возила на парцели**

На парцели је предвиђена двосмерна саобраћајница ширине 6m, која пролази поред сваког од објекта на парцели и која има радијусе кривине од 6.5m на местима скретања. Ова ширина саобраћајнице омогућава да се и два доставна возила мимоиђу на парцели, тако што једно возило стоји у једној траци док друго возило може да прође другом траком. Како за потребе овог комплекса инвеститору нису потребна дужа задржавања теретних возила, дуже од истовара и утовара робе, тако нису ни планиране површине за паркирање теретних возила.

Ова ширина и полупречници кривина омогућавају приступ противпожарног возила и испуњен је услов ширине противпожарног пута од 3.5m са радијусима кривине од 7m.

За путничка возила је испројектовано 18 паркинг места на парцели од којих је једно паркинг место за особе са инвалидитетом

### **3. ОПИС ЕТАПНОСТИ И ФАЗНОСТИ ГРАЂЕЊА :**

Комплекс ће се изводити у две фазе. У првој фази ће се градити објекат 2 и објекат 3 а у другој фази ће се градити објекат 4.

#### **ПРВА ФАЗА**

У првој фази ће се на парцели градити објекат 2 и 3.

У првој фази ће урбанистички параметри бити следећи :

Р зеленила =  $1712,55 \text{ m}^2 + 367,20 \text{ m}^2 = 2079,75 \text{ m}^2 = 38,64 \%$

Р под објектима =  $1318,31 \text{ m}^2 = 24,50 \%$

Р под саобраћајницама и поплочаним површинама =  $1983,94 \text{ m}^2 = 36,86 \%$

Р под објектима и саобраћајницама =  $3302,25 \text{ m}^2 = 61,36 \%$



#### ДРУГА ФАЗА

У другој фази ће се на парцели градити објекат 4.

У другој фази ће урбанистички параметри бити следећи :

Р зеленила =  $1712.55 \text{ m}^2 = 31,82 \%$

Р под објектима =  $1770,25 \text{ m}^2 = 32,89 \%$

Р под саобраћајницама и поплочаним површинама =  $1899,20 \text{ m}^2 = 35,29 \%$

Р под објектима и саобраћајницама =  $3669.45 \text{ m}^2 = 68.18\%$

#### **4. КОНСТРУКЦИЈА:**

- **Објекат 2 :**

Конструкција објеката пројектована је од армирано-бетонских елемената – стубова , греда и аб плоча. Планиран је распон плоче од 8m тако да и продајни простор у приземљу и канцеларијски простор на спрату могу бити што отворенији и флексибилнији. Зидови фасадни су од клима блока 25cm, преградни зидови су од y tong блок 10 cm. Фундирање објекта 3 је на темељима самцима и везним гредама. Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике. Изнад спрата је планирана коса аб плоча у паду  $15^\circ$ .

- **Објекат 3 :**

Објекат 3 је пројектован тако да стубови буду армирано бетонски. Стубови се постављају на распонима од 4m. Фундирање објекта је на темељима самцима и везним гредама. Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике. Пројектована је челична кровна конструкција која премошћава кровни распон од 14m. Пројектована је решетка са равном доњом страном и горњом у паду од  $6^\circ$  на једну страну. Плоча спрата је од ЛМТ таванице 16+4cm која премошћава распон од 6m.

- **Објекат 4 :**

Објекат 4 је пројектован тако да стубови буду челични. Стубови се постављају на распонима од 5m. Фундирање објекта је на аб темељима самцима и везним гредама. Фундирање објекта ће бити у свему према условима геомеханике. Пројектована је челична кровна конструкција која премошћава кровни распон од 11,40m. Пројектована је решетка са равном доњом страном и горњом у паду од  $6^\circ$ . Плоча спрата је од пуне аб плоче 20 cm.

#### **5. ОПИС ИЗВРШЕНИХ ПРЕДХОДНИХ ИСТРАЖИВАЊА :**

За пројектоване објекте биће урађен геомеханички елаборат у оквиру пројекта за грађевинску дозволу и пројекат ће бити у потпуности усаглашен са истим.

## **6. ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА:**

### **ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА НОВОПРОЈЕКТОВАНИХ ОБЈЕКТА :**

#### **ОБЈЕКАТ 2**

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 2		
NIVO PRIZEMLJA		
BR.	NAZIV	P (m²)
1.1	LOKAL 1 - PRODAJNI PROSTOR	206.03
1.2	LOKAL 1 - TOALET	3.79
1.3	LOKAL 1 - TOALET MUŠKI	2.00
1.4	LOKAL 1 - TOALET ŽENSKI	2.10
	UKUPNO LOKAL 1	214.01
1.5	LOKAL 2 - STEPENIŠTE	10.61
	NETO PRIZEMLJA	224.62
	BRGP PRIZEMLJA	259.16

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 2		
NIVO SPRATA		
BR.	NAZIV	P (m²)
2.1	LOKAL 2 - STEPENIŠTI PROSTOR	10.17
2.2	LOKAL 2 - PREDPROSTOR	66.99
2.3	LOKAL 2 - TOALET MUŠKI	2.09
2.4	LOKAL 2 - TOALET ŽENSKI	2.10
2.5	LOKAL 2 - SALA ZA SASTANKE	37.42
2.6	LOKAL 2 - KANCELARIJA DIREKTORA	26.89
2.7	LOKAL 2 - KAFE KUHINJA	19.03
2.8	LOKAL 2 - KANCELARIJA	39.30
2.9	LOKAL 2 - KANCELARIJA	16.70
2.10	LOKAL 2 - TERASA	41.08
	NETO SPRATA	261.18
	BRGP SPRATA	307.08

ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 2		
	NETO PRIZEMLJE	224.62
	NETO SPRATA	261.18
	UKUPNO NETO :	485.80

ПРЕГЛЕД BRGP ПОВРШИНА ОБЈЕКАТ 2		
	BRGP PRIZEMLJE	259.16
	BRGP SPRATA	307.08
	UKUPNO BRGP :	566.24



### OBJEKT 3

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKT 3		
NIVO PRIZEMLJA		
BR.	NAZIV	P (m <sup>2</sup> )
1.1	LOBBY	25.21
1.2	KANCELARIJA 1	18.66
1.3	STEPENIŠTE	8.26
1.4	TOALETI	9.86
1.5	HODNIK	16.91
1.6	MAĞACINSKI PROSTOR HALE	650.36
	NETO PRIZEMLJA	729.26
	BRGP PRIZEMLJA	897.15

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKT 3		
NIVO SPRATA		
BR.	NAZIV	P (m <sup>2</sup> )
2.1	STEPENIŠTE	8.28
2.2	HODNIK	16.76
2.3	TOALETI	9.90
2.4	KANCELARIJA 2	18.66
2.5	KANCELARIJA 3	24.29
	NETO SPRATA	77.89
	BRGP SPRATA	95.51

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKT 3		
	NETO PRIZEMLJA	729.26
	NETO SPRATA	77.89
	UKUPNO NETO	807.15

PREGLED BRGP POVRŠINA OBJEKT 3		
	BRGP PRIZEMLJA	897.15
	BRGP SPRATA	95.51
	UKUPNO BRGP	992.66

## ОБЈЕКАТ 4

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 4		
NIVO PRIZEMLJA		
BR.	NAZIV	P (m²)
1.1	LOBBY	38.56
1.2	STEPENIŠTE	7.22
1.3	TOALETI	10.18
1.4	MAGACINSKI PROSTOR HALE	298.18
	NETO PRIZEMLJA	352.14
	BRGP PRIZEMLJA	451.94

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 4		
NIVO SPRATA		
BR.	NAZIV	P (m²)
2.1	STEPENIŠTE I HODNIK	12.21
2.2	TOALETI	10.18
2.3	KANCELARIJA	33.25
2.4	TERASA	8.63
	NETO SPRATA	64.26
	BRGP SPRATA	73.88

## 7. МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:

### ФАСАДНИ ЗИДОВИ :

#### **Објекат 2.**

Сви спољашњи фасадни зидови су од клима блока 25 cm и термоизолације од камене вуне дебљине 10 cm преко које се ради завршна фасада акрилним фасадним премазом (UV отпоран, водоодбојан и паропропусан) на спратовима – ETICS фасада или фасада од хпл плоча типа Fundermax или слично или Alucobond и слично.

#### **Објекат 3.**

Постојећи фасадни зид у оси А је од опеке 25 cm а у зони канцеларија је обложен и термоизолацијом од камене вуне 10 cm. Фасадни нови зидови ка парцели су од фасадних панела од 10 cm.

### УНУТРАШЊИ ЗИДОВИ :

Преградни зидови су од utong блока 10cm обострано малтерисани.



### СТОЛАРИЈА И БРАВАРИЈА :

Фасадна столарија је је алуминијумска са klima quard solar стаклом.

Унутрашња столарија су: дуплошперована медијапан врата између канцеларија.

Ограде на терасама су висине 110 cm.

### ПОДОВИ :

У заједничким комуникацијама подови су од квалитетне гранитне керамике . Керамика у локалима је увозна (Италија, Шпанија). Испод свих подова у канцеларијама је пројектована звучна и термичка изолација од термосилент плоча. У купатилима се ради полимерцементна хидроизолација преко цементне кошуљице.

Подови у халама се финално раде од феробетона преко слоја за пад. На терасама испод којих није објекат се ради полимерцементна хидроизолација. На терасама испод које су затворене просторије се поставља PVC мембрана I преко цементне кошуљице се ради полиуретански премаз како би се заштитила и кошуљица и плочице.

### ПЛАФОНИ :

Плафони су двојаки, гипскартонски и машински малтерисани на гипсаној бази, дисперзија. У локалима ће се према захтевима купаца радити спуштени локали на коти не мањој од 320 cm.

### ОЛУЦИ :

Олуци и олучне вертикале су од пластифицираног челичног лима.

Опшивке су од алуминијумског лима за прозоре и пластифицираног лима за зидове у боји према избору пројектанта.

### КРОВ :

Завршни кровни покривач за објекат 2 је раван фалцовани пластифицирани лим а за објекат 3 и 4 су кровни фасадни панел. Кровни покривач непроходних равних кровова је битуменска мембрана.

## **8. ИНСТАЛАЦИЈЕ :**

У оквиру објеката предвиђају се електро инсталације јаке струје, телекомуникационе инсталације, громобранске инсталације, инсталације водовода и канализације, спољашња и унутрашња хидрантска мрежа, као и инсталације грејања на топлотне пумпе ваздух- ваздух са fancoil-овима за хлађење.

### **Капацитет електро инсталација :**

Укупан капацитет : 131,79 kW

Врста прикључка : Трајни

Врста мерног уређаја : Трофазно бројило

Начин грејања : Топлотне пумпе ваздух – ваздух и хлађење преко fan coil-ова

### **Потребни енергетски капацитети за различите намене :**

Постојећи објекат 1 на КП 3812 се напаја преко 1 бројила и оно се задржава (ЕД број 7121999). Постојећи објекат 2 на КП 3812 се напаја преко 1 бројила и оно се укида пошто се објекат руши (ЕД број 9066923).

#### **ОБЈЕКАТ 2 – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ П+1**

РБ	Намена	Ком.	Захтевана снага (kW)	Осигурачи (А)
1	ЛОКАЛ 1 – намена трговина	1	17,25	25
2	ЛОКАЛ 2 – намена пословање	1	17,25	25
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА ЗА ЦЕЛУ ПАРЦЕЛУ ЗА СПОЉАШЊУ РАСВЕТУ	1	11,04	16
4	ХИДРОЦИЛ ЗА ХИДРАНТСКУ МРЕЖУ	1	17,25	25
УКУПНО:		4	62,79	

#### **ОБЈЕКАТ 3 – ХАЛА МАГАЦИН СПРАТНОСТИ П+1**

РБ	Намена	Ком.	Захтевана снага (kW)	Осигурачи (А)
1	МАГАЦИН	1	34,5	50
УКУПНО:		1	34,50	

#### **ОБЈЕКАТ 4 – ХАЛА МАГАЦИН СПРАТНОСТИ П+1**

РБ	Намена	Ком.	Захтевана снага (kW)	Осигурачи (А)
1	МАГАЦИН	1	34,50	50
УКУПНО:		1	34,50	

### **ТЕХНИЧКИ ОПИС ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА**

Технички опис хидротехничких инсталација - водовода и канализације урађен је на основу архитектонско-грађевинских подлога добијених за Комплекс пословног објекта П+1 (објекат 2) и два објекта магацина П+1 (објекти 3 и 4) на КП 3812 КО Војловица, Панчево у Ул. Спољностарчевачка 153 у Панчеву, а у складу са техничким стандардима и прорачунима за ову врсту радова.

У објектима су предвиђене следеће инсталације:

- санитарна водоводна мрежа
- хидрантска водоводна мрежа
- фекална канализациона мрежа

У постојећем стању на парцели имамо прикључке на два места на парцели :

1. у севернијем делу парцеле ка Спољностарчевачкој улици и



2. на јужнијем делу парцеле такође у истој улици.

Све планиране инсталације водовода и канализације су приказане на Ситуацији са синхрон планом инсталација у оквиру Идејног решења који је саставни део Урбанистичког пројекта.

На јужнијем делу парцеле између објекта 2 и објекта на суседној парцели имамо један шахт у којем је водовод и водомер за објекат 2 и канализација у истом шахту. Како нема места да се направе на том месту два одвојена шахта за водовод и канализацију, код овог постојећег шахта ће се укинути водоводни прикључак а постојећи водомер за објекат 2 ће се пребацити у шахт на северном делу парцеле. На том месту ће се задржати канализациони прикључак само за објекат 2 и он ће бити повезан са потрошњом која ће се мерити на том постојећем водомеру за објекат 2. Дакле овај шахт ће бити само за канализацију за објекат 3.

На северном делу парцеле постоје два шахта : један за канализацију који ће се задржати и други за водовод са водомерима за постојеће објекте/ станове (5 водомера). Постојећи шахт са водомерима ће се реконструисати и проширити како би у њему могла бити смештена још два водомера (један за објекат 2 – који се преноси постојећи из јужног шахта и други нови комбиновани водомер који ће бити за хале 3 и 4 и хидрантску мрежу.) Димезије новог шахта ће бити око 2.5x1.5m и сви шахтови ће бити пројектовани и изведени у свему према условима ЈКП Водовод и канализација. Постојећи шахт за канализацију у северном делу парцеле ће бити за све објекте осим за објекат 2 који ће имати посебан постојећи прикључак у јужном делу.

## **САНИТАРНА И ПРОТИВПОЖАРНА ВОДОВОДНА МРЕЖА:**

Укупан капацитет санитарног водовода за предметну парцелу је 19,75 ј.о.  $q=1.11$  лит/сек;

Укупан капацитет хидрантске мреже је  $q=10$  лит/сек,

испројектоваће се спољна и унутрашња мрежа у објектима 3,4 и 5;

За правилно снабдевање предметне парцеле потребно је исходovati прикључак са водоводне мреже пречника  $\phi 100\text{mm}$ . Уколико у непосредној близини предметне парцеле постоје улични хидранти и исти нису на већој удаљености од 80метара искористиће се у циљу одбране од пожара.

Снабдевање санитарном водом вршиће се преко новог прикључка ПЕ 100mm из Улице Спољностарчевачка односно преко главног комбинованог водомера:  $\phi 80/20$ .

Главни водоводни развод санитарног водовода води се од главног водомера до крајњих корисника. Систем развода санитарне топле и хладне воде изведен је тако што се потрошачи у објекту хладном водом снабдевају директно из мреже док је снабдевање топлом водом из електричних бојлера. Температура топле воде која излази из боилера је  $60^{\circ}\text{C}$ .

Водоводна санитарна мрежа је предвиђена од ПЕ и ПП цеви и фитинга. Цевна мрежа је од пропиленских цеви Н.П.10 .

Цеви видно постављене за хидрантску мрежу су челично поцинковане, а за санитарну мрежу, цеви су изоловане термоизолацијом „Пламфлекса“  $d=3\text{cm}$ . Цеви за конструкцију морају бити причвршћене на сваких 1.5-2м, и обавезно их одмакнути 6cm од зида, ради одржавања хигијене.

