




znak:	UP
šifra:	7111
br.teh.dok.	UP – 57 – 11 / 2025
investitor:	MILENIJUM 8284 DOO Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55 MB: 22096885, PIB: 114962069
objekat:	VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT – P + 3 + Ps / sa 19 stambenih jedinica /
lokacija:	Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A k.p. br. 1768/2 K.O. Pančevo
dokumentacija:	Urbanističko-arhitektonska razrada lokacije k.p. br. 1768/2 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti prizemlje + tri sprata + povučeni sprat u ul. Stevice Jovanovića br. 27A
primerak:	1
datum:	februar 2026.
nosilac izrade projekta:	ENTERIJER MASSIV Aleksandar Brkić PR
vlasnik firme:	 Aleksandar M. Brkić

**POTVRĐUJE SE
URBANISTIČKI PROJEKAT**

BROJ _____
OD _____ GOD.

S e k r e t a r

Jasminka Pavlović, dipl. pravnik



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

/ URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKA RAZRADA LOKACIJE /
K.P.BR. 1768/2 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI – P + 3 + Ps, SA 19
stambenih jedinica U UL. STEVICE JOVANOVIĆA BR. 27A

Investitor: **MILENIJUM 8284 DOO**
Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55
MB: 22096885, PIB: 114962069

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 3 + Ps / sa 19 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A
k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo

U R B A N I S T I Č K I P R O J E K A T

OPŠTA DOKUMENTACIJA

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

PROJEKTNI ZADATAK

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA

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

TEKSTUALNI DEO

- **01. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- NAMENA I KARAKTER PROSTORA
- PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA
- **02. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**
- **03. USLOVI IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI**



- **04. URBANISTIČKI POKAZATELJI
(INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)**
- **05. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**
- **06. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU**
- **07. INŽENJERSKO - GEOLOŠKI USLOVI**
- **08. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **09. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

GRAFIČKI DEO

- DISPOZICIJA PROSTORA – POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA
- REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO / PEJZAŽNO REŠENJE
- PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI
- PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽU

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA - IDR

(po posebnom sadržaju)



OPŠTA DOKUMENTACIJA



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000238522621

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

Дана, 15.09.2025. године
Београд

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

Име и презиме: Александар Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

Регистарски/матични број: **65400782**

и то следећа промена:

☐ **Промена података о издвојеним местима:**

☐ **Уписује се:**

1.

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



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

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

РЕШЕЊЕ

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

Образложење

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


Александра Софронијевић

Достављено:

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



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

R E Š E N J E

O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor:

MILENIJUM 8284 DOO

Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55

MB: 22096885, PIB: 114962069

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –

P + 3 + Ps / sa 19 stambenih jedinica /

Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A

k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.

Licenca broj 200 1482 14

Pančevo, februar 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:

PR ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар М. Бркић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 08084078187

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1482 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ел.



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



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

ПОТВРДУ

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

200 1482 14

**Одговорни урбаниста за руковођење 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 08.09.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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

**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**



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



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

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

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

Investitor:

MILENIJUM 8284 DOO

Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55

MB: 22096885, PIB: 114962069

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –

P + 3 + Ps / sa 19 stambenih jedinica /

Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A

k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:



ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.

Licenca broj 200-1482-14

Pančevo, februar 2026. godine

Ovlašćeno lice firme:

PR ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.



SAGLASNOST

Investitor:

MILENIJUM 8284 DOO

Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55

MB: 22096885, PIB: 114962069

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –

P + 3 + Ps / sa 19 stambenih jedinica /

Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A

k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo

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

Pančevo, februar 2026. godine

ODGOVORNI URBANISTA



ALEKSANDAR M. BRKIĆ dipl.inž.arh.

Licenca broj 200 1482 14



PROJEKTNI ZADATAK

Investitor:

MILENIJUM 8284 DOO

Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55

MB: 22096885, PIB: 114962069

Objekat:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –

P + 3 + Ps / sa 19 stambenih jedinica /

Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A

k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo

Izraditi projektno – tehničku dokumentaciju za izgradnju **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** / sa 19 stambenih jedinica / u Pančevu, u ul. Stevice Jovanovića br. 27A na katastarskoj parceli broj 1768/2 K.O. Pančevo, u svemu prema Planu generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), Zakonom o planiranju i izgradnji i važećim Pravilnicima, definisati položaj, oblik i veličinu objekta kao i potrebne komunalne kapacitete.

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

Pančevo, februar 2026. godine

Potpis Investitora:


zastupnik **DRAGAN STANISAVLJEVIĆ**

MILENIJUM 8284 DOO

Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55



**URBANISTIČKI USLOVI I
USLOVI IMALACA JAVNIH OVLAŠĆENJA**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено- комуналне послове и саобраћај
Број : 003505895 2025 08725 004 005 353 018
Датум : 17.09.2025. год.
Панчево, Трг Краља Петра I 2-4

Градска управа града Панчева - Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено- комуналне послове и саобраћај, решавајући по захтеву -"Миленијум 8284"- на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС и 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021, 62/2023), члана 15., члана 36. и 37. Одлуке о градској управи града Панчева ("Сл. лист града Панчева" бр. 13/17), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/10), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/15), а на основу Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева" бр. 19/2012, 27/2012–исправка, 1/13– исправка, 24/13–исправка, 20/14-исправка, 19/2018-измене и допуне, 25/2018-исправка техничке грешке, 6/19-исправка техничке грешке, 23/2022-измене и допуне) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

-за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта

Подаци о инвеститору

Назив инвеститора (име и презиме)	"Миленијум 8284", ул. Танаска Рајића бр.55, Панчево путем имжењера Срђана Кирића
МБ/ПИБ	22096885 / 114962069

на локацији :

Место : Панчево	Улица и број: Стевице Јовановића бр.27 А, Панчево
К.О. : Панчево	Бр.кат.парцела: 1768/2
Површина кат. парцеле: /	/

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парцеле бр. 1768/2 КО Панчево се налази у градском блоку бр.024 и планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

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

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

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА:

3.1. ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА

– СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Врста и намена објеката у зони

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне

град Панчево

инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

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

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

3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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

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

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

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

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

3.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

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

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

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

- **регулациона линија**

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

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

- **спољна грађевинска линија према регулацији**

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

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

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

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

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

5.1. ПОЛОЖАЈ ПРЕМА ПОВРШИНИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

5.2. ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, ИСПАДИ НА ОБЈЕКТУ:

5.2.1. упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

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

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

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

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

5.3.2. Темељи:

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

5.3.3. Грађевински елементи на осталим фасадама:

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

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

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

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

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

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

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

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

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- Венац (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

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

У складу са одредбама члана 24. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15), „Висина новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објекта прописаном овим правилником.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

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

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

- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Породични објекат је објекат са највише две функционалне јединице.- породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана
- Вишепородични објекат - је објекат са најмање три функционалних јединица. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену
- Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- Помоћни објекат - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни

5.5. ДОЗВОЉЕНИ ПОЛОЖАЈ И ВЕЛИЧИНА ОТВОРА:

Обрађено у тачки 5.3.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

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

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

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

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

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

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

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

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /

5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар.

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

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

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

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

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

5.13. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПРЕДМЕТНОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

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

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

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

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

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

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)
- складишта и магацини 1пм/4 запослена

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ :

6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

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

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

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

6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод, фекална и атмосферска канализација

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

Електроенергетика

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

Телекомунациона инфраструктура

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

Термоенергетика

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

Гас

град Панчево

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

Хигијена

Одлагање комуналног смећа према условима ЈКП "Хигијена" Панчево.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

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

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

8.1. правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

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

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

8.3. упутство о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле

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

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

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта

град Панчево

препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

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

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

9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИМ УСЛОВИМА

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

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПОТРЕБНИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

10.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

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

10.2. ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА:

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

10.3. САНИТАРНА ЗАШТИТА:

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

10.4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ:

У свему према условима Завода за заштиту споменика културе Панчево.