Хидрауличким прорачуном је одређена количина хладне воде и димензионисани су водомерни уређаји, димензије прикључне цеви за снабдевање водом и неопходан притисак у спољној мрежи за несметано функционисање система.

Развод воде изведен је као гранати развод.

На читавој мрежи развода топле и хладне воде предвиђени су сегментни-ревизиони затварачи који у случају хаварије могу да искључе потрошачке водоводне вертикале, као и потрошачке гране на свакој етажи, тј санитарне блокове.

Комплетан развод инсталације воде - разводних грана ће се изградити унутар слојева пода као И у висини прикључка док ће водоводне вертикале бити постављене скривено у зидовима.

На спојевима вертикала са разводним хоризонталним инсталацијама - гранама ће се уградити ревизиони вентили. Комплетан развод инсталације топле и хладне воде ће се изградити од ПП-Р и ПЕ цеви са вареним спојевима, а цјеви ће се изоловати термо изолацијом.

У шахти за смештај водомера ће се уградити сва потребна опрема и арматура водомера.

У складу са захтевима и одредбама ПРАВИЛНИКА О ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА ЗА ХИДРАНТСКУ МРЕЖУ ЗА ГАШЕЊЕ ПОЖАРА, објект се штити од пожара унутрашњом хидрантском мрежом са зидним пожарним хидрантима уз истовремени рад 2 пожарна хидранта капацитета по 2.5 л/с тј укупно 5.0 л/с и спољном хидрантском мрежом са два спољна хидранта која су на одговарајућим удаљењима од објекта.

Обзиром да притисак у постојећем водоводном систему износи 2,5 бара и не задовољава наше потребе за хидрантску мрежу односно, најмањи предвиђени проток од 5 лит/сек, са истовременим радом два зидна унутрашња хидранта Ø52мм са потребним притиском на млазници минималним 2,5 бара, предвиђено је постројење за повишење притиска. Постојење ће се налазити у шахти непосредно након водомера.

Противпожарни хидранти су смештени у лимене ормариће, где је смештен и апарат за суво гашење пожара, С9. Хидранте повезати на водоводну инсталацију преко хидростанице, до водомера у шахту, коју треба по завршетку испитати на притисак од 12 бара(уз присуство надлежних органа) и блиндирати .

## **ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:**

**УКУПАН КАПАЦИТЕТ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ ЈЕ  $Q=7.0$  лит/сек → ПОТРЕБАН ПРИКЉУЧАК ЈЕ Ø160мм**

Фекална канализација предметне парцеле прикључиће се преко новог прикључка на парцели који је промера 160мм. Ревизиони шахт фекалне канализације налазиће се непосредно испред регулационе линије.

За објект је пројектован неопходан број канализационих вертикала које обезбеђују несметано функционисање канализационог система. До канализационих вертикала води хоризонтални развод од сваког изливног места санитарног објекта. Главни развод фекалне канализације водиће се делимично по плафону приземља, са одређеним нагибом све до зидова, односно стубова, а одатле, развод даље наставља до ревизије чија је локација дата у графичким прилозима овог пројекта. Канализационе вертикале на етажи крова се завршавају се лименом кровном вентилационом главом ДН 150.



Комплетан развод инсталације канализације ће се изградити из ПП канализационих цеви. Хоризонтални развод канализације етаже ће се изводити у висини прикључака као И у слоју кошуљице.

### **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:**

Са обзиром да предметни објекат има планирано паркирање, у пројекту за извођење хидротехничких инсталација испројектоваће се систем за третирање вода која у себи имају нафтне деривате, тј. поставиће се сепаратор нафтних деривата који ће се након третмана прикључити на упојни бунар са обзиром да на предметној локацији не постоји изграђена улична мрежа атмосферске канализације.

## ХИДРАУЛИЧКИ ПРОРАЧУН САНИТАРНЕ И ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ

### НАПОМЕНА:

-УКУПНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ САНИТАРНОГ ВОДОВОДА ЈЕ 19,75 Ј.О.

-УКУПНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ ПРОТИВПОЖАРНОГ ВОДОВОДА ЈЕ 10 лит/сек

ДИМЕНЗИОНИСАЊЕ САНИТАРНОГ ВОДОВОДА НАЈУГРОЖЕНИЈЕ ДЕОНИЦЕ - ОБЈЕКАТ БР.05

УКУПАН КАПАЦИТЕТ САНИТАРНОГ ВОДОВОДА ЗА ЦЕЛУ ПАРЦЕЛУ ЈЕ 19.75 Ј.О. Q=1.11 лит/сец

деоница		дужина деонице Л	Ј.О.	количина воде	пречник Ду мм	губитак	губитак
од	до	м		лит/сец	Ø	бар	бар
ГАЛЕРИЈА	ПР	3.00	1.500	0.31	20	0.13	0.39
ПР	1	13.00	3.000	0.43	25	0.08	1.04
1	2	60.00	3.000	0.43	32	0.01	0.60
2	3	45.00	6.000	0.61	32	0.04	1.80
3	4	20.00	6.750	0.65	32	0.05	1.00
4	ВОДОМЕР	6.00	19.750	1.11	32	0.15	0.90
ВОДОМЕР	РЕГ	1.50	<b>19.750</b>	1.11	100	0.01	0.02
							5.745

Расположиви притисак у мрежи је 2,5 бара

губитак у мрежи	5.75 м
губитак на геодејској висини	5.00 м
губитак на водомеру	6.00 м
	<b>16.75 м</b>

Расположиви притисак у мрежи	2.500 бара
Потребан притисак за објекат	1.675 бара
Слободан притисак на посл. Точећем месту	0.500 бара
Недостаје притиска	<b>0.326 бара</b>



Из прорачуна видимо да нам остаје слободно пола бара притиска из мреже, колико је потребно да имамо расположиво на последњем тачењем месту

#### ДИМЕНЗИОНИСАЊЕ ПП ВОДОВОДА НАЈУГРОЖЕНИЈЕ ДЕОНИЦЕ -ОБЈЕКАТ 05

УКУПАН КАПАЦИТЕТ ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ ЈЕ Q=10.00 лит/сец

деоница		дужина деонице	број	количина воде	отпор на деоници	пречник	сума отпора
од	до	м	J.O.	лит/сец	м	Ø	м

ОБЈЕКАТ 5	ОБЈЕКАТ 4	26.00	400.00	5.000	0.01	ХДПЕ 100	0.26
ОБЈЕКАТ 4	ОБЈЕКАТ 3	74.00	400.00	5.000	0.01	ХДПЕ 100	0.74
ОБЈЕКАТ 3	ХИДРОЦИЛ	4.00	400.00	5.000	0.01	ХДПЕ 100	0.04
ХИДРОЦИЛ	ВОДОМЕР	3.00	400.00	5.000	0.01	ХДПЕ 100	0.03
ВОДОМЕР	РЕГ	1.50	1,600.00	10.000	0.02	ХДПЕ 100	0.03
укупно							1.10

губитак притиска у мрежи је:	1.10	м
губитак притиска на геодетској висини	6.00	м
губитак притиска на водомеру	6.00	м
потребан надпритисак	25.00	м
	<b>38.10</b>	м

Са притиском од 2.5 бара из градског водовода, вода не достизе до најудаљенијег хидранта, да би се задовољили противпозарни услови, разлику покрива хидростаница

**НАПОМЕНА:****-УКУПНИ КАПАЦИТЕТ ЗА ЦЕЛУ ПАРЦЕЛУ ЈЕ Q= 7, 00 л/сец**

**НАПОМЕНА** : прорачун одвода отпадних санитарних вода и димензионисање одводних сабирних канализационих цеви рађено је по методи 'инг. Саминга' и по Немачком стандарду 'ДИН 1986', при чему је усвојена већа вредност протока у цевоводима. Пречници цевовода и брзине у цевоводима усвојене се из таблица 'Кутера'.

**ПРОРАЧУН УКУПНЕ КОЛИЧИНЕ УПОТРЕБЉЕНЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ**

Прорачун по методи инг. Саминга

$$Q = (H \times P \times q) / 100$$

САНИТАРНИ	БРОЈ	ЕКВИВАЛЕНТНИ	ЕКВИВАЛЕНТНИ	ПРОЦЕНАТ	КОЛИЧИНА	КОЛИЧИНА
ОБЈЕКТИ	ОБЈЕКТА	ФАКТОР	БРОЈ	ИЗЛИВА	ИЗЛИВА	ПРОТОКА
	<b>Н</b>	<b>К</b>	<b>Н x К</b>	<b>П</b>	<b>q</b>	<b>Q</b>
	ком	---	---	%	лит / сец	лит / сец
умиваоник	13	0.50	6.50	19.80	0.17	0.44
WC шоља	13	6.00	78.00	19.80	2.00	5.15
тус када	4	0.70	2.80	19.80	0.22	0.17
машина за вес	4	2.00	1.00	19.80	0.22	0.17
судопера	4	1.00	4.00	19.80	0.67	0.53
мс	4	1.00	4.00	19.80	0.67	0.53
	<b>42</b>				<b>УКУПНО</b>	<b>7.00</b>

проток из целог објекта који се излива у градску канализацију Q = **7.00** лит / сец

Усвојени пречник главног хоризонталног одводног канала **Ø 160** - положен са падом од **2%**

Пуњење цеви  $\approx 0.5$  Д

Q = **8.6** лит / сец

Ø = **1,30** м / сец



**НАПОМЕНА :** прорачун одвода отпадних санитарних вода и димензионисање одводних сабирних канализационих цеви рађено је по методи 'инг. Саминга' и по Немачком стандарду 'ДИН 1986', при чему је усвојена већа вредност протока у цевоводима. Пречници цевовода и брзине у цевоводима усвојене се из таблица 'Кутера'.

#### ПРОРАЧУН УКУПНЕ КОЛИЧИНЕ УПОТРЕБЉЕНЕ САНИТАРНЕ ВОДЕ

по стандарду ДИН 1986

$$Q = 0.7 \times (\sum AW_c)^{1/2}$$

САНИТАРНИ ОБЈЕКТИ		БРОЈ ИЗЛИВА		AWc		$\sum AW_c$
		ком		лит / сец		лит / сец
умиваоник		13		0.50		6.50
WC шоља		13		2.50		32.50
тус када		4		1.00		4.00
машина за вес		4		1.00		4.00
судопера		4		1.00		4.00
мс		4		0.50		2.00

**53.00**

проток из целог објекта који се излива у градску канализацију Q = **5.10** лит / сец

Усвојени пречник главног хоризонталног одводног канала **Ø 160** - положен са падом од **2%**

Пуњење цеви  $\approx 0.5$  Д

Q = **8.6** лит / сец

g = **1,30** м / сец

#### ПРИКЉУЧАК НА ТК МРЕЖУ :

једна парица, један телефонски прикључак по локалу и по хали,

#### САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧЦИ :

У оквиру комплекса пројектована су два колска прикључка на постојећу саобраћајницу – улицу Спољностарчевачку, у свему према условима ЈП Урбанизам.

За колски прикључак код објекта 2 тачке осовина пута су следеће :

T1 7474464.1534 4966235.8058

T2 7474475.5265 4966243.6341

Радијус кривине је 3m и ширина прикључка је 6m.

За колски прикључак код парцеле 3812 тачке осовина пута су следеће :

T3 7474437.2372 4966274.8250

T4 7474449.1922 4966282.8348

Радијус кривине је 3m и ширина прикључка је 3.5m.

**ГРЕЈАЊЕ :**

Топлотне пумпе ваздух – ваздух и хлађење преко fan coil-ова. Топлотна пумпе се могу користити као централизована за цео објекат или појединачно за сваку просторну целину појединачно. Спољне јединице поставити тако да се омогући исправно функционисање комплетне опреме али и да се постављањем опреме не наруши естетски изглед објекта.

одговорни пројектант :



---

Нина Ерски, диа  
Број лиценце: 300 J193 10

## **1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**



Преглед параметара према СРПС(ЈУС) –у на КП 3812 КО Војловица		
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ ГП1:		5382.00m <sup>2</sup>
ЕТАЖА:	НАМЕНА:	БРГП:
ОБЈЕКАТ 1 – ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ		
ПРИЗЕМЉЕ	• 1 стан	162,00 m <sup>2</sup>
УКУПНО ОБЈЕКАТ 2 :		162,00 m <sup>2</sup>
ОБЈЕКАТ 2 – НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ		
ПРИЗЕМЉЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• локал 1 трговина – продавница хтз опреме</li> <li>• локал 1 трговина – тоалети</li> <li>• локал 2 степениште</li> </ul>	259,16 m <sup>2</sup>
1 СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• локал 2– канцеларије</li> <li>• локал 2– тоалет</li> <li>• локал 2– тераса</li> </ul>	307.08 m <sup>2</sup>
УКУПНО ОБЈЕКАТ 2 :		566.24m <sup>2</sup>
ОБЈЕКАТ 3 – НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ		
ПРИЗЕМЉЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• магацин</li> <li>• улазна зона</li> <li>• степенишни простор</li> <li>• тоалети</li> <li>• канцеларијски простор</li> </ul>	897,15 m <sup>2</sup>
СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• канцеларијски простор</li> <li>• степенишни простор</li> <li>• тоалети</li> </ul>	95,51 m <sup>2</sup>
УКУПНО ОБЈЕКАТ 3 :		992,66 m <sup>2</sup>
ОБЈЕКАТ 4 – НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ		
ПРИЗЕМЉЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• магацин</li> <li>• улазна зона</li> <li>• степенишни простор</li> <li>• тоалети</li> <li>• канцеларијски простор</li> </ul>	451,94m <sup>2</sup>
СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• канцеларијски простор</li> <li>• степенишни простор</li> <li>• тоалети</li> </ul>	73,88m <sup>2</sup>
УКУПНО ОБЈЕКАТ 4 :		525,82m <sup>2</sup>
УКУПНО БРГП ОБЈЕКАТА НА ПАРЦЕЛИ :		2246,72 m <sup>2</sup>
БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА		1 стан (постојеће), у објекту 2 - 2 локала, објекти 3 и 4 – две хале магацини са канцеларијским простором

Преглед параметара према СРПС(ЈУС) –у на КП 3812 КО Војловица		
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ ГП1:		5158.00m <sup>2</sup>
ЕТАЖА:	НАМЕНА:	НЕТО ПОВРШИНА :
<b>ОБЈЕКАТ 1 – ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ</b>		
ПРИЗЕМЉЕ	• 1 стан 130 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>УКУПНО ОБЈЕКАТ 1 :</b>		<b>130,00 m<sup>2</sup></b>
<b>ОБЈЕКАТ 2 – НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ</b>		
ПРИЗЕМЉЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• локал 1 трговина – продавница хтз опреме</li> <li>• локал 1 трговина – тоалет</li> <li>• локал 1 трговина – тоалет мушки</li> <li>• локал 1 трговина – тоалет женски</li> <li>• локал 2 степениште</li> </ul>	224,62 m <sup>2</sup>
1 СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• локал 2– канцеларије</li> <li>• локал 2– тоалети</li> <li>• локал 2– тераса</li> </ul>	261,18 m <sup>2</sup>
<b>УКУПНО ОБЈЕКАТ 2 :</b>		<b>485,80 m<sup>2</sup></b>
<b>ОБЈЕКАТ 3 – НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ</b>		
ПРИЗЕМЉЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• магацин</li> <li>• улазна зона</li> <li>• степенишни простор</li> <li>• тоалети</li> <li>• канцеларијски простор</li> </ul>	729,26m <sup>2</sup>
СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• канцеларијски простор</li> <li>• степенишни простор</li> <li>• тоалети</li> </ul>	77,89m <sup>2</sup>
<b>УКУПНО ОБЈЕКАТ 3 :</b>		<b>807,15 m<sup>2</sup></b>
<b>ОБЈЕКАТ 4 – НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ОБЈЕКАТ</b>		
ПРИЗЕМЉЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• магацин</li> <li>• улазна зона</li> <li>• степенишни простор</li> <li>• тоалети</li> <li>• канцеларијски простор</li> </ul>	352,14m <sup>2</sup>
СПРАТ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• канцеларијски простор</li> <li>• степенишни простор</li> <li>• тоалети</li> </ul>	64,26m <sup>2</sup>
<b>УКУПНО ОБЈЕКАТ 4 :</b>		<b>416,40 m<sup>2</sup></b>
<b>УКУПНО НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА НА ПАРЦЕЛИ :</b>		<b>1839.35 m<sup>2</sup></b>

одговорни пројектант :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Nina Erski', written in a cursive style.

---

Нина Ерски, диа  
Број лиценце: 300 J193 10



## СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА

### ПРЕГЛЕД НЕТО ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА :

#### **ОБЈЕКАТ 2**

**Посебан део 1: Локал 1** -214.01 m<sup>2</sup>

**Посебан део 2: Локал 2** - 271.79 m<sup>2</sup>

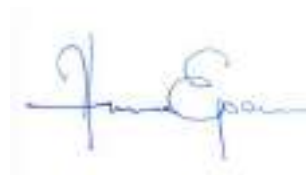
#### **ОБЈЕКАТ 3**

**Без посебних делова** - 807,15 m<sup>2</sup>

#### **ОБЈЕКАТ 4**

**Без посебних делова** - 416.40 m<sup>2</sup>

одговорни пројектант :



---

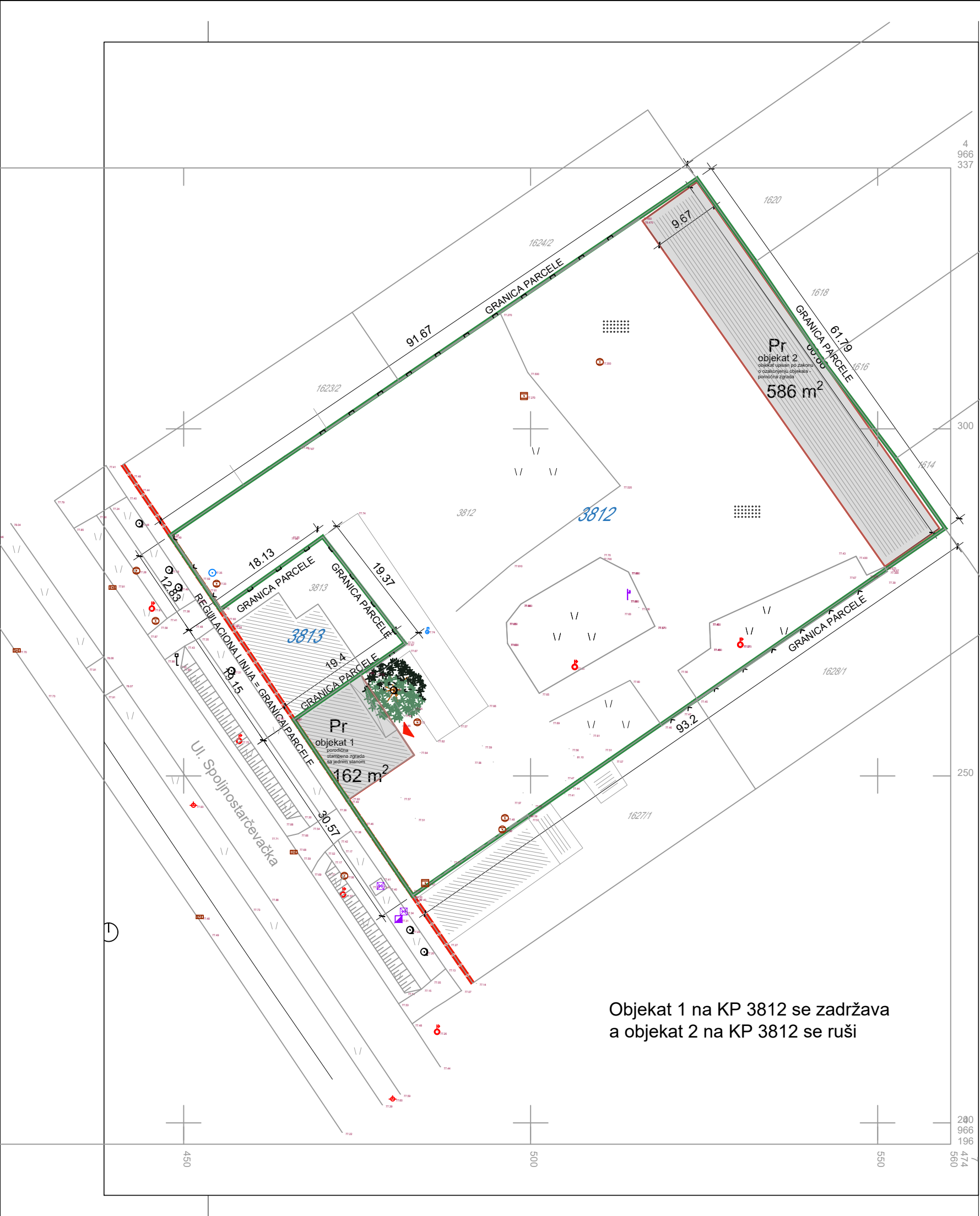
Нина Ерски, диа  
Број лиценце: 300 J193 10

## **1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## САДРЖАЈ ГРАФИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

<b>A001</b>	Ситуација постојеће стање	R1:600
<b>A002</b>	Ситуација са основом приземља	R1:200
<b>A003</b>	Ситуација са основом крова	R1:200
<b>A004</b>	Ситуација са синхон планом инсталација	R1:200
<b>A100</b>	Објекат 2 – основе	R1:100
<b>A101</b>	Објекат 2 – пресеци и изгледи	R1:100
<b>A201</b>	Објекат 3 – основа темеља и основа приземља	R1:100
<b>A202</b>	Објекат 3 – основе спрата, кровне конструкције	R1:100
<b>A203</b>	Објекат 3 – основа крова	R1:100
<b>A204</b>	Објекат 3 – пресеци	R1:100
<b>A205</b>	Објекат 3 – фасаде	R1:100
<b>A300</b>	Објекат 4 – основе	R1:100
<b>A301</b>	Објекат 4 – основа крова, пресеци и изгледи	R1:100
<b>A400</b>	Модел	R1:100



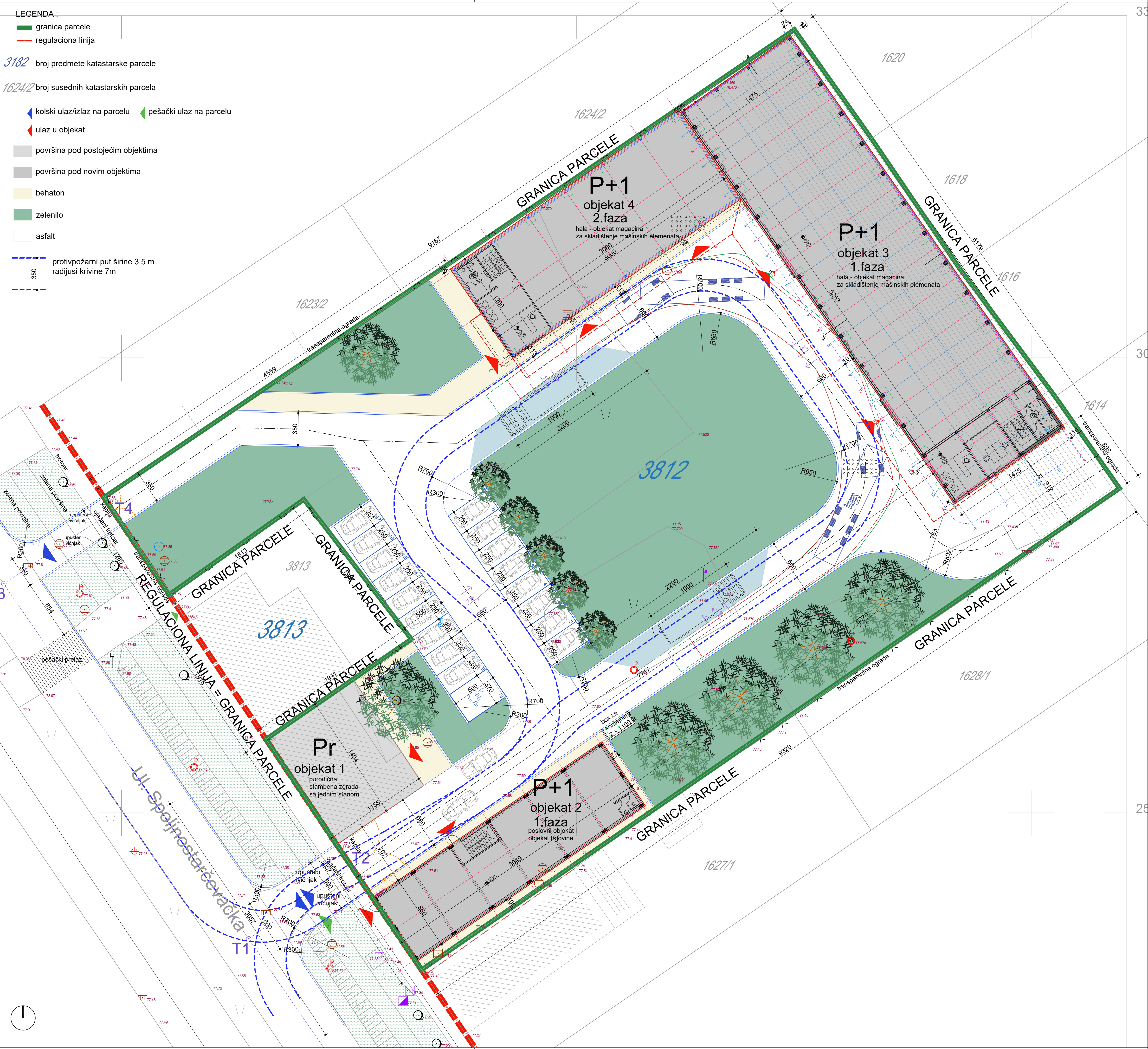


Objekat 1 na KP 3812 se zadržava  
a objekat 2 na KP 3812 se ruši

Revizija		
Br.	Opis	Datum

Dokumentaciju izradio		Nina Erski pr biro za projektovanje Moše Pijade 120/6, Pančevo	
Investitor		Da Made Mont d.o.o Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo	
Naziv Projekta		Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica, Spoljnostarčevačka 153, Pančevo	
Vrsta Tehničke Dokumentacije		IDR - IDEJNO REŠENJE	
Naziv Sveske		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv Crteža		SITUACIJA -POSTOJEĆE STANJE	
Odgovorni Projektant	Broj licence	Datum	
Nina Erski, dia	300J19310	Decembar 2025	
Saradnici :	Broj licence	Razmera	
		1 : 600	
		Broj Predmeta	
		IDR 1-12/25	
		Oznaka Crteža	
		A001	





- LEGENDA :
- granica parcele
  - regulaciona linija
  - broj predmete katastarske parcele
  - broj susednih katastarskih parcela
  - kolski ulaz/izlaz na parcelu
  - pešački ulaz na parcelu
  - ulaz u objekat
  - površina pod postojećim objektima
  - površina pod novim objektima
  - beton
  - zelenilo
  - asfalt
  - protivpožarni put širine 3.5 m radijusi krivine 7m

Revizija

Br.	Opis	Datum

PREGED POTREBNOG BROJA PARKING MESTA				
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BROJ CELINA / m²	POTREBAN BROJ PM	OSTVAREN BROJ PM
1	porodična stambena zgrada (1PM/ 1 stan)	1 stan	1 PARKING MESTO	1 PARKING MESTO
2	prizemlje : trgovina	214,01 m²	214,01 m²/ 50m² ≈ 4,29=5 (1PM/ 50m²)	5 PARKING MESTA
2	sprat : poslovanje	271,79 m²	271,79 m²/ 60m² ≈ 4,53=5 (1PM/ 60m²)	6 PARKING MESTA
3	magacin mašinskih elemenata		10 zaposlenih / 4 ≈2.5 PM=3 (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
4	magacin mašinskih elemenata		8 zaposlenih / 4 ≈2 PM (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
UKUPNO :			16 PARKING MESTA	18 PARKING MESTA

PREGED BRGP POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA		
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BRGP PRIZEMLJA (m²)
1	porodična stambena zgrada	162.00
2	poslovni objekat	259.16
3	hala za montažu metalnih elemenata	897.15
4	hala za montažu metalnih elemenata	451.94
UKUPNO :		1770.25

**URBANISTIČKI PARAMETRI :**  
P parcele = 5382 m²

P zelenila = 1712.55 m² = 31.82 %  
P pod objektima = 1770.25 m² = 32.89 %  
P pod saobraćajnicama i popločanim površinama= 1899.20 m² =35.29%

Koordinate osovinskih tačaka saobraćajnih priključaka		
T1	7474464.1534	4966235.8058
T2	7474475.5265	4966243.6341
T3	7474437.2372	4966274.825
T4	7474449.1922	4966282.8348

Dokumentaciju izradio

Nina Erski pr biro za projektovanje  
Dimitrija Tucovića 12, Pančevo

Investitor

Da Made Mont d.o.o  
Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo

Naziv Projekta

Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica, Spoljnostarčevačka 153, Pančevo

Vrsta Tehničke Dokumentacije

IDR - IDEJNO REŠENJE

Naziv Sveske

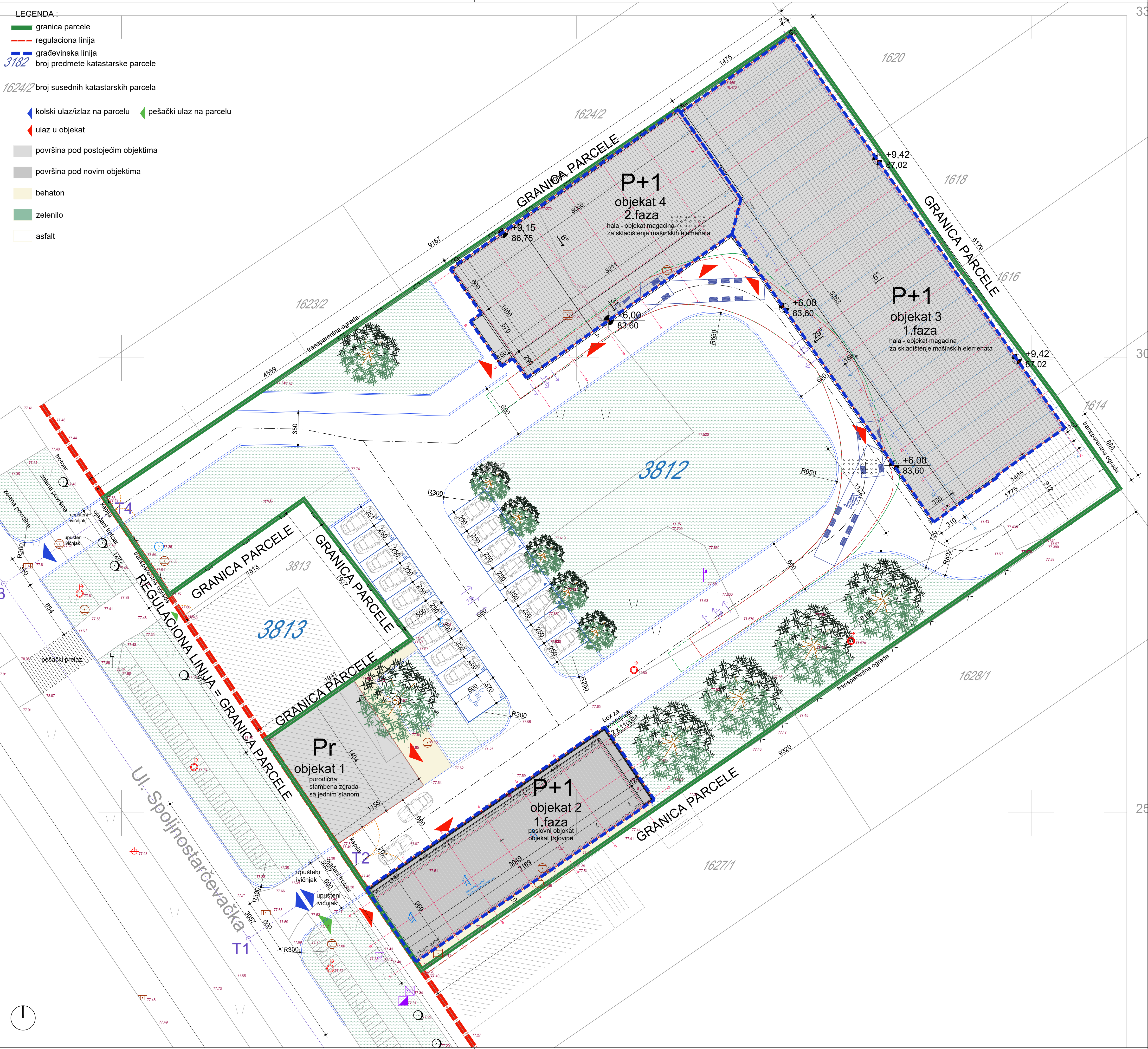
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv Crteža

SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA

Odgovorni Projektant	Broj licence	Datum
Nina Erski, dia	300J19310	Decembar 2025
Saradnici :	Broj licence	Razmera
		1 : 200
	Broj Predmeta	IDR 1-12/25
	Oznaka Crteža	A002





Revizija		
Br.	Opis	Datum

PREGLED POTREBNOG BROJA PARKING MESTA				
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BROJ CELINA / m <sup>2</sup>	POTREBAN BROJ PM	OSTVAREN BROJ PM
1	porodična stambena zgrada	1 stan	1 PARKING MESTO (1PM / 1 stan)	1 PARKING MESTO
2	prizemlje : trgovina	214,01 m <sup>2</sup>	214,01 m <sup>2</sup> / 50m <sup>2</sup> = 4,28=5 (1PM/ 50m <sup>2</sup> )	5 PARKING MESTA
2	sprat : poslovanje	271,79 m <sup>2</sup>	271,79 m <sup>2</sup> / 60m <sup>2</sup> = 4,53=5 (1PM/ 60m <sup>2</sup> )	6 PARKING MESTA
3	magacin mašinskih elemenata		10 zaposlenih / 4 =2.5 PM=3 (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
4	magacin mašinskih elemenata		8 zaposlenih / 4 =2 PM (1PM / 4 zaposlena)	3 PARKING MESTA
UKUPNO :			16 PARKING MESTA	18 PARKING MESTA

PREGLED BRGP POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKATA		
BROJ OBJEKTA	NAMENA	BRGP PRIZEMLJA (m <sup>2</sup> )
1	porodična stambena zgrada	162.00
2	poslovni objekat	259.16
3	hala za montažu metalnih elemenata	897.15
4	hala za montažu metalnih elemenata	451.94
UKUPNO :		1770.25

URBANISTIČKI PARAMETRI :  
P parcele = 5382 m<sup>2</sup>

P zelenila = 1712.55 m<sup>2</sup> = 31.82 %  
P pod objektima = 1770.25 m<sup>2</sup> = 32.89 %  
P pod saobraćajnicama i popločanim površinama= 1899.20 m<sup>2</sup> =35.29%

Koordinate osovinskih tačaka  
saobraćajnih priključaka

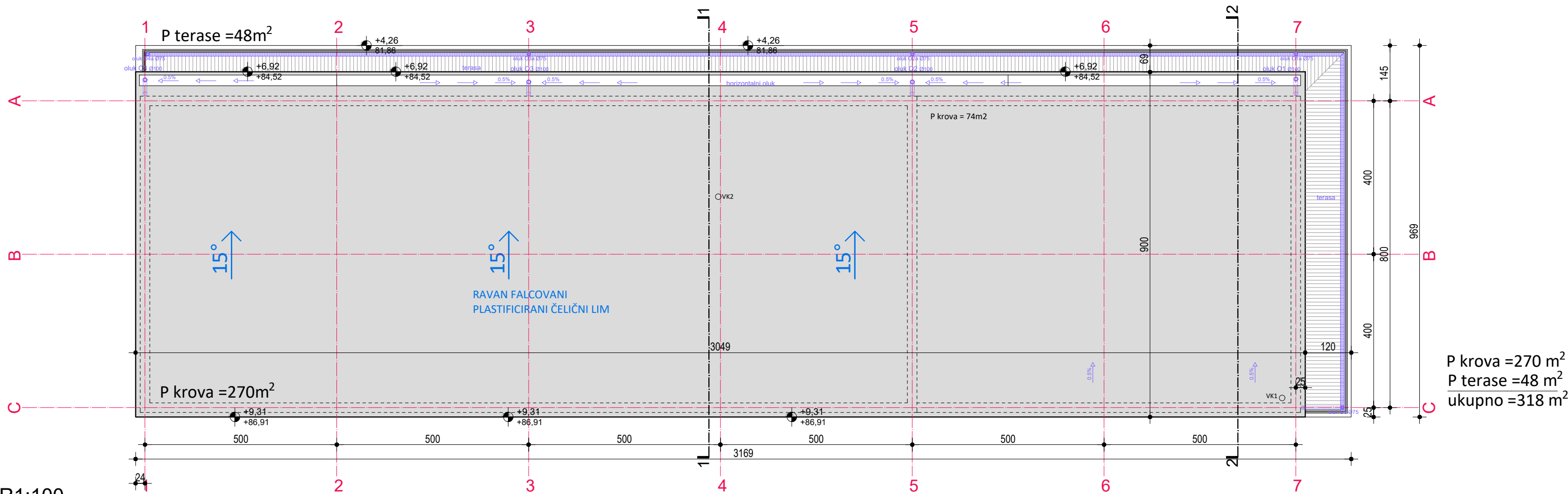
T1	7474464.1534	4966235.8058
T2	7474475.5265	4966243.6341
T3	7474437.2372	4966274.825
T4	7474449.1922	4966282.8348

Dokumentaciju izradio		Nina Erski pr biro za projektovanje Dimitrija Tucovića 12, Pančevo	
Investitor		Da Made Mont d.o.o Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo	
Naziv Projekta		Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica, Spojnostarčevačka 153, Pančevo	
Vrsta Tehničke Dokumentacije		IDR - IDEJNO REŠENJE	
Naziv Sveske		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv Crteža		SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA	
Odgovorni Projektant	Broj licence	Datum	Decembar 2025
Nina Erski, dia	300J19310		
Saradnici :	Broj licence	Razmera	1 : 200
		Broj Predmeta	IDR 1-12/25
		Oznaka Crteža	A003

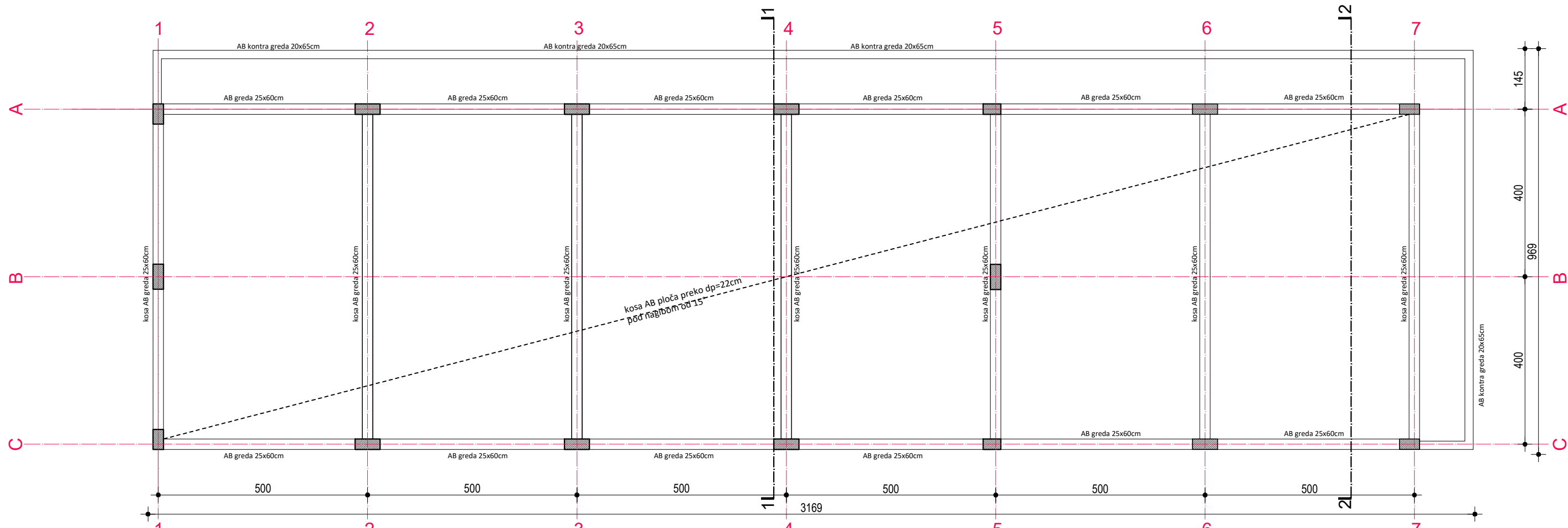




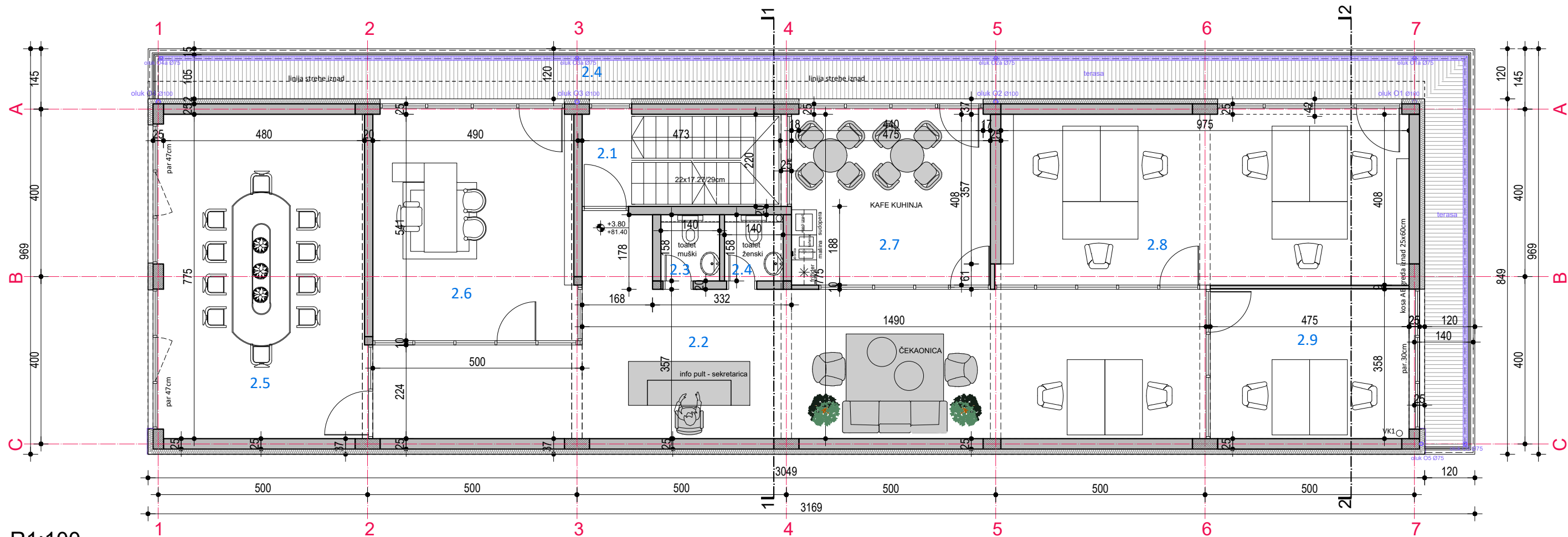




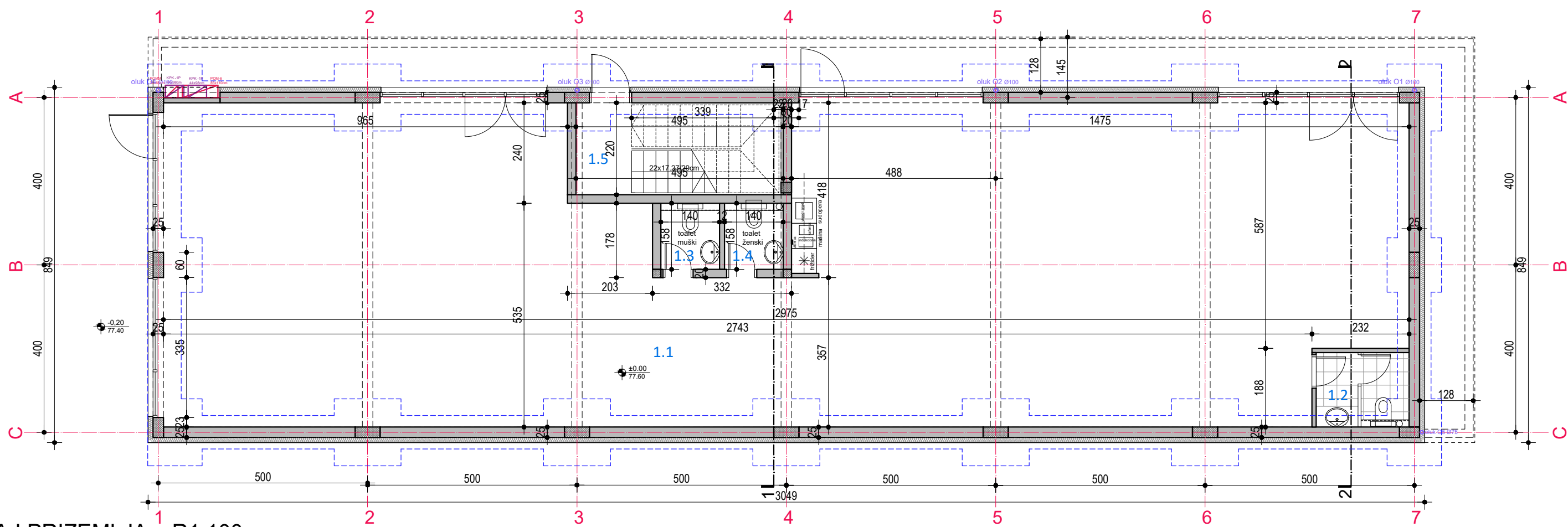
OSNOVA KROVA R1:100



OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE R1:100



OSNOVA SPRATA R1:100



OSNOVA TEMELJA I PRIZEMLJA R1:100

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 2		
NIVO PRIZEMLJA		
BR.	NAZIV	P (m²)
1.1	LOKAL 1 - PRODAJNI PROSTOR	206.03
1.2	LOKAL 1 - TOALET	3.79
1.3	LOKAL 1 - TOALET MUŠKI	2.09
1.4	LOKAL 1 - TOALET ŽENSKI	2.10
UKUPNO LOKAL 1		214.01
1.5	LOKAL 2 - STEPENIŠTE	10.61
NETO PRIZEMLJA		224.62
BRGP PRIZEMLJA		259.16

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 2		
NIVO SPRATA		
BR.	NAZIV	P (m²)
2.1	LOKAL 2 - STEPENIŠTI PROSTOR	10.17
2.2	LOKAL 2 - PREDPROSTOR	66.99
2.3	LOKAL 2 - TOALET MUŠKI	2.09
2.4	LOKAL 2 - TOALET ŽENSKI	2.10
2.5	LOKAL 2 - SALA ZA SASTANKE	37.42
2.6	LOKAL 2 - KANCELARIJA DIREKTORA	25.69
2.7	LOKAL 2 - KAFE KUHNJA	19.03
2.8	LOKAL 2 - KANCELARIJA	39.30
2.9	LOKAL 2 - KANCELARIJA	16.70
2.10	LOKAL 2 - TERASA	41.68
NETO SPRATA		261.18
BRGP SPRATA		307.08