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

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

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

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

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

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

10.7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ У ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ : /

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

10.9. ЦИВИЛНА ЗАШТИТА:

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

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

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

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

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

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

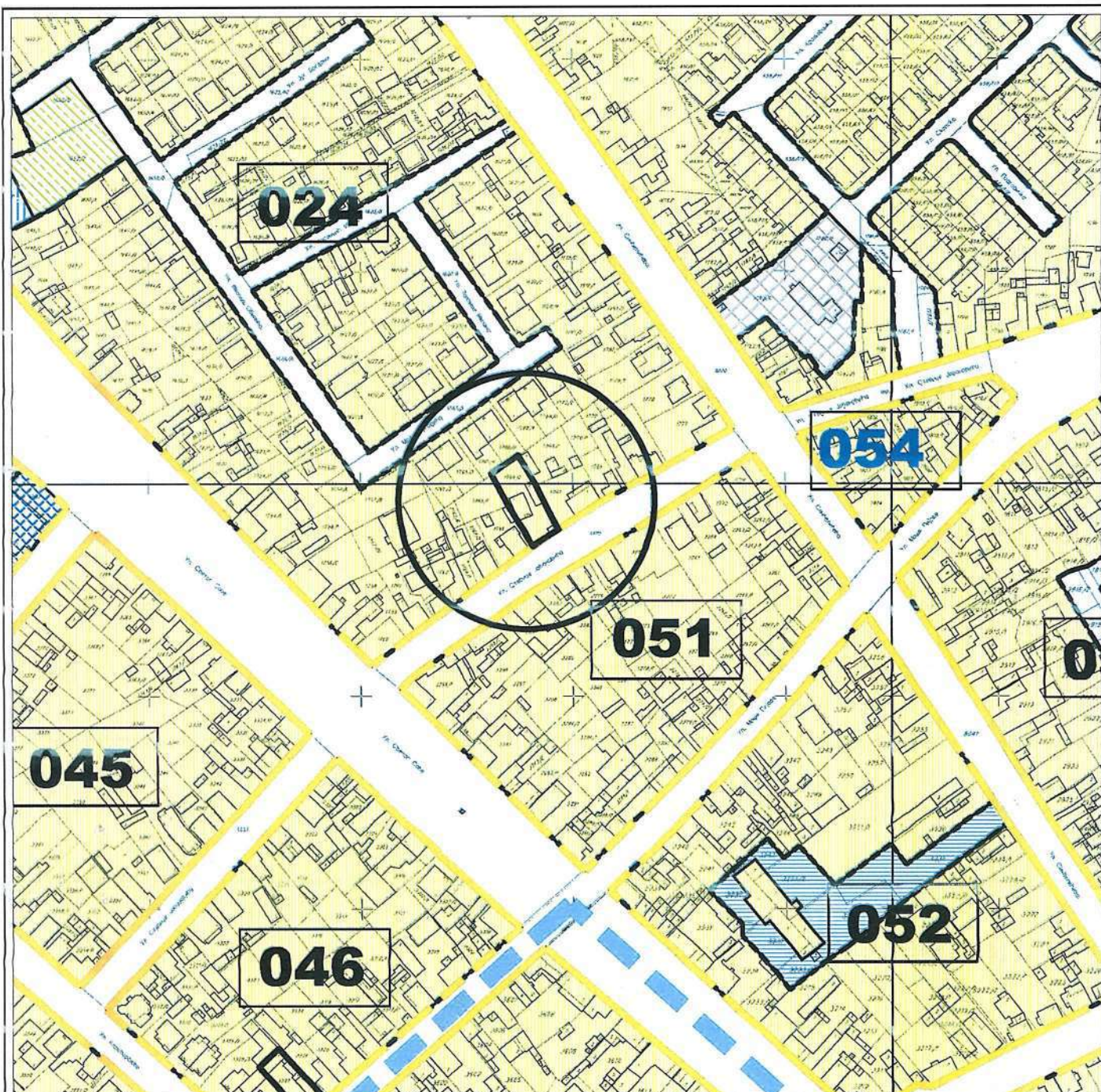
Увидом у достављени захтев и одредбе Плана, овај Секретаријат је утврдио да су испуњени услови из члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021,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

НАПОМЕНА: ПОДАЦИ ПРЕУЗЕТИ СА ПОРТАЛА „ГЕОСРБИЈА“.



ПОМОЋНИК СЕКРЕТАРА

Весна Влајковић, дипл. правник



ЛЕГЕНДА:



положај предметне парцеле



граница обухвата плана



граница блокова



бројеви блокова

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ



становање са компатибилним наменама



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

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

предмет бр:
3505895
2025

Шеф одељења:

Душанка Антонијев
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

[Signature]

Планирана претежна
намена са поделом на
зоне/целине и смернице
за спровођење плана за
кат.парц. бр. 1768/2
К.О. Панчево

Цртеж бр:

Размера:

Датум:

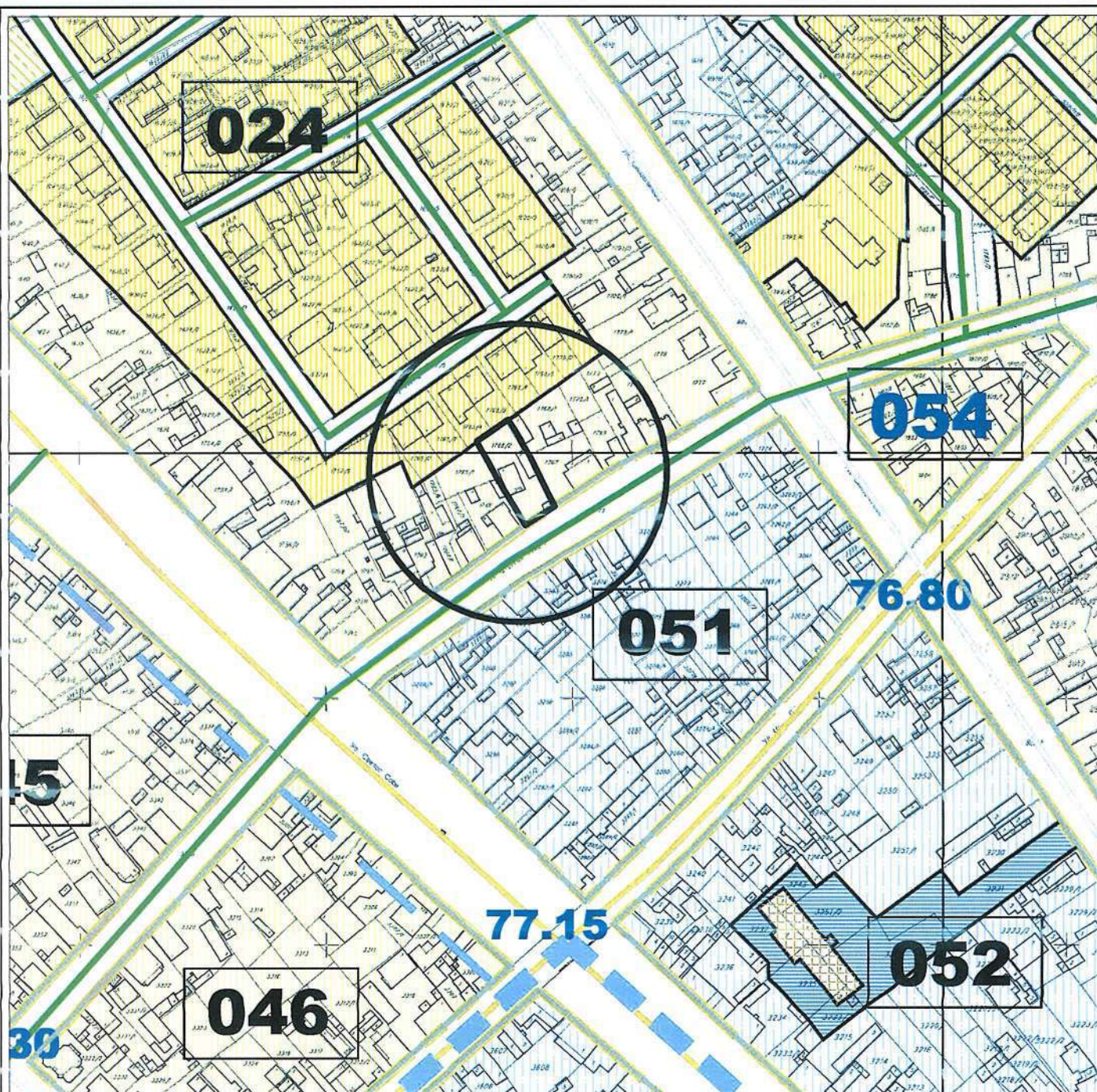
09/2025.

Параф:

[Signature]

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник



ЛЕГЕНДА:

- положај предметне парцеле
- граница обухвата плана
- граница блокова
- регулациона линија
- бројеви блокова

legenda	Maksimalno dozvoljena visina (m)		identifikacioni broj etaža
	venac	steme	
	11.5	15.5	P+2+P _k /P _s /M

Напомена 1:
Број етажа важи само као оријентациони параметар

Постојеће саобраћајнице
 стамбене саобраћајнице



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

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

Предмет бр:
3505895
2025

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

Параф:

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

Регулациони план са
урбанистичким
решењем јавних
површина за кат. парц.
1768/2
К.О. Панчево

Цртеж бр:

2

Размера:

1

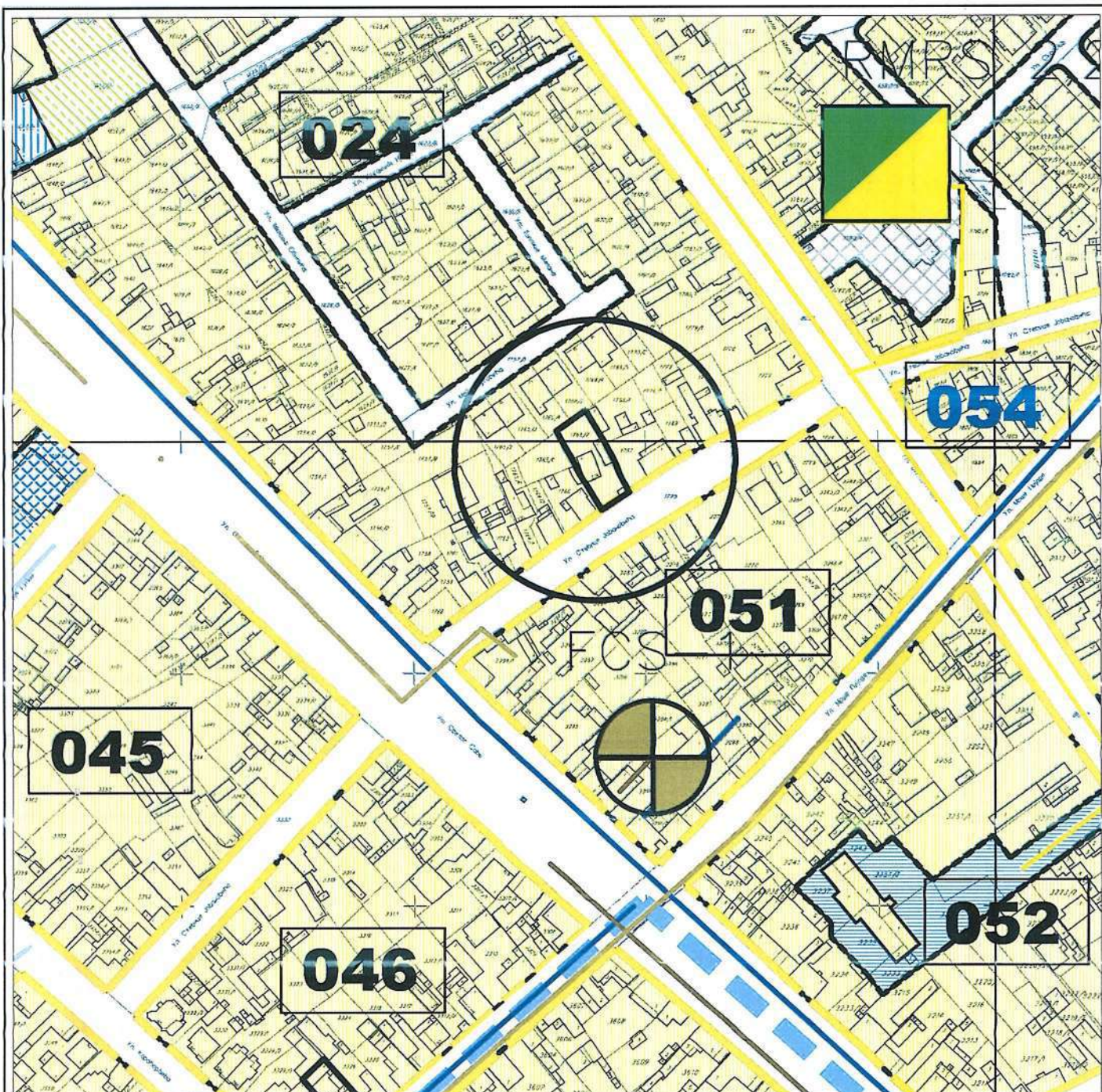
Датум:

09/2025

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Параф:



ЛЕГЕНДА:

<p>ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</p> <p>теплана</p> <p>Главна Марио Регулациона станица (ГМРС)</p> <p>Ресурс Марио Регулациона станица (ГМРС)</p> <p>вредност/потенцијал</p> <p>планирано</p> <p>ТО Центар - планова са могућношћу пројектовања</p> <p>Ресурс Марио Регулациона станица (ГМРС)</p> <p>Марио Регулациона станица (ГМРС)</p> <p>континуираност</p> <p>гасовод, мрежа дистрибуције до 16.5 бар-а</p> <p>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕ</p> <p>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА</p> <p>ТС 110/20</p> <p>ТС 35/10</p> <p>траза вод. нив. 105</p> <p>траза вод. нив. 100</p> <p>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА</p> <p>ТКС - "Нова пошта"</p> <p>VI - "Стара пошта"</p> <p>оптички кабл</p> <p>ТТ канализација</p> <p>архивни ТТ кабл</p>	<p>ВОДОВОД ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</p> <p>траза дистрибутивног водовода</p> <p>АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</p> <p>постројења црпа станица</p> <p>атмосферске канализације</p> <p>планирани колектори</p> <p>атмосферске канализације</p> <p>изградња колектора</p> <p>мешовите канализације</p> <p>ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</p> <p>постројења црпа станица фекалних вода</p> <p>планирана мрежа колектора фекалних канализација</p> <p>планирани колектори фекалних вода</p> <p>планирано</p> <p>планирана црпа станица фекалних вода</p> <p>FCS (....)</p> <p>планирани колектори фекалних канализација</p> <p>PPOV</p> <p>планирана постројења за прикључивање санитарних отпадних вода</p> <p>ПЛАНИРАНО ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА</p> <p>ТС 110/20</p> <p>ТС 35/10</p> <p>траза вод. нив. 105</p> <p>траза вод. нив. 100</p> <p>планирани оптички кабл</p> <p>планирани нисковолтски кабл</p> <p>планирано ТТ канализација</p>
--	---



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

Назив плана:

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

предмет бр:
- 3505895
2025

Шеф одељења:

Душанка Антонијевић
Стајић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Обрађивач:

Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

[Signature]

Техничка обрада:

Ксенија Стајић
граф.тех.

Параф:

[Signature]

Постојећа и планирана
генерална решења
мрежа и објеката
инфраструктуре
и јавног зеленила за кат.
парц. бр.1768/2
К.О. Панчево

Цртеж бр:

3

Размера:

1

Датум:

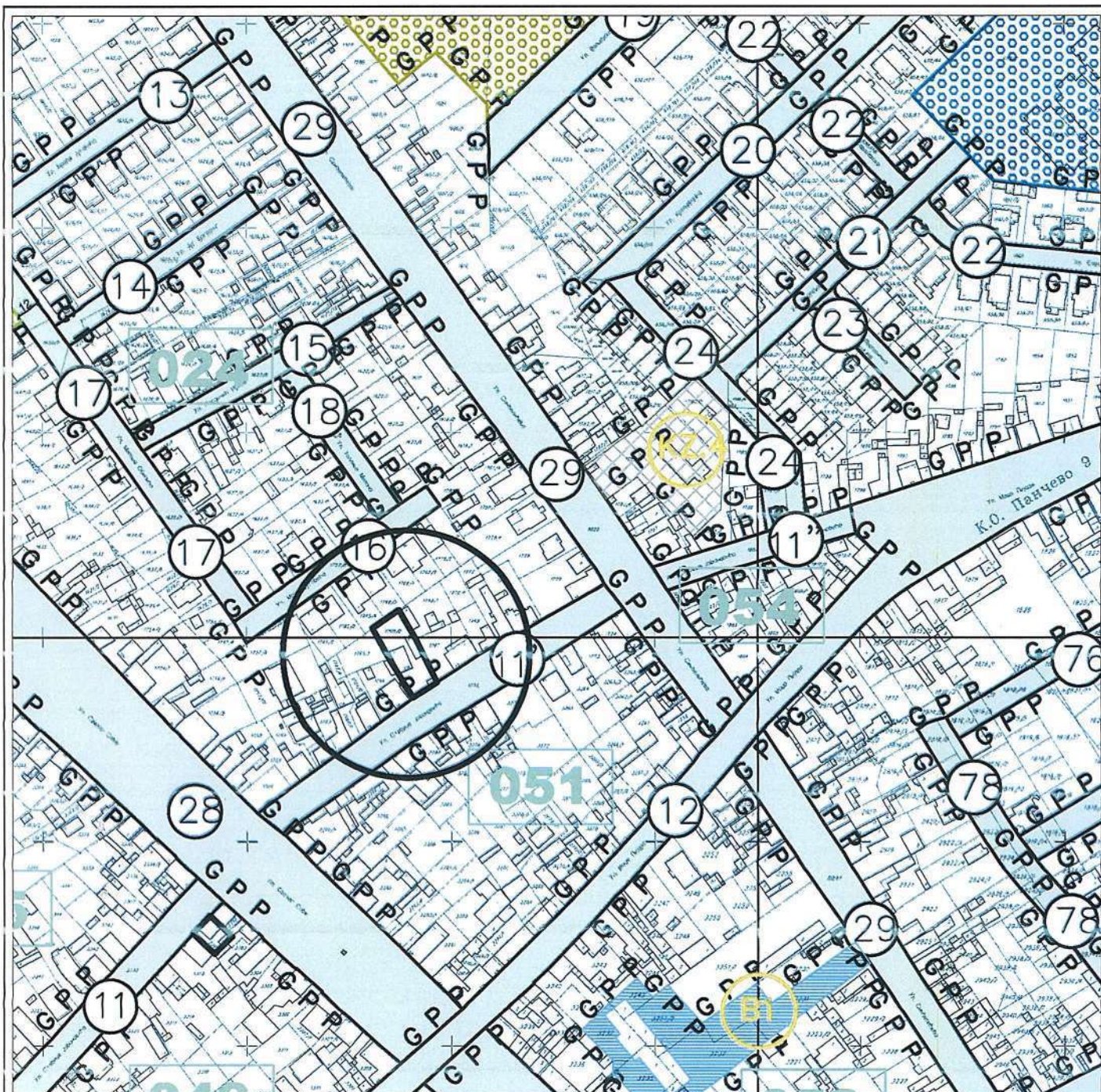
09/2025.