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 2	
NETO PRIZEMLJE	224.62
NETO SPRATA	261.18
UKUPNO NETO :	485.80

PREGLED BRGP POVRŠINA OBJEKAT 2	
BRGP PRIZEMLJE	259.16
BRGP SPRATA	307.08
UKUPNO BRGP :	566.24

Revizija		
Br.	Opis	Datum

OBJEKAT 3 ±0.00=77.60

Dokumentaciju izradio



Nina Erski pr biro za projektovanje  
Dimitrija Tucovića 12, Pančevo

Investitor

Da Made Mont d.o.o.  
Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo

Naziv Projekta

Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina  
P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica,  
Spoljnostarčevačka 153, Pančevo

Vrsta Tehničke Dokumentacije

IDR - IDEJNO REŠENJE

Naziv Sveske

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv Crteža

OBJEKAT 2 - OSNOVE

Odgovorni Projektant

Broj licence

Datum

Decembar 2025

Nina Erski, dia

300J19310

Razmera

1 : 100

Saradnici :

Broj Predmeta

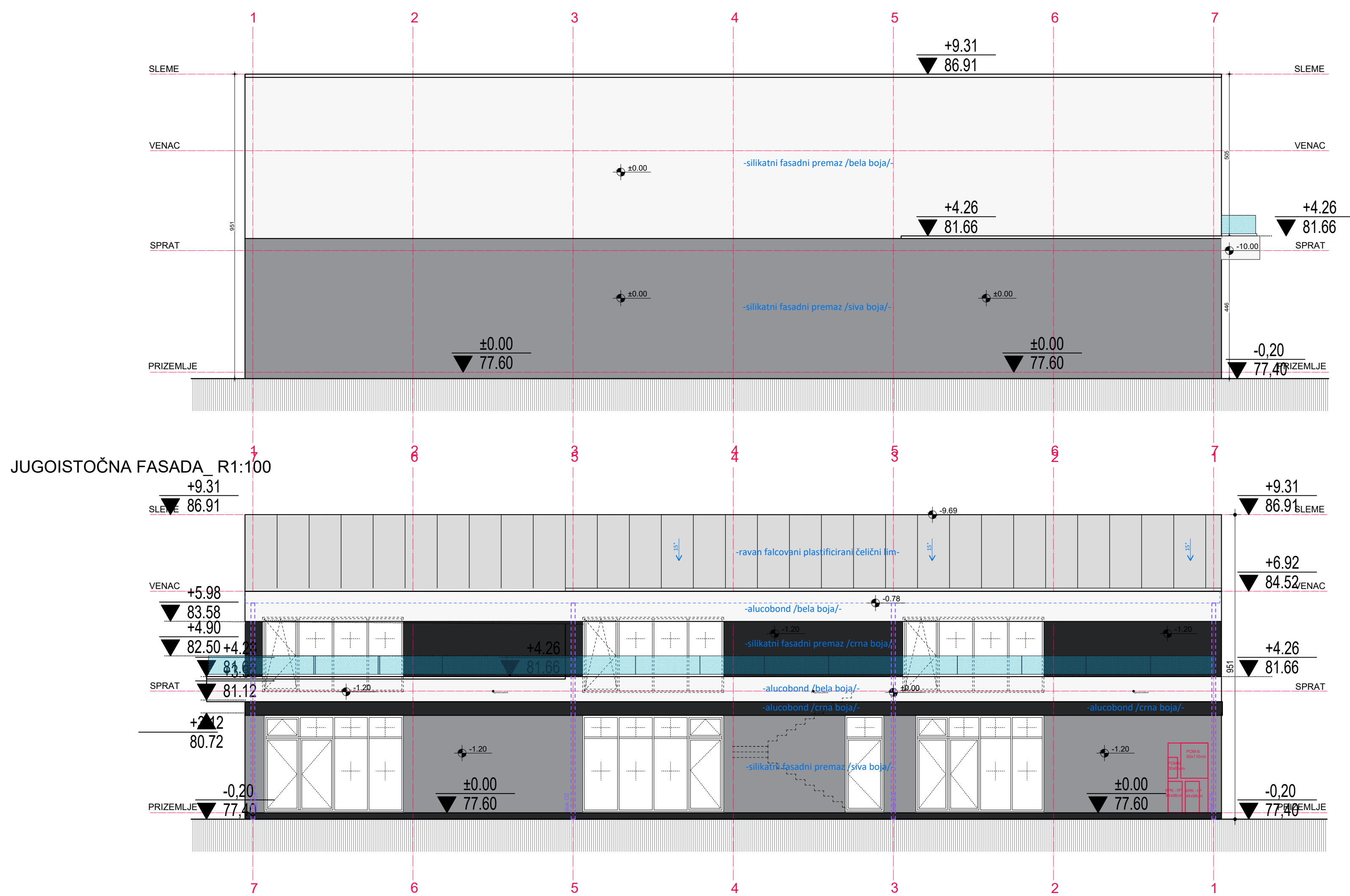
IDR 1-12/25

Oznaka Crteža

A100

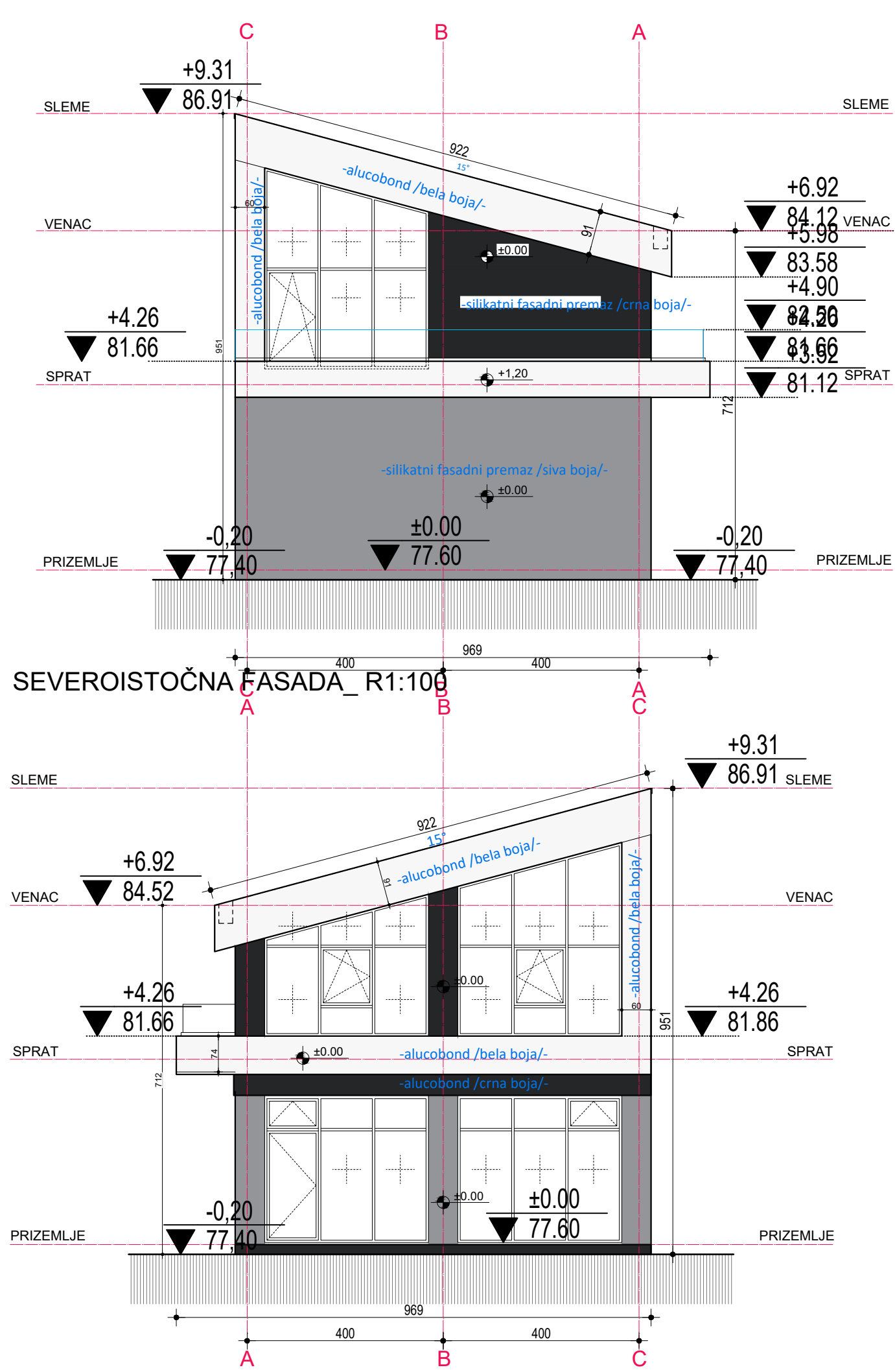


Revizija		
Br.	Opis	Datum



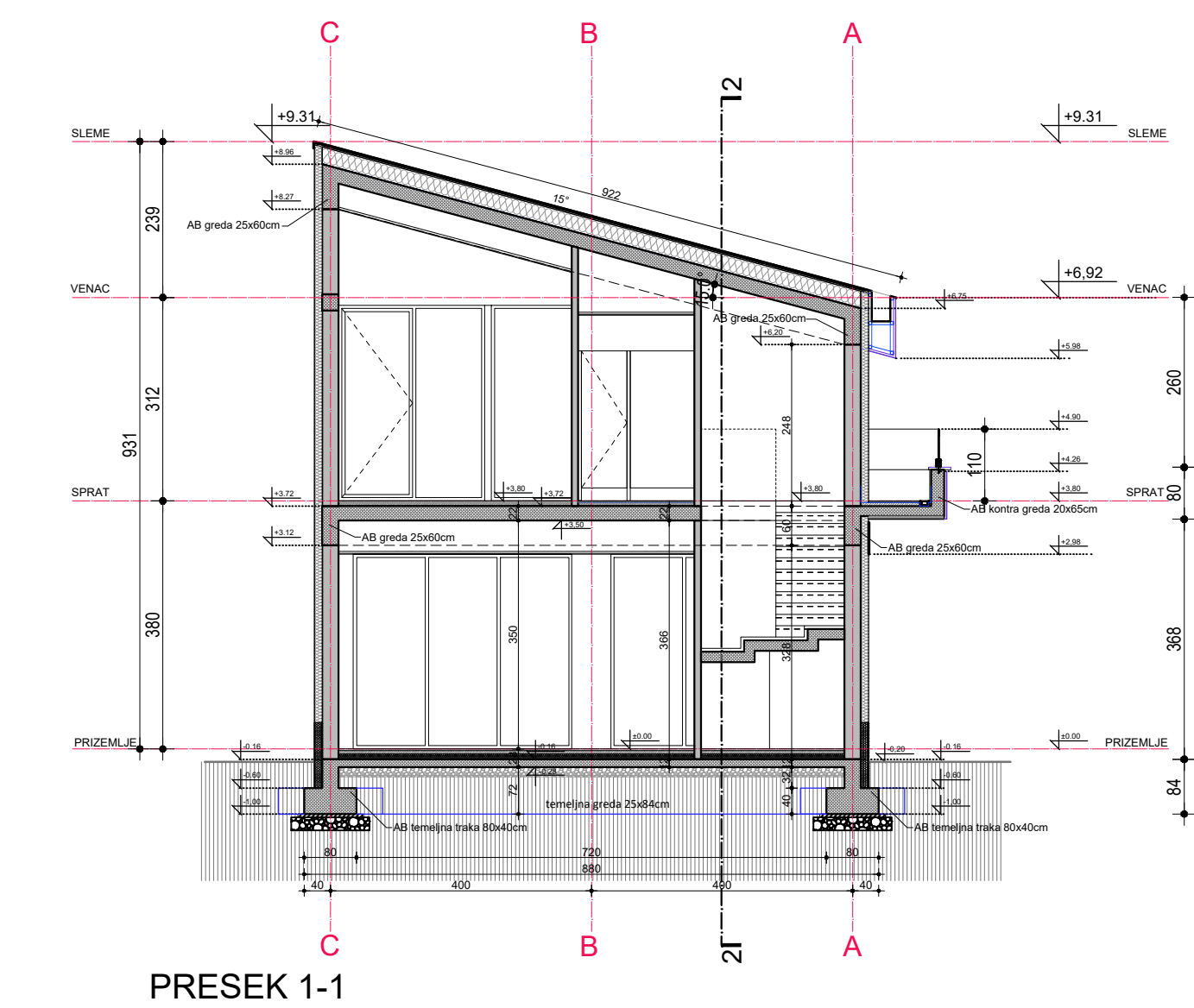
SEVEROISTOČNA FASADA\_ R1:100

SEVEROZAPADNA FASADA\_ R1:100

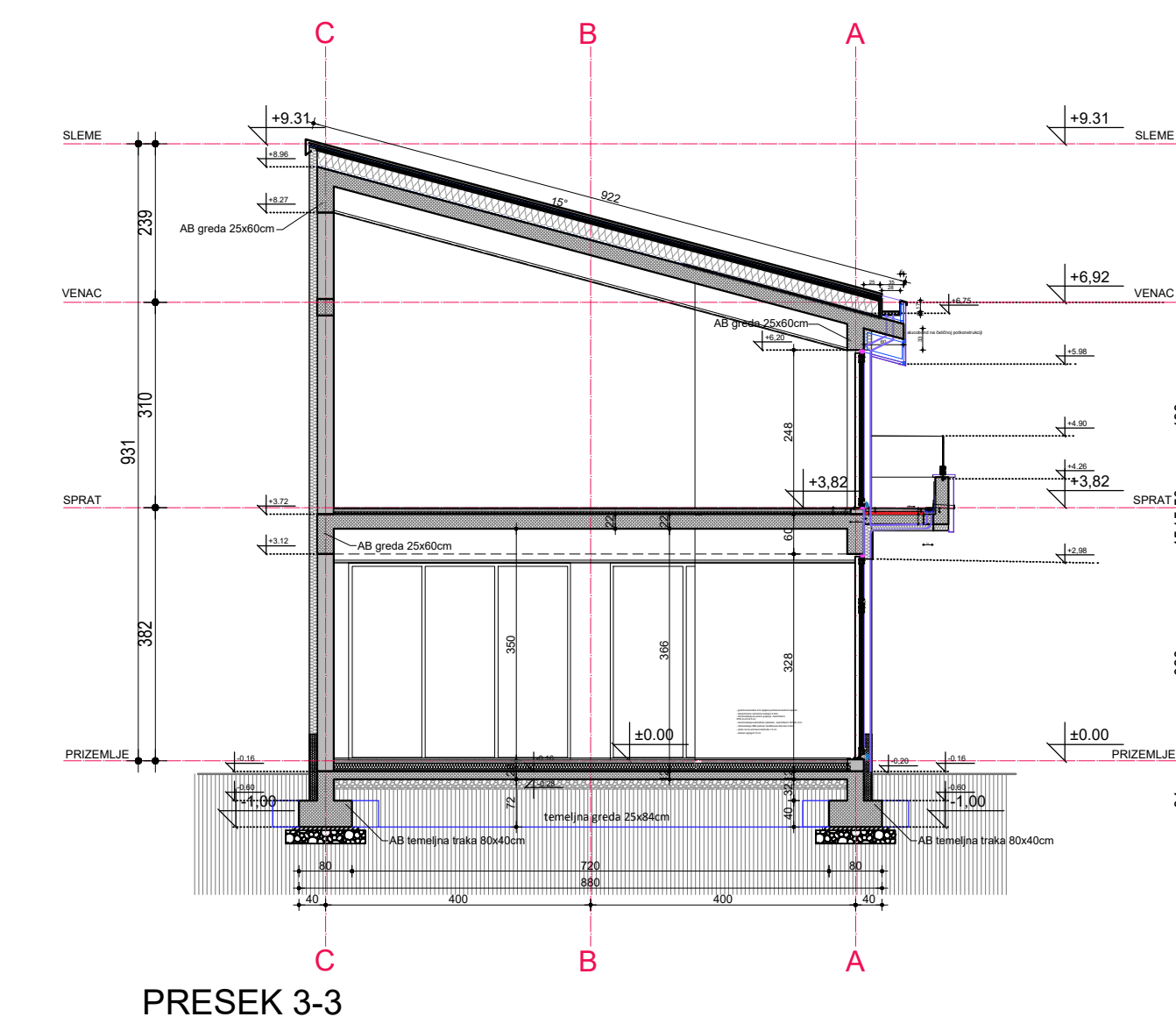


SEVEROISTOČNA FASADA\_ R1:100

SEVEROZAPADNA FASADA\_ R1:100



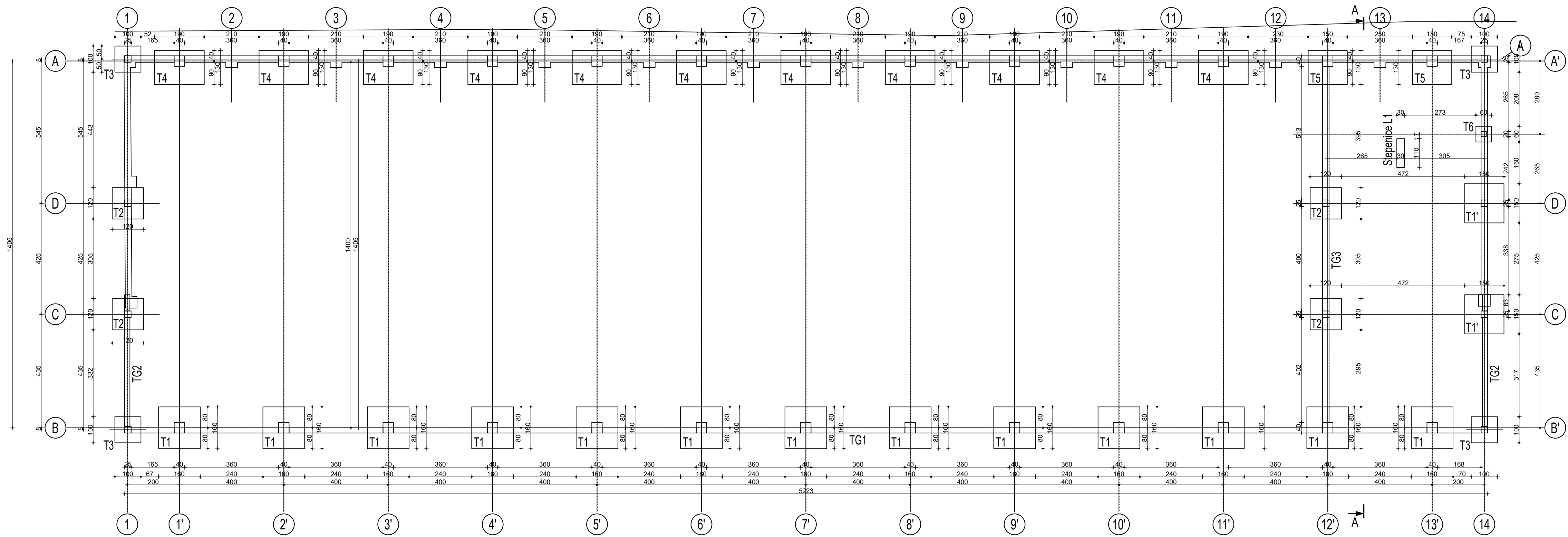
PRESEK 1-1



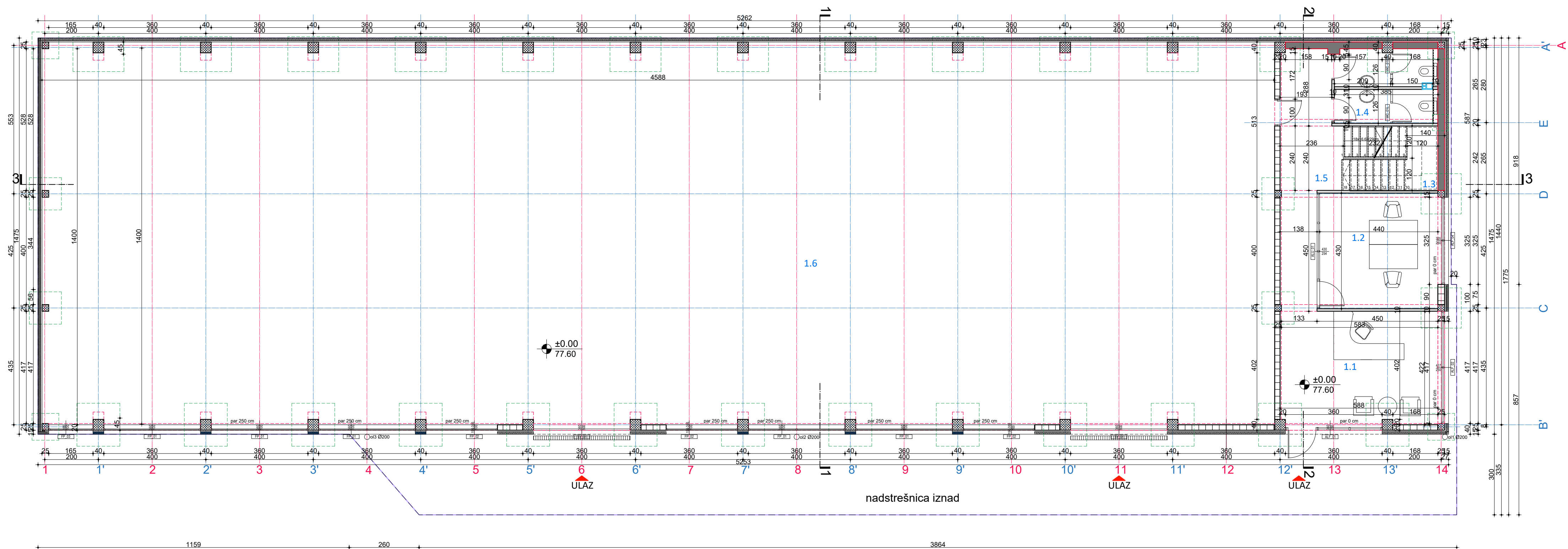
PRESEK 3-3

OBJEKAT 2 ±0.00=77.60		
Dokumentaciju izradio		
Investitor		
Naziv Projekta		
Vrsta Tehničke Dokumentacije		
Naziv Sveske		
Naziv Crteža		
Odgovorni Projektant		
Saradnici :		
Datum		
Razmera		
Broj Predmeta		
Oznaka Crteža		





OSNOVA TEMELJA



OSNOVA PRIZEMLJA

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKT 3		
NIVO PRIZEMLJA		
BR.	NAZIV	P (m <sup>2</sup> )
1.1	LOBBY	25.21
1.2	KANCELARIJA 1	18.66
1.3	STEPENIŠTE	8.26
1.4	TOALETI	9.86
1.5	HODNIK	16.91
1.6	MAGACINSKI PROSTOR HALE	650.36
NETO PRIZEMLJA		729.26
BRGP PRIZEMLJA		897.15

OBJEKT 3 ±0.00=77.60

Dokumentaciju izradio



Nina Erski pr biro za projektovanje  
Dimitrija Tucovića 12, Pančevo

Investitor

Da Made Mont d.o.o.  
Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo

Naziv Projekta

Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina  
P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica,  
Spoljnostarčevačka 153, Pančevo