Секретар секретаријата:

Јасминка Павловић
дипл.правник

Параф:

[Signature]



ЛЕГЕНДА:

- положај предметне парцеле
- G P P** граница постојеће парцеле
- G P O** граница постојеће објекта
- P G P O** продужетак границе постојећег објекта
- граница обухвата плана
- 01-194** бројеви грађевинских блокова
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- грађевинско земљиште остале намене



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

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

предмет бр:
3505895
2025

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

Параф:

Обрађивач:
Вера Томашевић
дипл.инж.арх.

Параф:

Техничка обрада:
Ксенија Стајић
грађ.тех.

Параф:

План поделе
грађевинског
земљишта на јавно и
остало за кат.парц.
бр. 1768/2
К.О. Панчево

Секретар секретаријата:
Јасминка Павловић
дипл.правник

Цртеж бр:

Размера:

Датум:

09/2025

Параф:





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Панчево

Жарка Зрењанина 19

Број: 952-111-54052/2025

КО: Панчево



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 6/25/2025 4:29:38 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА
издавање података

Катастарска парцела број:
1768/2

Размера штампе: 1:500



Датум и време издавања:

25.06.2025 године у 11:26

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Стручна овера

Zlatko Hadzija
25/06/2025 12:07:01 PM

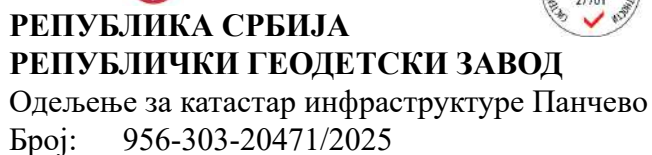
ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
Коначна овера

А

А

А

А

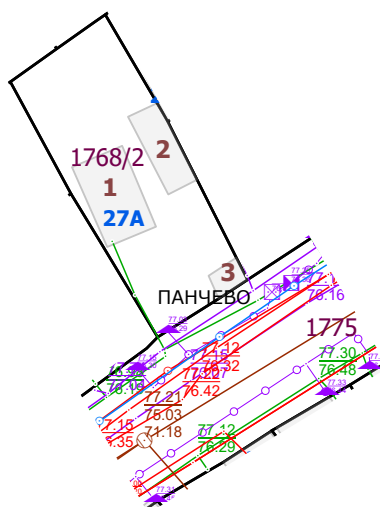


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 8/12/2025 8:31:32 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПАНЧЕВО

Размера: 1:1000



Копија плана водова је верна оригиналу.
Панчево
12.08.2025.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице

Vesna Zelenović Stojanović
12.8.2025. 08:12:34



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.08.2025. 14:14:46

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	b1a3c2ec-487a-4038-91eb-107c732959e5
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:11
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	1768/2
Површина m²:	600
Број извода (*):	11275
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	82
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ТАНАСКА РАЈИЋА 55
Матични број лица:	0000022096885
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.08.2025. 14:15:22

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	860b2fbf-9121-40af-8fc2-90ba829fe29b
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:11
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	1768/2
Површина m²:	600
Број извода (*):	11275

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	82

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ТАНАСКА РАЈИЋА 55
Матични број лица:	0000022096885
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет парцела)

*** Нема напомене ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА
Кућни број:	27
Кућни подброј:	А
Површина m²:	82
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ТАНАСКА РАЈИЋА 55
Матични број лица:	0000022096885
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.08.2025. 14:15:35

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0a20a064-4b12-4146-8649-3e6705ac7f8b
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:11
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	1768/2
Површина m²:	600
Број извода (*):	11275
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	50
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ТАНАСКА РАЈИЋА 55
Матични број лица:	0000022096885
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист	
Број објекта:	2
Назив улице:	СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	50
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО ПАНЧЕВО

Адреса: ПАНЧЕВО, ТАНАСКА РАЈИЋА 55

Матични број лица: 0000022096885

Врста права: ДРЖАЛАЦ

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

Датум уписа: 18.07.2007.

Трајање терета:

Опис терета:

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.08.2025. 14:15:47

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности		dd92e3e5-3764-4304-8418-0db16f8c0d4c
Матични број општине:	80314	
Општина:	ПАНЧЕВО	
Матични број катастарске општине:	802484	
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО	
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:11	
Служба:	ПАНЧЕВО	
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА	
Број парцеле:	1768/2	
Површина m²:	600	
Број извода (*):	11275	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	3	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ	
Површина m²:	15	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО ПАНЧЕВО	
Адреса:	ПАНЧЕВО, ТАНАСКА РАЈИЋА 55	
Матични број лица:	0000022096885	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ПРИВАТНА	
Удео:	1/1	
Терети на парцели - Г лист		
*** Нема терета ***		
Напомена (терет парцела)		
*** Нема напомене ***		
2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист		
Број објекта:	3	
Назив улице:	СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА	
Кућни број:		
Кућни подброј:		
Површина m²:	15	
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА	
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА	
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА	

Правни статус објекта: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

Број етажа под земљом:

Број етажа у приземљу: 1

Број етажа над земљом:

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив: МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО ПАНЧЕВО

Адреса: ПАНЧЕВО, ТАНАСКА РАЈИЋА 55

Матични број лица: 0000022096885

Врста права: ДРЖАЛАЦ

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

Датум уписа: 18.07.2007.

Трајање терета:

Опис терета:

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

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



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 11.08.2025. 14:15:57

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	45599726-0c26-4c34-87c7-66c5976f77e3
Матични број општине:	80314
Општина:	ПАНЧЕВО
Матични број катастарске општине:	802484
Катастарска општина:	ПАНЧЕВО
Датум ажурности:	08.08.2025. 14:11
Служба:	ПАНЧЕВО
Извор податка:	ПАНЧЕВО, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	1768/2
Површина m²:	600
Број извода (*):	11275
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	4
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	453
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО ПАНЧЕВО
Адреса:	ПАНЧЕВО, ТАНАСКА РАЈИЋА 55
Матични број лица:	0000022096885
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

* Ранији број листа непокретности.

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



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.-446728-25

Панчево, 10.11.2025

МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО

ТАНАСКА РАЈИЋА бр. 55

26000 ПАНЧЕВО

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 10.11.2025. године, поднетог у име МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО, ПАНЧЕВО, ТАНАСКА РАЈИЋА бр. 55 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), издају се

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

објекта: ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА, ПАНЧЕВО, СТЕВИЦЕ ЈОВАНОВИЋА бр. 27А парцела број 1768/2, К.О. ПАНЧЕВО, .

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR-57-11/2025 од 11.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови ..

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: На приступачном месту у **улазу** предметног објекта, за уградњу два ормана мерног места МОММ-9 и једног ормана мерног места МОММ-3, предвидети слободан простор (отвор у зиду) следећих димензија: ширине 2000mm, висине 2000mm и дубине 235mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 16mm^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 NHXNHX $\Phi 180$ 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: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја

Место везивања прикључка на систем: КПК на фасади објекта Стевице Јовановића 28

Опис прикључка до мерног места: У траси нн мерже код кућног броја С.Јовановића 22 уместо постојећег бетонског стуба уградити нов челичнорешеткасти стуб

Од КПК Стевике Јовановића 28 до КПК објекта Стевице Јовановића 27а изградити кабловски вод каблом ПП00/А 4*150мм² и од КПК објекта Стевице Јовановића 27а до новоуграђеног челичнорешеткастог стуба код кућног броја 22 изградити кабловски вод каблом ПП00/А 4*150мм²

након изградње нн водова и новог стуба, а пре пуштања објекта, превезати нн мрежу у улици С.Јовановића тако да је на новом челичнорешеткастом стубу крај трафореона изТС С.Јовановића, а потрошаче од кућног броја 27а до 33 и од 22 до 28 пребацити на трафореон ТС Синђелићева 2 прко новоизграђених нн водова.

На фасади предметног објекта уградити КПКЕВ-2П

КПКЕВ-2П и ормане мерног места повезати каблом пресека и типа РР00 4х95мм².

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

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

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

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

Опис мерног места: у Улазу објекта два МОММ -9 и један МОММ-3, који су опремљени шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима (осигурачи) и прикључним стезаљкама.

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

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (A)	
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ9						
1	станови	9	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
МОММ3						
1	станови	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ЛИФТ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
ПОММ1						
1	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
	Укупно ком:	22				

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

Бројила активне енергије морају бити комплетно опремљена са систем даљинског читавања и управљања у складу са документом - Функционални захтеви и

техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја (важећа верзија)

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц"

Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја

3. Место испоруке електричне енергије

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

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

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

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

5. Накнада за прикључење

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

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	3.839.095,67	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	530.522,03	РСД.
Укупно (без обрачунатог ПДВ):		4.369.617,70	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

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

7. Захтев за прикључење

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

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

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

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

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

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту уговора.

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

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

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту уговора.

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

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

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе прилоком подношења захтева за уговорање изјасни да жели овакву врсту уговора.

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

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

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

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. Локацијски услови за појединачне објекте се не могу издати само на основу овог документа већ је неопходно од Електродистрибуција Србије ДОО, Огранак Електродистрибуција Панчево, исходovati посебне услове за пројектовање и прикључење на начин предвиђен важећим Законом о планирању и изградњи

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Панчево само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

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

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

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

ПРИЛОЗИ:

- спецификација

М.П.



Директор огранка

Славиша Перенчевић,
маст.инж.орг.наука

Доставити :

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

ПРЕДМЕР И ПРЕДРАЧУН за објект Јовановића 27а Панчево 1768/2 КО Панчево

Р.БР.	НАЗИВ	МЕРА	КОЛ	ЈЕД. ЦЕНА	УКУПНО
1.	прикључни кабловски вод				
8.19.	ПРИПРЕМНО ЗАВРШНИ РАДОВИ ЗА КАБЛОВСКЕ ВОДОВЕ ДО 500м	ком	1,00	21.920,00	21.920,00
6.1.6	Ручно откопавање земље III категорије, за темеље објекта или кабловске ровове, дубине 0-2 м	м3	32,00	3.130,00	100.160,00
1.1.31	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у ров без опеке и песка	м	74,00	2.256,66	166.992,84
1.1.8	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен у PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	м	36,00	2.311,46	83.212,56
1.1.68	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x150 mm2, положен на зид, АБС, ДС или ЧРС са припадајућим прибором.	м	9,00	2.766,26	24.896,34
6.1.24	Ручно или машинско збијање земље, песка, шљунка, туцаника у слојевима од 10 - 20 см. Обрачун изведене количине је у збијеном стању.	м3	10,00	909,68	9.096,80
6.1.31	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разасирање песка , са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. дебелина слоја од 10 - 20 см.	м3	12,00	5.370,40	64.444,80
6.1.32	Набавка, испорука и транспорт и ручно убацивање и разасирање туцаника са машинским збијањем. Обрачун изведене количине је у збијеном стању. - дебелина слоја од 10 - 20 см.	м3	10,00	5.587,92	55.879,20
4.3.13	Набавка и полагање пластичне упозоравајуће траке	м	100,00	21,92	2.192,00
7.43	Набавка, испорука, транспорт и уградња ПВЦ цеви типа "јувидур" или друге Ø110mm	м	36,00	1.317,84	47.442,24
1.21	кабл ознака ЗА ТРОТОАР	ком	3,00	2.599,00	7.797,00
7.12	Набавка, испорука и транспорт и монтажа дуж трасе рова привремене оgrade на металним или дрвеним стубићима и демонтажа по завршетку радова - Пластична	м	100,00	948,80	94.880,00
7.20	Контрола збијености материјала у кабловском рову. Најмања збијеност је 62% СРПС У.Б1.036) или најмањи модул стишљивости 250 Н/mm2 (СРПС У.Б1.046). Контролу врши Институт за путеве. Обрачун по изласку на терен.	ком	2,00	35.072,00	70.144,00
6.1.42	Утовар земље, песка, шљунка, туцаника, шута и осталог материјала у моторно возило	м3	10,00	700,00	7.000,00
6.1.43	Испорука и транспорт вишка земље и шута на депонију	м3	10,00	1.644,00	16.440,00
9.2.1	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35kV) дужине до 50 м. са прибављањем Потврде РГЗ-а	ком	1,00	7.672,00	7.672,00
9.2.2	Снимање електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) и прикључака на вод дужине преко 50 м са прибављањем Потврде РГЗ-а	м	50,00	85,00	4.250,00
9.2.4	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4,10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине до 100 м	ком	1,00	17.800,00	17.800,00
9.2.5	Обележавање трасе електроенергетских водова (0,4, 10, 20 и 35 kV) са израдом протокола, дужине преко 100 м	м	0,00	200,00	0,00

6.4.15	Машинско сечење бетона тротоара и коловоза дебљина до 10 cm	m	184,00	877,82	161.518,88
6.4.26	Машинско разбијање неармираних бетонских подова и тротоара дебљине 10-20 cm	m ²	46,00	4.714,20	216.853,20
6.2.5	Набавка, Испорука и транспорт из фабрике бетона и машинска уградња бетона, за неармиране бетонске подне плоче, МБ 20, дебљина 15 cm	m ²	46,00	2.844,31	130.838,26
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
	Укупно прикључни кабловски вод				1.316.142,92
	РАЗВОДНИ ОРМАНИ				
3.1.1	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-1П (1 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	62.472,00	62.472,00
3.1.6.	Испорука и уградња ормана КПК ЕВ-2П (2 слог од 3 осигурача) у фасаду	ком	1,00	70.962,00	70.962,00
3.1.25	Испорука и уградња ормана ПОММ-1 у фасаду	ком	1,00	30.819,52	30.819,52
3.3.10	Испорука и уградња ножастог осигурача NV00 од 63А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	920,64	2.761,92
1.1.1	Испорука и полагање кабла 1kV PP00/A 4x16 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	10,00	438,40	4.384,00
1.2.6	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла PP00 (Al или Cu) пресека до 4x50mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	3,00	2.192,00	6.576,00
3.1.33	Испорука и уградња ормана МОММ-9 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	ком	2,00	168.333,14	336.666,28
3.1.31	Испорука и уградња ормана МОММ-3 у зид припремљен за уградњу опремљених типским бравицама према захтеву огранка	ком	1,00	70.878,92	70.878,92
3.2.2	Испорука и уградња трофазног бројила са прекидачким модулом и са целуларним NBloT комуникационим модемом	ком	22,00	34.996,25	769.917,50
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС, КПК, ОММ или РО	ком	3,00	4.712,80	14.138,40
3.3.2	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 16 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	0,00	861,95	0,00
3.3.4	Испорука и уградња аутоматског осигурача 230/400 V, 25 А типа "Ц", морају да имају струју прекида 10kA и морају да поседују стандард IEC 60898,	ком	66,00	860,95	56.822,70

1.1.16	Испорука и полагање кабла 1kV PP00 4x95 mm ² , положен у постојећу PVC цев, кабловицу, поцинковане цеви, кабловске канале и слично	m	15,00	6.797,40	101.960,94
	УКУПНО РАЗВОДНИ ОРМАНИ				1.528.360,18
2.	ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				
9.1.5	Израда пројектне документације за изградњу кабловског вода 10(20) или 1 kV - до 500m трасе. Цена обухвата идејно решење, идејни пројекат, пројекта за извођење и пројекта изведеног објекта	ком	1,00	444.720,00	444.720,00
	УКУПНО ПРОЈЕКТНО ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА				444.720,00
3.	ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				
	Трошкови надзора над изградњом објекта, манипулације у току извођења радова, провера техничке исправности изведеног објекта, са издавањем записника о подобности за употребу, испитивање и пуштање у погон	компл			
	МАНИПУЛАЦИЈА РАСКЛОПНОМ ОПРЕМОМ СА ИЗДАВАЊЕМ ДОЗВОЛЕ ЗА РАД И ПОНОВНИМ УКЉУЧЕЊЕМ НА 0,4 kV	компл	1,00	8.590,00	8.590,00
	напонско испитивање 1кВ кабла	ком	2,00	7.012,00	14.024,00
	технички преглед 0,4кВ надземног или кабловског вода	пауш	1,00	14.590,00	14.590,00
1.2.8	СУВО ОТВАРАЊЕ кабла (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² И ВЕЗИВАЊЕ У ТС,КПК, ОММ или РО	ком	1,00	4.712,80	4.712,80
3.3.13	Испорука и уградња ножастог осигурача NV1 од 160А, морају да поседују IEC 60269,	ком	3,00	1.106,96	3.320,88
	Службени надзор над изградњом еео	ком	1,00	62.966,00	62.966,00
	таксе цеоп	пауш	1,00	80.000,00	80.000,00
	ПРЕГЛЕД ПРИКЉУЧКА И ММ концентрација ОД 9-32 бројила	ком	22,00	674,00	14.828,00
4.1.87	Челично решеткасти стуб (ЧРС) - испорука, транспорт и подизање стуба	kg	259,00	700,00	181.300,00
4.1.88	Челично решеткасти стуб (ЧРС) - израда темеља	m ³	6,00	20.272,00	121.632,00
4.1.94	ИЗРАДА, ИСПОРУКА И МОНТАЖА ТИПСКЕ ЧЕЛИЧНЕ КОНЗОЛЕ	kg	22,00	703,60	15.479,20
1.2.14	ВЕЗИВАЊЕ КАБЛА PP00 (Al или Cu) пресека до 4x150mm ² 1kV НА НАДЗЕМНУ МРЕЖУ	ком	1,00	4.932,00	4.932,00
1.4.32	РАСЕЦАЊЕ ЛИНИЈЕ И ИЗРАДА КРАЈЊЕГ ВЕЗА Al/Č 35-50mm ²	ком	2,00	3.014,00	6.028,00
	Укупно ОСТАЛИ ТРОШКОВИ				532.402,88
	СВЕГА (без пореза на додату вредност):				3.821.625,98

Овим предмером и предрачуном нису обухваћени административни трошкови и део трошкова

Руководилац Сектора за
енергетику и инвестиције

Марија Вујић, дипл. инж. ел.