Vrsta Tehničke Dokumentacije

IDR - IDEJNO REŠENJE

Naziv Sveske

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv Crteža

OBJEKT 3 - OSNOVA TEMELJA I PRIZEMLJA

Odgovorni Projektant

Broj licence

Datum

Nina Erski, dia

300J19310

Decembar 2025

Saradnici :

Broj licence

Razmera

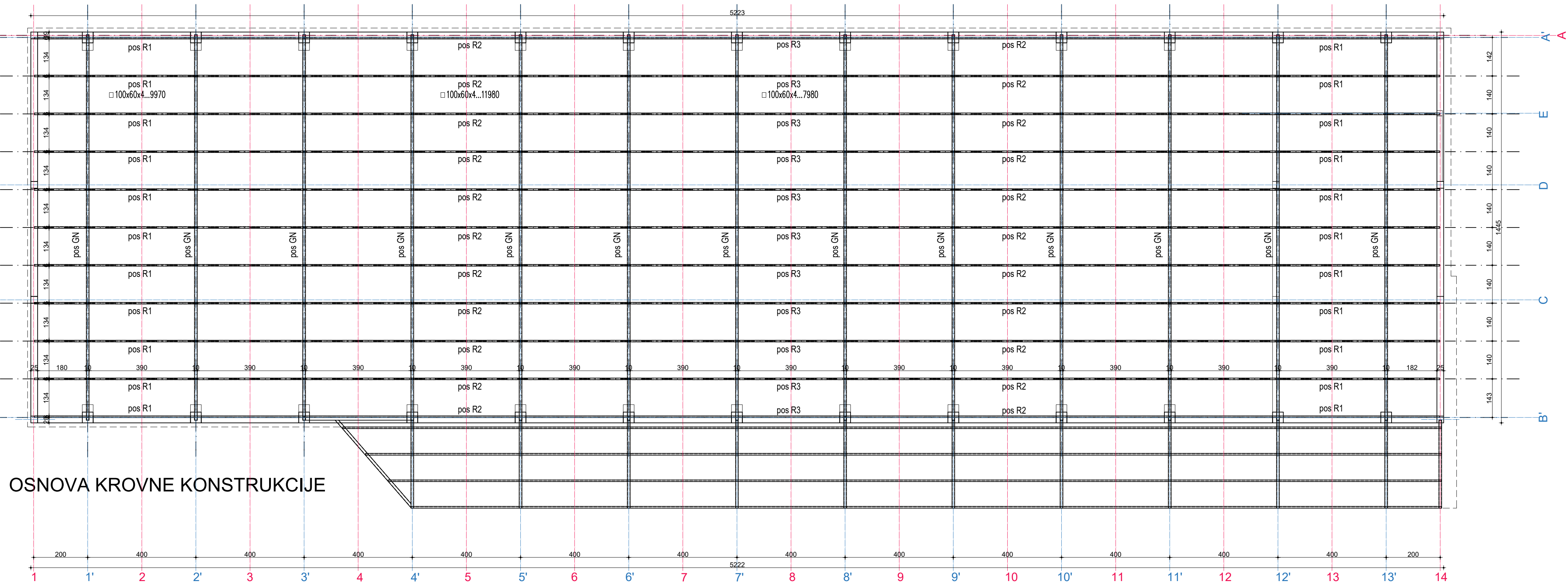
1 : 100

Broj Predmeta

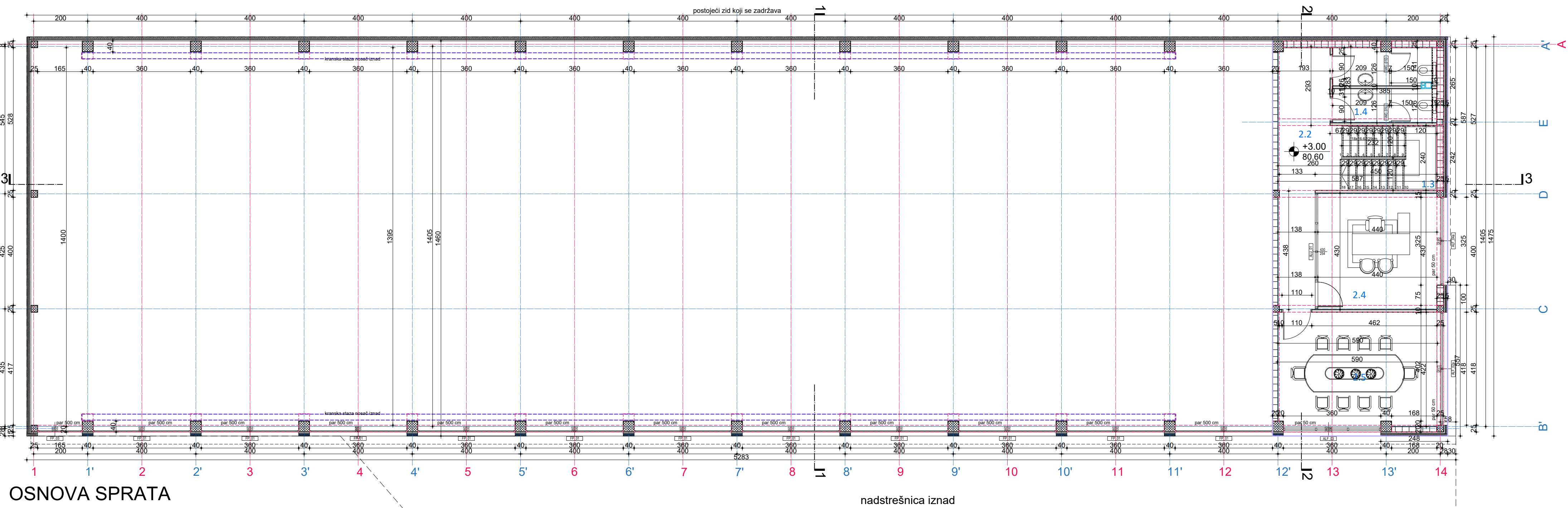
IDR 1-12/25

Oznaka Crteža

A201



OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



OSNOVA SPRATA

nadstrešnica iznad

Revizija		
Br.	Opis	Datum

LEGENDA ŠRAFURA:		LEGENDA OZNAKA:	
	zidovi postojeći od opeke 25cm		konstrukcija ispod
	zidovi od giter bloka 25 cm		konstrukcija iznad (grede)
	zidovi od giter bloka 20 cm		oznaka visinske kote na preseccima i fasadama
	armirani beton - primarna konstrukcija		oznaka visinske kote na osnovama
	ab serklaži vertikalni		oznaka preseka
	fasadni sendvič panel		oznaka prostorije
	ytong pregradni zid 10 cm		oznaka mesta ulaska u objekat
	oznaka ose postojeće		sloj za pad
	oznaka ose novoprojektovano		cementna košuljica
			termoizolacija
			stirodur
			hidroizolacija
			kameni agregat
			nabijena zemlja u slojevima
			podložni beton
			zemlja postojeći teren
			ventilacioni kanal tipa Schiedel ili slično

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 3		
NIVO SPRATA		
BR.	NAZIV	P [m <sup>2</sup> ]
2.1	STEPENIŠTE	8.28
2.2	HODNIK	16.76
2.3	TOALETI	9.90
2.4	KANCELARIJA 2	18.66
2.5	KANCELARIJA 3	24.29
NETO SPRATA		77.89
BRGP SPRATA		95.51

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 3	
NETO PRIZEMLJA	729.26
NETO SPRATA	77.89
UKUPNO NETO	807.15

PREGLED BRGP POVRŠINA OBJEKAT 3	
BRGP PRIZEMLJA	897.15
BRGP SPRATA	95.51
UKUPNO BRGP	992.66

linija obračunate bruto površine

OBJEKAT 3 ±0.00=77.60		
Dokumentaciju izradio		
Investitor		
Naziv Projekta		
Vrsta Tehničke Dokumentacije		
Naziv Sveske		
Naziv Crteža		
Odgovorni Projektant		
Saradnici :		
Datum		
Razmera		
Broj Predmeta		
Oznaka Crteža		

Nina Erski pr biro za projektovanje  
Dimitrija Tucovića 12, Pančevo

Da Made Mont d.o.o  
Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo

Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina  
P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica,  
Spoljnostarčevačka 153, Pančevo