Огранак Електродистрибуција Панчево

10.11.2025

Панчево

СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ПРИЛОГ: СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА

ПРИЛОГ УЗ РЕШЕЊЕ: 8Ц.1.1.0.-Д.07.15.-446728-25

КАРАКТЕР ПРИКЉУЧКА: индивидуални

Трошкови прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
АДМИНИСТАРТИВНИ ТРОШАК НОВИ						
1	Сагледавање оптималних услова прикључења за НН прикључке (Снага преко 43,5кЊ)	РСД	1,00	17.469,69	17.469,69	0,00
				ЗБИР:	17.469,69	0,00
нн вод						
1	нн вод од С.Ј.28 до С.Ј27а и до чрс-а	рсд	1,00	1.316.142,92	1.316.142,92	0,00
				ЗБИР:	1.316.142,92	0,00
документација						
1	пројектна документација и дозволе	рсд	1,00	444.720,00	444.720,00	0,00
				ЗБИР:	444.720,00	0,00
омм						
1	омм са тб	рсд	1,00	1.528.360,18	1.528.360,18	0,00
				ЗБИР:	1.528.360,18	0,00
остало						
1	остали трошкови	рсд	1,00	532.402,88	532.402,88	0,00
				ЗБИР:	532.402,88	0,00
					УКУПНО	3.839.095,67
					ПДВ 20%	767.819,13
					ИЗНОС	4.606.914,80
Трошкови система због прикључења						
РБ	Опис	Јед. мере	Количина	Јед. цена	УКУПНО	ЕД
Претходно одобрена снага						
				ЗБИР:	0,00	0,00
Одобрена снага						
1	станови (Широка потрошња)	kW	327,75	1.397,95	458.178,11	0,00
2	ХИДРОЦИЛ ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ МРЕЖУ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
3	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
4	ЛИФТ (Широка потрошња)	kW	17,25	1.397,95	24.114,64	0,00
				ЗБИР:	530.522,03	0,00
					УКУПНО	530.522,03
					ПДВ 20%	106.104,41
					ИЗНОС	636.626,44
Укупан износ						
					УКУПНО	ЕД
					СВЕГА	4.369.617,70
					ПДВ 20%	873.923,54
					ИЗНОС	5.243.541,24

Саставио

Шеф службе за енергетику

Марија Вујић



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

ПАНЧЕВО
ТЕХНИЧКИ СЕКТОР
Број: Д- 15726/1
Панчево, 29.12. 2025. год.

Инвеститор: MILENIJUM 8284 DOO Панчево, ул. Танаска Рајића бр. 55
Пуномоћник: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
Место градње: Ул. Стевице Јовановића бр. 27а, кат. парц. 1768/2 к.о. Панчево

Предмет: Захтев за исходовање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица у улици Стевице Јовановића бр. 27а, кат. парц. 1768/2 к.о. Панчево

На основу Вашег захтева (наш број Д-15726) достављеног у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево mail- ом дана 29.12.2025. год. који се односи на исходовање техничких услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица у улици Стевице Јовановића бр. 27а, кат. парц. 1768/2 к.о. Панчево, извештавамо Вас следеће:

- На посматраној локацији постоје градске инсталације водовода и фекалне канализације (ситуација са положајем наше инсталације дата је у прилогу). На посматраној локацији није изграђена градска атмосферска канализација.
- У прилогу захтева Инвеститор је доставио нацрт идејног решења бр IDR - 57- 11 / 2025 новембар 2025. год. који садржи технички опис, хидраулички прорачун, ситуациони план објекта са положајем прикључних шахтова са потребним капацитетима, технички опис хидротехничких инсталација, графичку документацију, све урађено је од стране предузећа: „ArchiTec“ Панчево, улица Вељка Петровића бр. 5 А, Срђан Кирић, дипл.инж.арх.
- Тражени пречници прикључака су: прикључак на градски водовод OD 75, прикључак на градску фекалну канализацију OD 160, инвеститор није тражио прикључање на градску атмосферску канализацију, већ се атмосферске воде са крова објекта одвести у зелену површину.
- Парцела инвеститора има водоводни и фекални канализациони прикључак. Регистровани корисник у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево је MILENIJUM 8284 DOO Панчево

Водовод:

- Инвеститор је прикључење објекта предвидео на градски водовод PE OD 110 у улици, тражени пречник је OD 75.
- У достављеној документацији је дат је положај будућег водомерног шахта (налази се у колском улазу, на око 1,5 метар од регулационе линије).
- У водомерном шахту предвидети монтажу главног водомера (Ø 50/20) којим ће се мерити укупна потрошња воде у објекту.
- Одлуком о преради и дистрибуцији воде Града Панчева („Сл. гласник РС“ 23/18) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу односно локал/пословни простор у објекту на парцели. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан односно локал појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан односно локал појединачно.
- Водомерни шахт мора бити увек приступачан за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера, није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, преко и око водомерног шахта. Забрањено је постављање контејнера преко водомерног шахта.
- Димензије водомерног шахта (светли отвор) су 140X200 mm
- Носивост шахт поклопца одредити на основу меродавног саобраћајног оптерећења на месту где је предвиђена изградња водомерног шахта.
- Појединачне водомере поставити у водомерне ормане непосредно уз заједничке вертикале. Вертикале пролазе кроз заједничке просторије (ходнике) и морају бити приступачне у сваком тренутку (видне) Димензије водомерног окна биће дефинисане Пројектом прикључка и морају бити према стандардима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.
- Није дозвољено постављање појединачних водомера у подрумским или сутеренским просторијама.
- Сви водомери који се уграђују морају задовољавати стандарде ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водомер за хоризонталну уградњу, вишемлазни, минималне класе тачности Б или више). Уколико Инвеститор не испоштује горе наведене стандарде, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево неће моћи да изврши планирано прикључење.

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

Фекална канализација:

- У складу са захтевом, прикључање објекта извести на градску фекалну канализацију од азбестцементних цеви Ø 250, начин прикључења односно кота дна будућег прикључка биће дефинисана засебним пројектом прикључка који ради ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево о трошку инвеститора.
- У достављеном решењу дат је положај будућег прикључног фекалног шахта, налази се на цца 1,5 метара од регулационе линије. Тражени пречник прикључка је OD 160.
- Забрањено је прикључење преко цевне ревизије.
- Ревизиони шахт мора бити приступачан тако да у сваком тренутку буде омогућен приступ специјалном возилу за одржавање канализационе мреже, ради евентуалног одгушења прикључка.
- Шахт урадити у свему према техничким прописима и важећим стандардима за ову врсту радова и уз сву потребну пројектно техничку документацију.
- Уколико се пројектом унутрашњих инсталација за фекалну канализацију докаже да је прикључење објекта једино могуће путем црпне станице, набавка, уградња, одржавање и све остало у вези црпне станице је искључиво надлежност Инвеститора.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је испод геодетске коте терена улице на којој се налази канализација на коју се објекат прикључује, не сме се директно прикључити на канализацију.
- Инвеститор је дужан да се придржава свих стандарда и прописа који важе у ЈКП „Водовод и канализације“ Панчево, у противном неће моћи да изврши планирано прикључење објекта и регистрацију корисника.
- У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
- Обавезна је уградња сепаратора нафтних деривата за одвођење вода из гаражних простора.
- Запрљану воду која настаје приликом прања гараже за аутомобиле у приземљу објекта пречистити кроз сепаратор уља и масти и повезати на фекалну канализацију (с обзиром да не постоји могућност прикључања објекта на градску атмосферску канализацију)
- Отпадне воде са подова 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)
- На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода.
- Инвеститор је дужан да се обрати ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево захтевом за прикључење на градску фекалну канализацију. Уз захтев за прикључење доставити ПЗИ –пројекат за извођење у којем ће се одредити пречник канализационог прикључка на основу хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација. Минимални пречник канализационог прикључка је OD 160, уколико се хидрауличким прорачуном не покаже да је потребан пречник прикључка већи од OD 160.

Прикључци на водовод, фекалну и атмосферску канализацију:

Инвеститор је у обавези да за све радове на јавној површини са имаоцем јавног овлашћења ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево закључи уговор о изградњи прикључака, све у складу са чланом 92. Закона који се односи на финансирање недовољно опремљеног грађевинског земљишта.

Пројектована вредност радова на изградњи прикључака на водовод и фекалну канализацију, у смислу овог уговора, који обухвата прибављање техничке документације, израду пројектне документације и изградњу прикључака је око 800.000,00 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) и чл. 21 Одлуке о канализацији („Сл. лист општине Панчево, Ковин и Опово“ бр. 14/90, 8/91, 14/92, 7/93, 9/93 и „Сл. лист општине Панчево“ бр. 1/94, 4/94) Скупштина општине Панчево од 31.10.1996. године.

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

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

Цена израде техничких услова из надлежности ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица у улици Стевице Јовановића бр. 27а, кат. парц. 1768/2 к.о. Панчево је 0,00 динара (на основу члана 9. став 10. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023)).

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

В Д Д И Р Е К Т О Р А
Ненад Ракић, дипл. менаџер

[illegible]

Размера	1:1000
К.О.	Панчево
Датум	30.12.2025.
Обрадила	З.Банђур



Јавно предузеће
„Урбанизам“ Панчево

Број: 03-614/2025

Панчево, 24.11.2025

ДОСТАВИТИ:

"МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО"

Ул. Танаска Рајића бр. 55, Панчево

ЈП "Урбанизам" Панчево, решавајући по захтеву инвеститора "МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО", Ул. Танаска Рајића бр. 55, Панчево, (у даљем тексту – Инвеститори), за потребе изградње урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу Закона о путевима (Сл. гласник Р Србије, бр. 41/2018, 95/2018 и 92/2023), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/202, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23 одлука УС), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гл. РСрбије" бр. 87/2023), доноси

РЕШЕЊЕ О УСЛОВИМА

за пројектовање и изградњу саобраћајног прикључка на јавни пут

- I. Са становишта заштите јавног пута, радови на изградњи вишепородичног стамбено-пословног објекта на катастарској парцели топ. бр. 1768/2 К.О. Панчево у Ул. Стевице Јовановића бр. 27 А у Панчеву, могу се изводити према следећим условима:
- Приступ кат. парцели топ. бр. 1768/2 К.О. Панчево остварити преко постојећег саобраћајног прикључка и његовим проширењем, како је на приложеном идејном решењу дефинисано осовински и осовинским тачкама све до кат. парцеле топ. бр. 1775 К.О. Панчево која је уписана као Ул. Стевице Јовановића и како је то приказано на ситуационом плану, урађеном од стране стране "AchiTech" Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг, Панчево, Ул. Вељка Петровића бр. 5А.
Приказана траса прикључка чиниће саставни део овог Решења, ако је осовински и диспозиционо постављена у односу на коловоз Ул. Стевице Јовановића, како је то приказано на приложеном ситуационом плану.
 - Двосмерни улазно излазни приступ са ширином коловоза од 6,9 м извести реконструкцијом постојећег саобраћајног прикључка и на месту постојећег саобраћајног прикључка управно у односу на постојећи коловоз Ул. Стевице Јовановића на кат. парцели бр. 1775 К.О. Панчево.
 - Проширење саобраћајног прикључка извести са одговарајућом конструкцијом и завршним слојем од асфалта, бетона, бетонских елемената, или неког другог чврстог и јединственог материјала и форме завршне обраде који је идентичан са постојећим изведеним саобраћајним прикључком, а место прикључења на коловоз обрадити без лепеза.
Димензионисање носивости коловозне конструкције извршити према намени и планираном саобраћајном оптерећењу, у складу са носивошћу постојећег саобраћајног прикључка.

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)

- Нивелету саобраћајног прикључка и дате саобраћајне површине ускладити са постојећим објектима, као и са постојећим саобраћајним површинама, а посебно са пешачком стазом-тротоаром, бициклическом стазом и нивелетом коловоза у Ул. Стевице Јовановића, као и са конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода.
- Такође, попречне и подужне падове саобраћајног прикључка усагласити са решењем одвођења атмосферских вода.
- Приликом изградње саобраћајног прикључка Инвеститор је обавезан да изврши регулисање саобраћаја постављањем одговарајуће вертикалне саобраћајне сигнализације и обележавањем хоризонталне саобраћајне сигнализације, тако да се обезбеди безбедан и одговарајуће обележен и означен пешачки прелаз у правцу постојећег тротоара, као и да се такође обезбеди и безбедно одвијање свих осталих присутних видова саобраћаја и прикључивање на постојећи коловоз у Ул. Стевице Јовановића.
- Инвеститор је обавезан да за пројектовање, изградњу и коришћење саобраћајног прикључка у потпуности поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Стевице Јовановића.
- Ово Решење о условима издаје се за потребе израде Урбанистичког пројекта и локацијских услова на основу Захтева за издавање услова за израду техничких услова, заведеног под бројем 03-614/2025 од 18.09.2025 године.

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

- Пројекат мора бити израђен у складу са законом, техничким прописима и стандардима који регулишу ову област и мора бити оверен од стране одговорног пројектанта.
- Ситуационо решење пројекта за предметни саобраћајни прикључак мора бити израђен на геодетској подлози овереној од стране Републичког геодетског завода,
- У пројекту морају бити приказане апсолутне висинске коте предметних путева и улица, као и планираног саобраћајног прикључка.
- Пројектом саобраћајног прикључка мора бити адекватно решено и прихватање и одводњавање површинских вода са истог, уз усклађивање са системом одводњавања предметне улице, или пута, као јавне површине на којој се гради саобраћајни прикључак.
- У пројекту приказати регулисање саобраћаја са вертикалном и хоризонталном саобраћајном сигнализацијом ради обезбеђивања безбедног приступа предметној парцели и ради обезбеђивања безбедног прелаза преко тротоара и бициклическе стазе у Ул. Стевице Јовановића, као и безбедног прикључка на постојећи коловоз Ул. Стевице Јовановића, уз обавезу и да се усклади и да се поштује постојећи начин регулисања саобраћаја у Ул. Стевице Јовановића.
- 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 бициклическе стазе, на којима би се изводили предметни радови, мора се обезбедити прописаном саобраћајном сигнализацијом у складу са чл. 154. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. лист Р Србије" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013—одлука УС, 55/2014, 96/2015-др. закон, 9/2016-одлука УС и 24/2018, 41/2018, 41/2018-др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др. Закон и 76/2023), а уколико је током извођења предметних радова потребно затварање дела улице, или пута, односно целе улице, или пута за саобраћај, потребно је урадити пројекат техничког

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево



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

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

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

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

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)



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 "МИЛЕНИЈУМ 8284 ДОО", Ул. Танаска Рајића бр. 55, Панчево, за издавање саобраћајних и техничких услова за извођење радова на јавном путу и на јавној површини ради израде урбанистичког пројекта и локацијских услова, на основу на основу Закона о путевима ("Сл. гласник РС" 41/2018, 95/2018-др. Закон и 92/2023-др. закон), Одлуке о општинским путевима и улицама на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева, бр. 7/2020, 61/2020, 22/2022 и 34/2024), Закона о општем управном поступку ("Сл. гл. Р Србије", бр. 18/16), Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник Р Србије" бр. 87/2023), ЈП "Урбанизам" Панчево донео је решење о условима као у диспозитиву.

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

Обрађивач:

Координатор у области урбанизма, управљања путевима и одржавању објеката

Јован Станковић, дипл. инж. саобраћаја

Доставити:

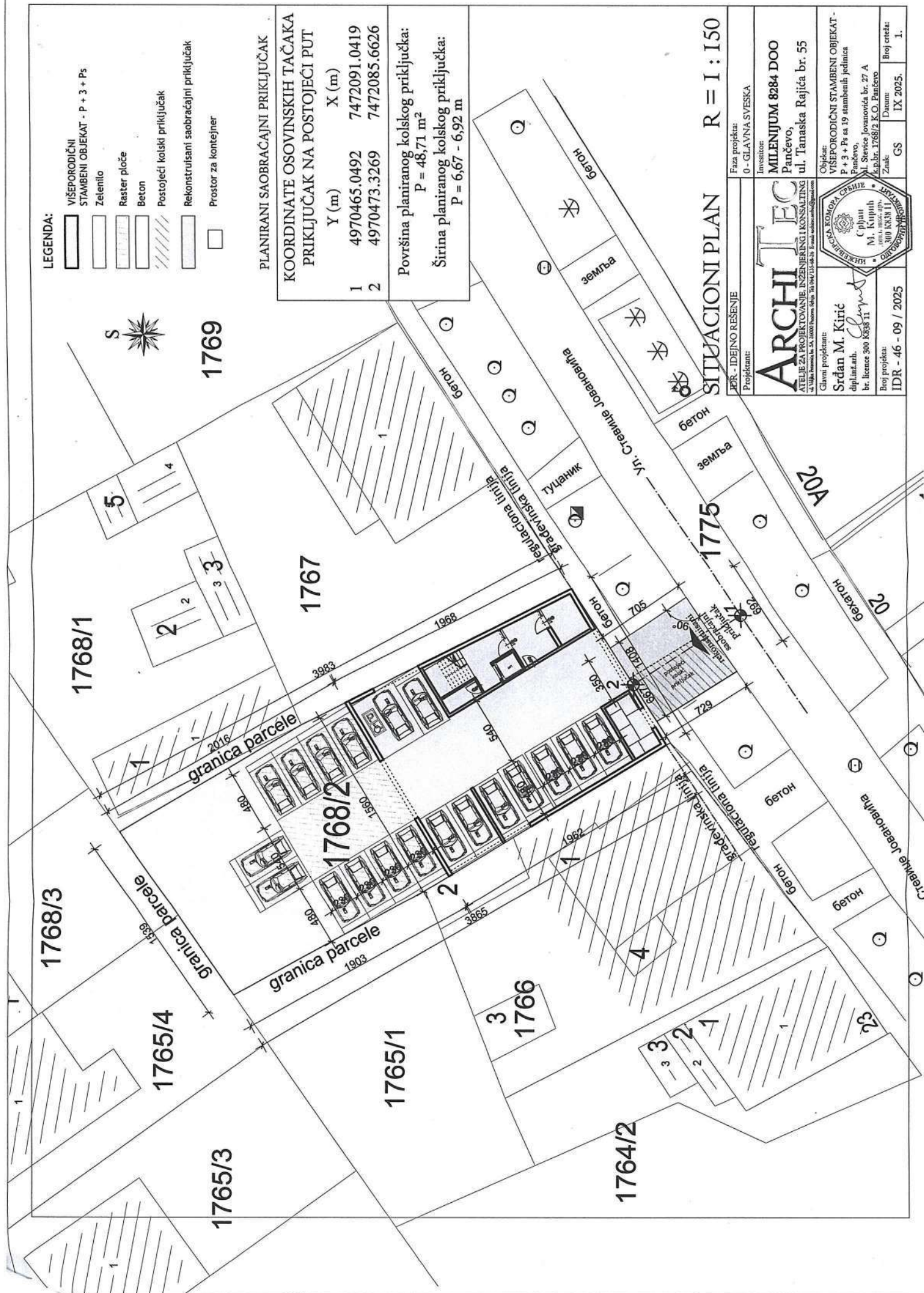
1. Подносиоцу захтева х 1
2. Архиви х 1
3. Именованим секретаријатим из наслова