IDR - IDEJNO REŠENJE

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

OBJEKAT 3 - OSNOVA SPRATA I KROVNE KONSTRUKCIJE I KROVA

Decembar 2025

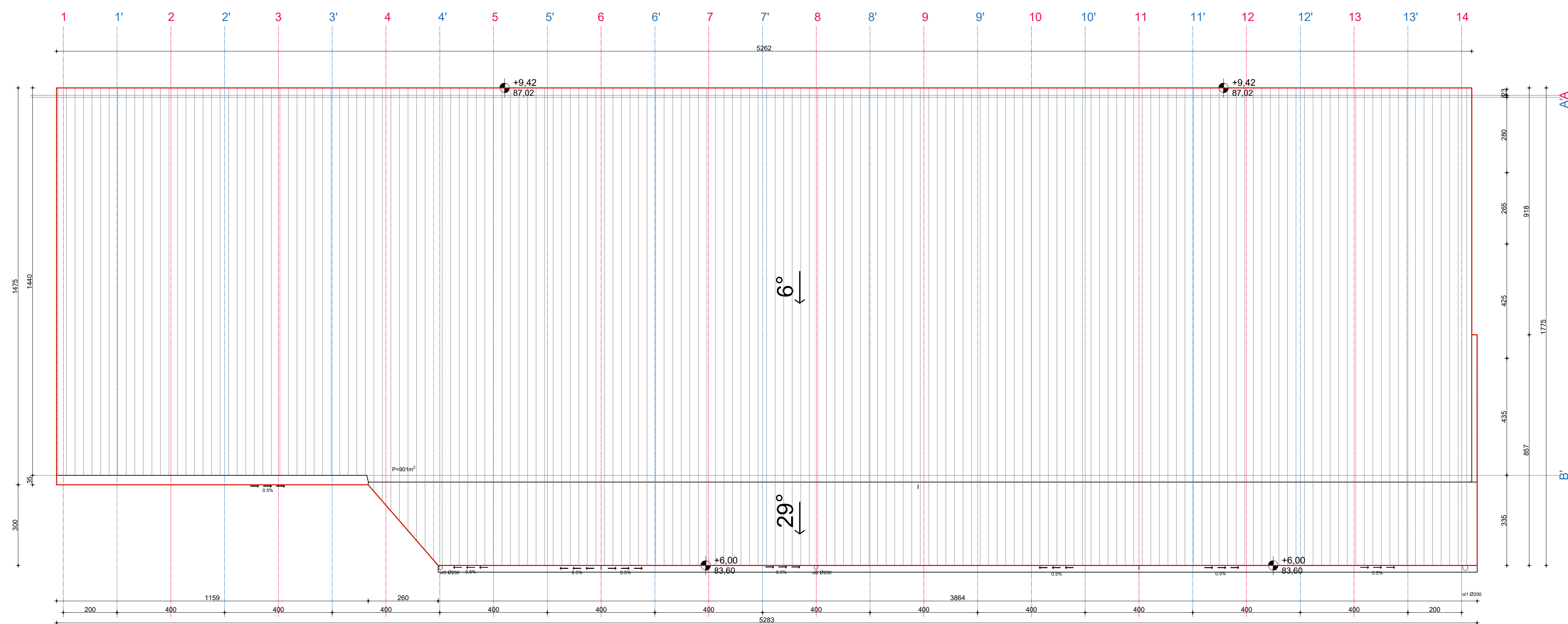
1 : 100

IDR 1-12/25

A202



Revizija		
Br.	Opis	Datum



## OSNOVA KROVA

OBJEKAT 3  $\pm 0.00=77.60$

Dokumentaciju izradio



Nina Erski pr biro za projektovanje  
Dimitrija Tucovića 12, Pančevo

Investitor

Da Made Mont d.o.o  
Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo

Naziv Projekta	Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica, Spoljnostarčevačka 153, Pančevo
----------------	--

Vrsta Tehničke Dokumentacije

IDR - IDEJNO REŠENJE

Naziv Sveske

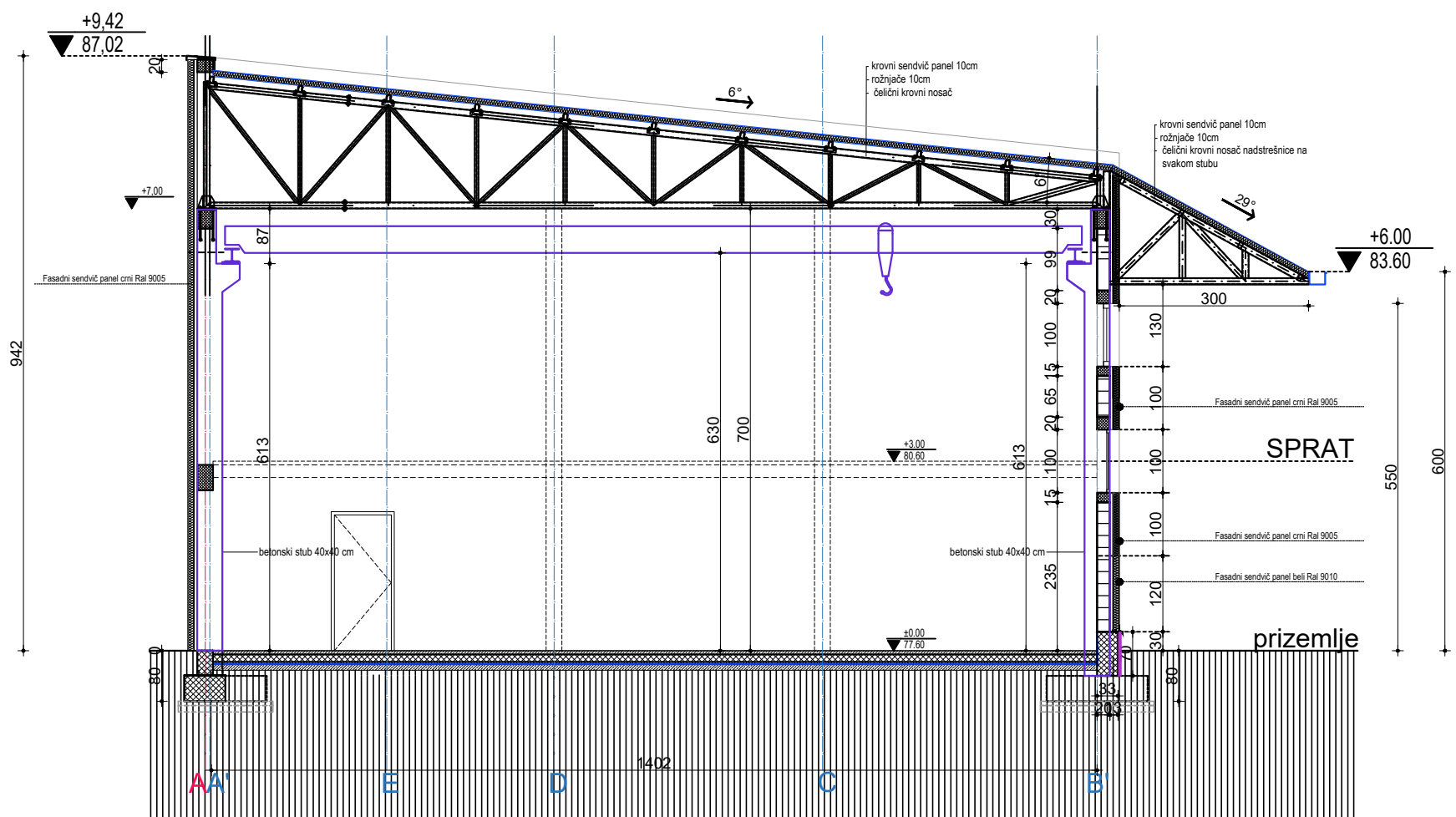
## 1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv Crteža

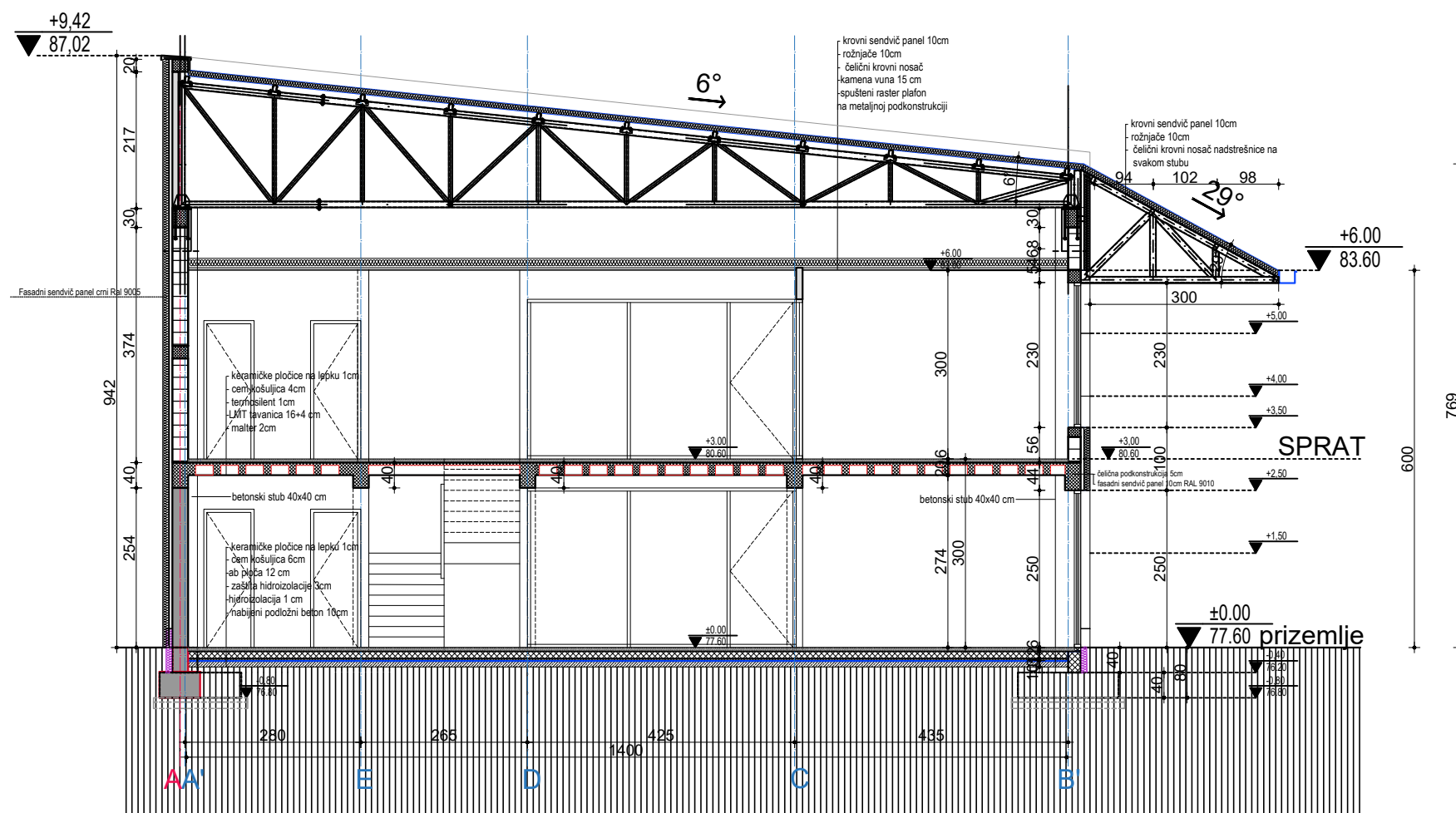
### OBJEKAT 3 - OSNOVA KROVA

Odgovorni Projektant	Broj licence	Datum	Decembar 2025
Nina Erski, dia	300J19310		
Saradnici :	Broj licence	Razmera	1 : 100
		Broj Predmeta	IDR 1-12/25
		Oznaka Crteža	A203

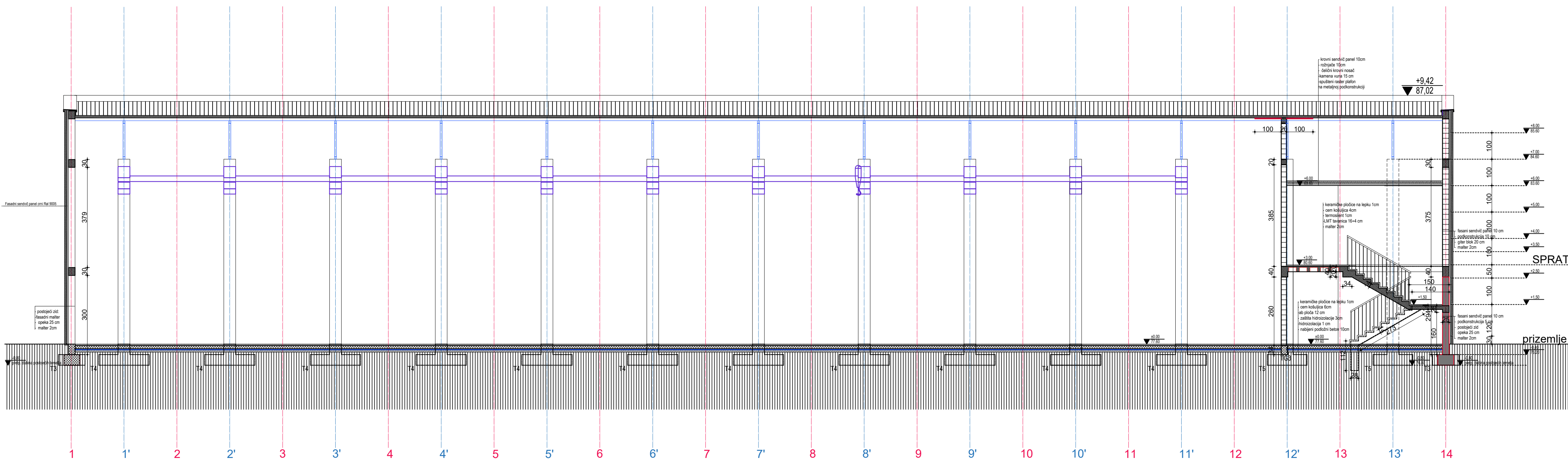
Revizija		
Br.	Opis	Datum



PRESEK 1-1



PRESEK 2-2 PRESEK U DELU GDE JE SPRAT



PRESEK 3-3

OBJEKTAT 3 ±0.00=77.60		
Dokumentaciju izradio		
Investitor		
Naziv Projekta		
Vrsta Tehničke Dokumentacije		
Naziv Sveske		
Naziv Crteža		
Odgovorni Projektant		
Saradnici :		
Datum		
Razmera		
Broj Predmeta		
Oznaka Crteža		



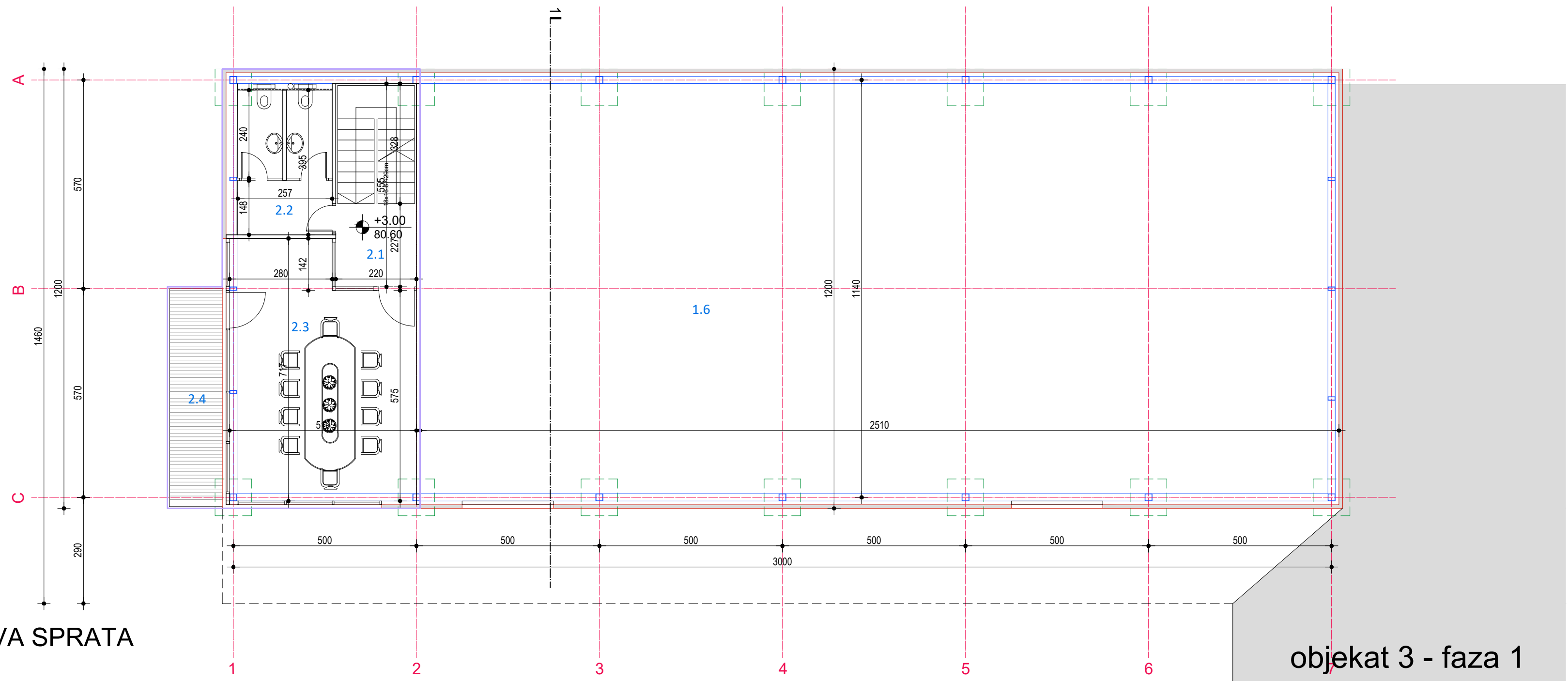
<b>OBJEKTAT 3 ±0.00=77.60</b>	
Dokumentacija izradio	Nina Erski pr biro za projektovanje Dimitrija Tucovića 12, Pančevo
Investitor	Da Made Mont d.o.o Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo
Naziv Projekta	Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica, Spoljnostarčevačka 153, Pančevo
Vrsta Tehničke Dokumentacije	
IDR - IDEJNO REŠENJE	
Naziv Sveske	
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv Crtča	
OBJEKTAT 3 - IZGLEDI	
Odgovorni Projektant <b>Nina Erski, dia</b>	Broj licence <b>300J19310</b>
Saradnici :	Broj licence
Datum	Decembar 2025
Razmera	1 : 100
Broj Predmeta	IDR 1-12/25
Oznaka Crtča	<b>A205</b>





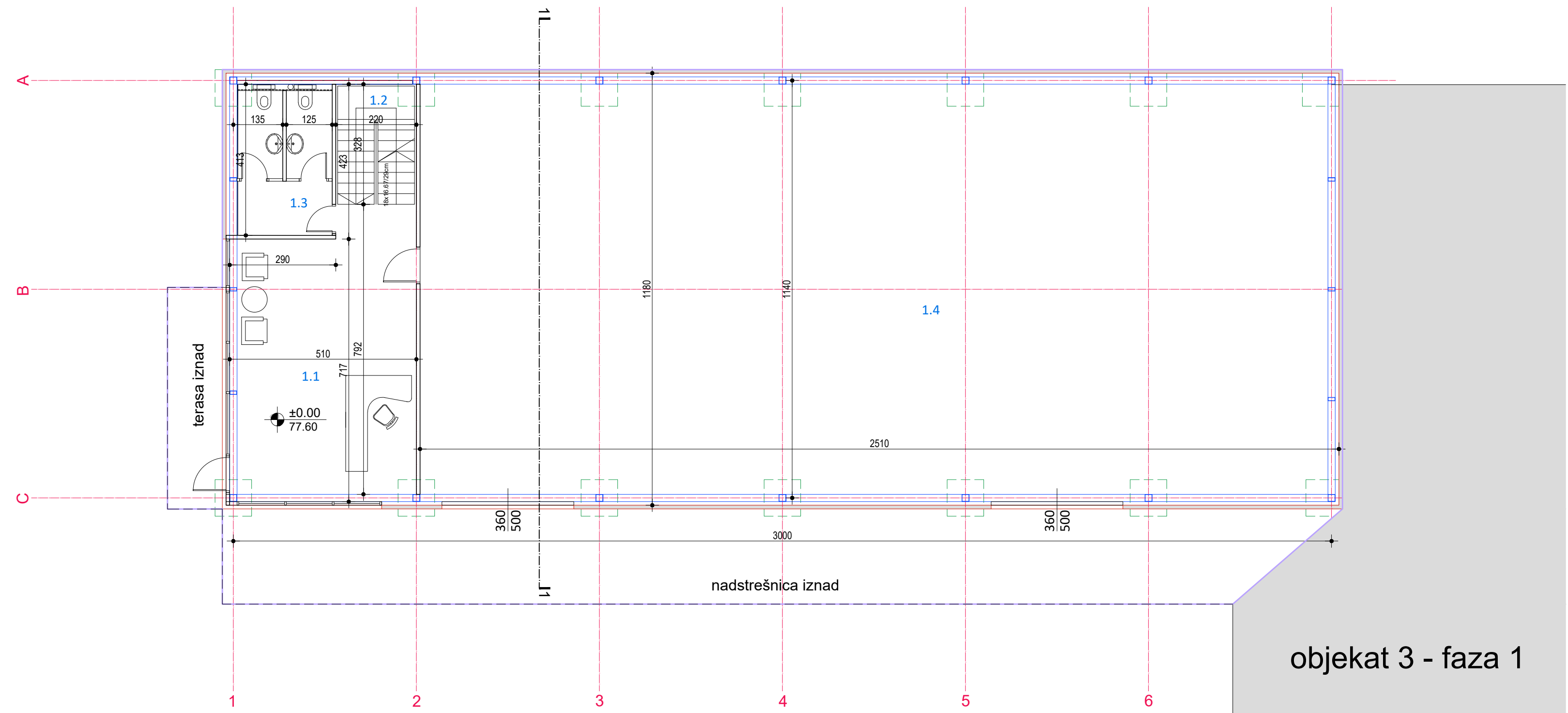
Revizija		
Br.	Opis	Datum

OSNOVA SPRATA



objekat 3 - faza 1

OSNOVA TEMELJA I PRIZEMLJA



objekat 3 - faza 1

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 4 NIVO PRIZEMLJA		
BR.	NAZIV	P (m²)
1.1	LOBBY	38.56
1.2	STEPENIŠTE	7.22
1.3	TOALETI	10.18
1.4	MAGACINSKI PROSTOR HALE	296.18
	NETO PRIZEMLJA	352.14
	BRGP PRIZEMLJA	451.94

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 4 NIVO SPRATA		
BR.	NAZIV	P (m²)
2.1	STEPENIŠTE I HODNIK	12.21
2.2	TOALETI	10.18
2.3	KANCELARIJA	33.25
2.4	TERASA	8.63
	NETO SPRATA	64.26
	BRGP SPRATA	73.88

PREGLED NETO POVRŠINA OBJEKAT 4	
NETO PRIZEMLJE	352.14
NETO SPRATA	64.26
UKUPNO NETO :	416.40

PREGLED BRGP POVRŠINA OBJEKAT 4	
BRGP PRIZEMLJE	451.94
BRGP SPRATA	73.88
UKUPNO BRGP :	525.82

linija obračunate bruto površine

OBJEKAT 4 ±0.00=77.60

Dokumentaciju izradio



Nina Erski pr biro za projektovanje  
Dimitrija Tucovića 12, Pančevo

Investitor

Da Made Mont d.o.o  
Sedmog jula 31, 26.000 Pančevo

Naziv Projekta

Kompleks poslovnog objekata P+1 (objekat 2) i dva objekta magacina  
P+1 (objekti 3 i 4) na K.P. 3812, KO Vojlovica,  
Spoljnostarčevačaka 153, Pančevo

Vrsta Tehničke Dokumentacije

IDR - IDEJNO REŠENJE

Naziv Sveske

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Naziv Crteža

OBJEKAT 4 - OSNOVE

Odgovorni Projektant

Broj licence

Datum

Decembar 2025

Saradnici :

Broj licence

Razmera

1 : 100

Broj Predmeta

IDR 1-12/25

Oznaka Crteža

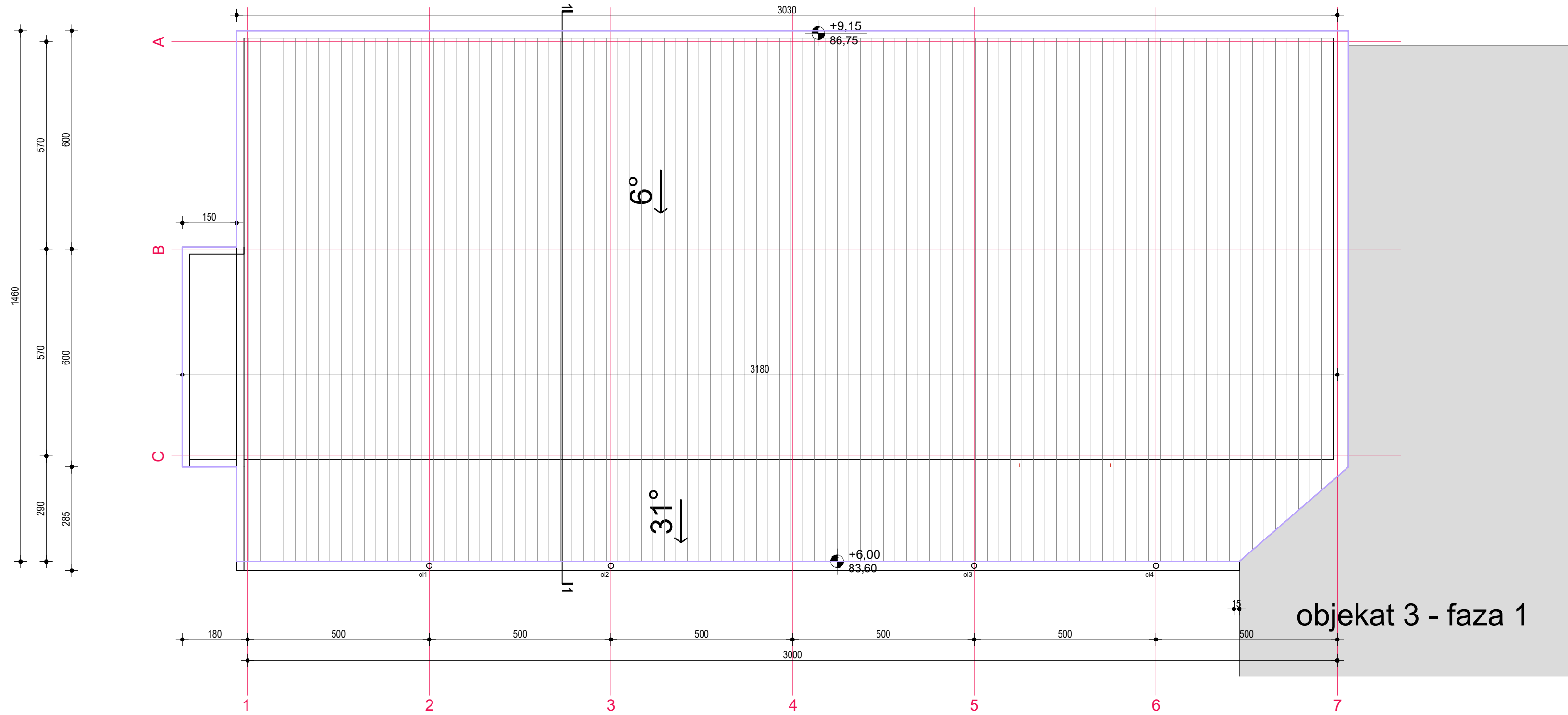
A300



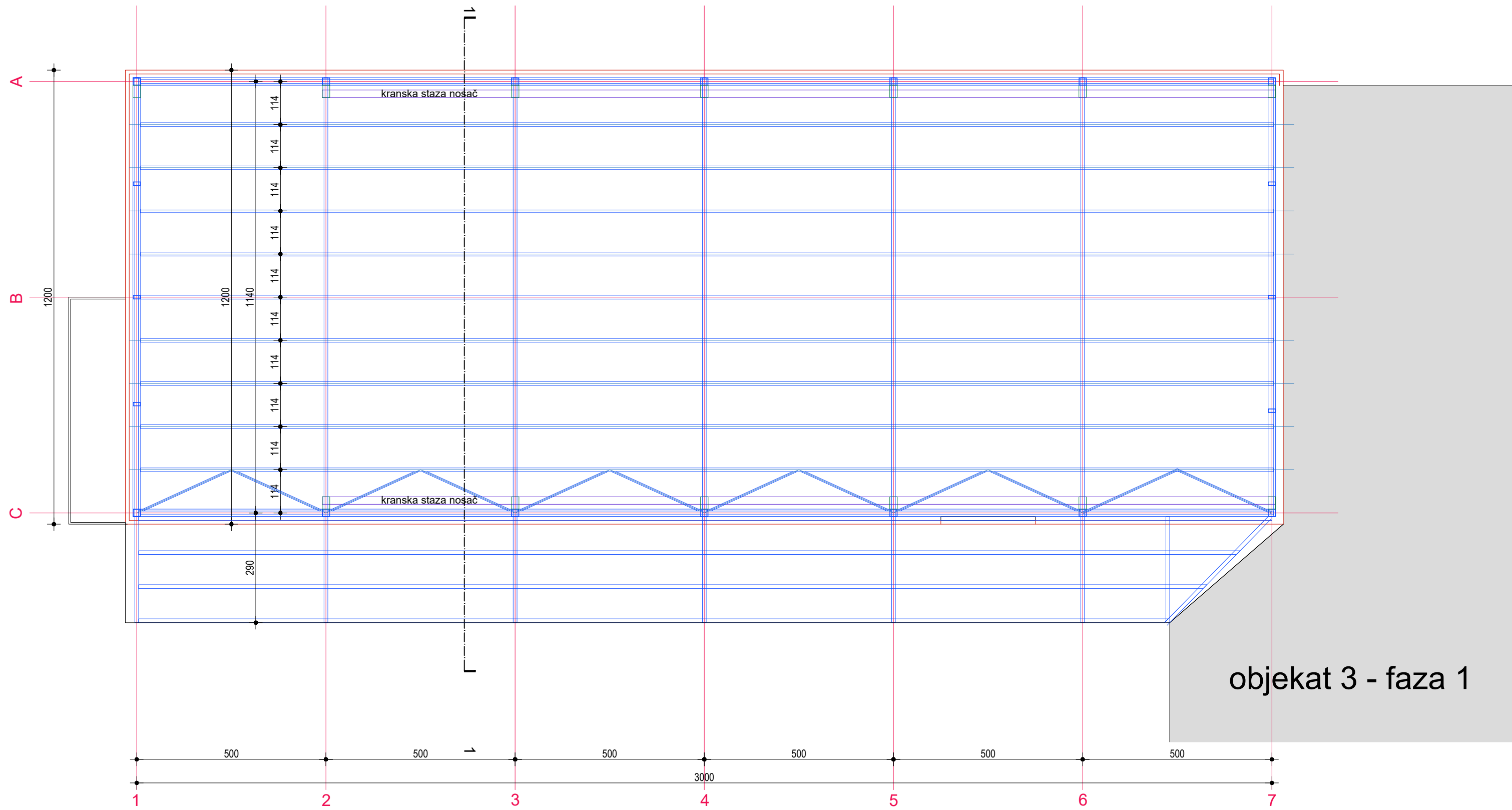


Revizija		
Br.	Opis	Datum

OSNOVA KROVA



OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE



OBJEKAT 4 ±0.00=77.60		
Dokumentaciju izradio		
Investitor		
Naziv Projekta		
Vrsta Tehničke Dokumentacije		
Naziv Sveske		
Naziv Crteža		
Odgovorni Projektant		
Saradnici :		
Datum		
Razmera		
Broj Predmeta		
Oznaka Crteža		