Директор

Славе Бојачијевић, дипл. инж. арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

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





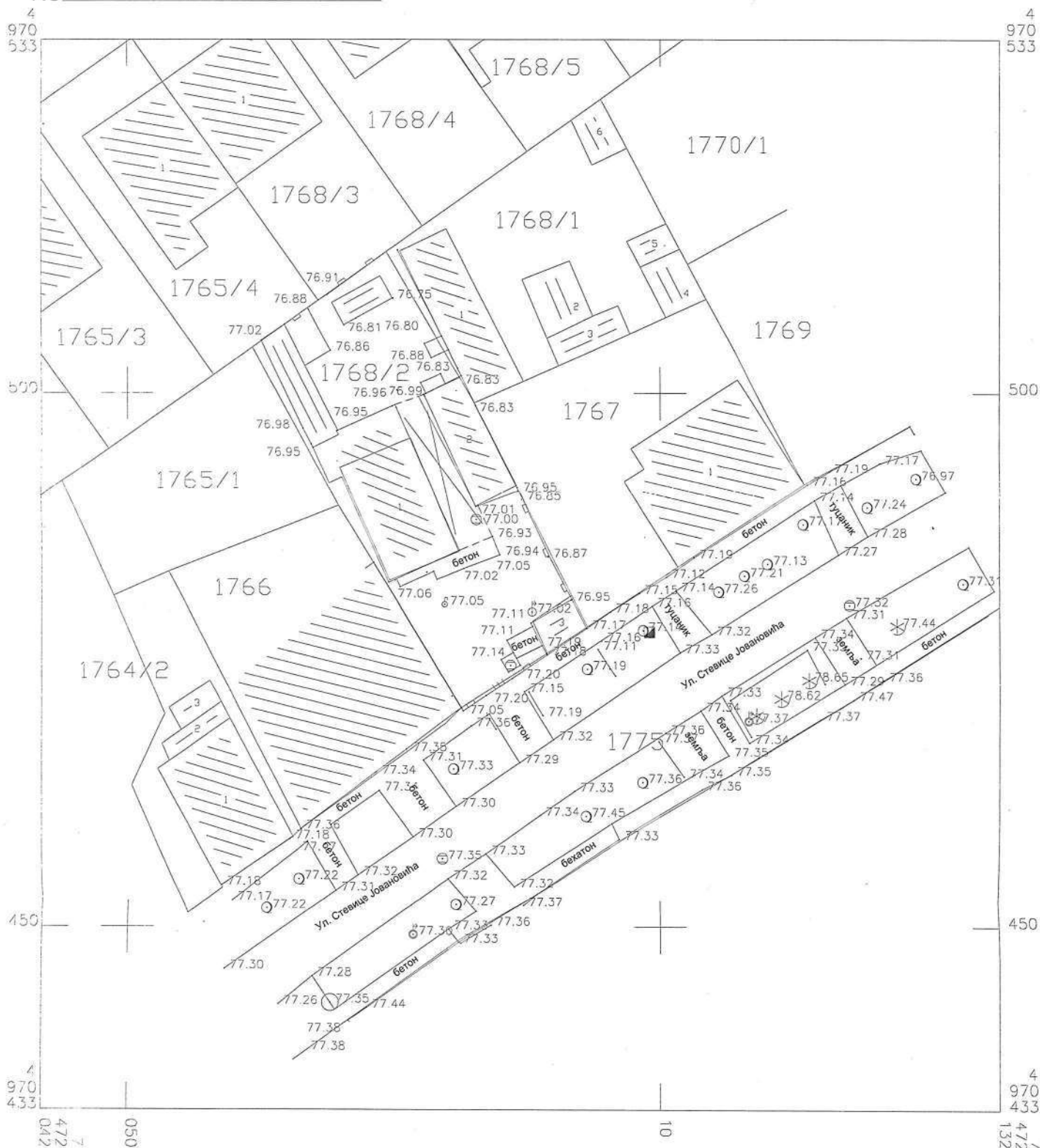
SmartGeoMT

Milan Popović pr
Biro za geodetske poslove i usluge
Pančevo

Катастарско-топографски план

парцела број 1768/2

КО ПАНЧЕВО



— Фактичко стање
— Катастарско стање

Размера 1:500

Снимљено дана: 04.08. 2025. год.

Milan Popović pr
BIRO ZA GEODETSKE POSLOVE I USLUGE
SMARTGEOMT
PANČEVO



Милан Поповић, маст. инж. геод.



4/284

"MILENIJUM 8284" D.O.O.
Танаска Рајића бр. 55
ПАНЧЕВО

Наш број: TP/C-1977
Панчево, 06.11.2025

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду урбанистичког пројекта

Поводом вашег захтева и приложене главне свеске достављамо техничке услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу:

вишепородичног стамбеног објекта, П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат) са 19 (деветнаест) стамбених јединица
у Панчеву у ул. Стевице Јовановића бр. 27А, на катастарској парцели бр. 1768/2 к.о. Панчево, инвеститор "MILENIJUM 8284" D.O.O., ул. Танаска Рајића бр. 55 из Панчева.

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



В.Д. ДИРЕКТОР-а

Предраг Живковић

РЈ «Дистрибуција» Панчево

„МИЛЕНИЈУМ 8284“ ДОО

ТАНАСКА РАЈИЋА 55
ПАНЧЕВО

Ваш број:

05-02-4-14/1057-1

Наш број:

Датум:

25.08.2025.

Предмет: **Технички услови за израду урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Стевице Јовановића 27А на кат. парц. бр. 1768/2 К.О. Панчево**

Поштовани,

На основу Вашег писменог захтева и прилога од 14.08.2025.год., наш број 05-02-4-14/1057 од 15.08.2025.год. за издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у улици Стевице Јовановића 27А на кат. парц. бр. 1768/2 К.О. Панчево, обавештавамо Вас о следећем.

- На предметном подручју, у надлежности ЈП "СРБИЈАГАС" постоје следећи гасни објекти:
 - **Дистрибутивни гасовод ($P_{max}=3bar$)** од полиетиленских цеви $\varnothing 40$ са парне стране улице и $\varnothing 110$ са непарне, у зеленој површини паралелно са грађевинском линијом стамбених објеката, са кућним гасним прикључцима - **изграђен у функцији**
 - траса гасовода је приказана на ситуацији приложеној уз овај допис.

Тресе гасовода датих у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити званичне и 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 челичних и полиетиленских цеви радног притиска до 4 bar

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

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасовод	0,4	0,2
Водовод и канализација	0,4	0,2
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
Темелј	1,0	Не
Стабло високог зеленила	1,5	Не

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

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

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

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

Постоји техничка могућност прикључења вишепородичног стамбеног објекта у Панчеву у ул. Стевице Јовановића 27А на кат. парц. бр. 1768/2 К.О. Панчево, на дистрибутивни гасоводни систем ЈП "СРБИЈАГАС", уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила, уколико капацитет дистрибутивне гасне мреже задовољава потребе објекта. На предметној парцели постоји кућни гасни прикључак (КГП). Ако се КГП налази на месту предвиђеном за изградњу будуће зграде, потребно да поднесете захтев за његово укидање или измештање. Укидање или измештање ће обавити радници ЈП „Србијасга“ или предузеће ангажовано од стране ЈП „Србијасга“, о трошку инвеститора.

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

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

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

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

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

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

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

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

гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

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

С поштовањем,

Виши стручни сарадник

Радич

Здравко Радић, дипл.инг.маш.



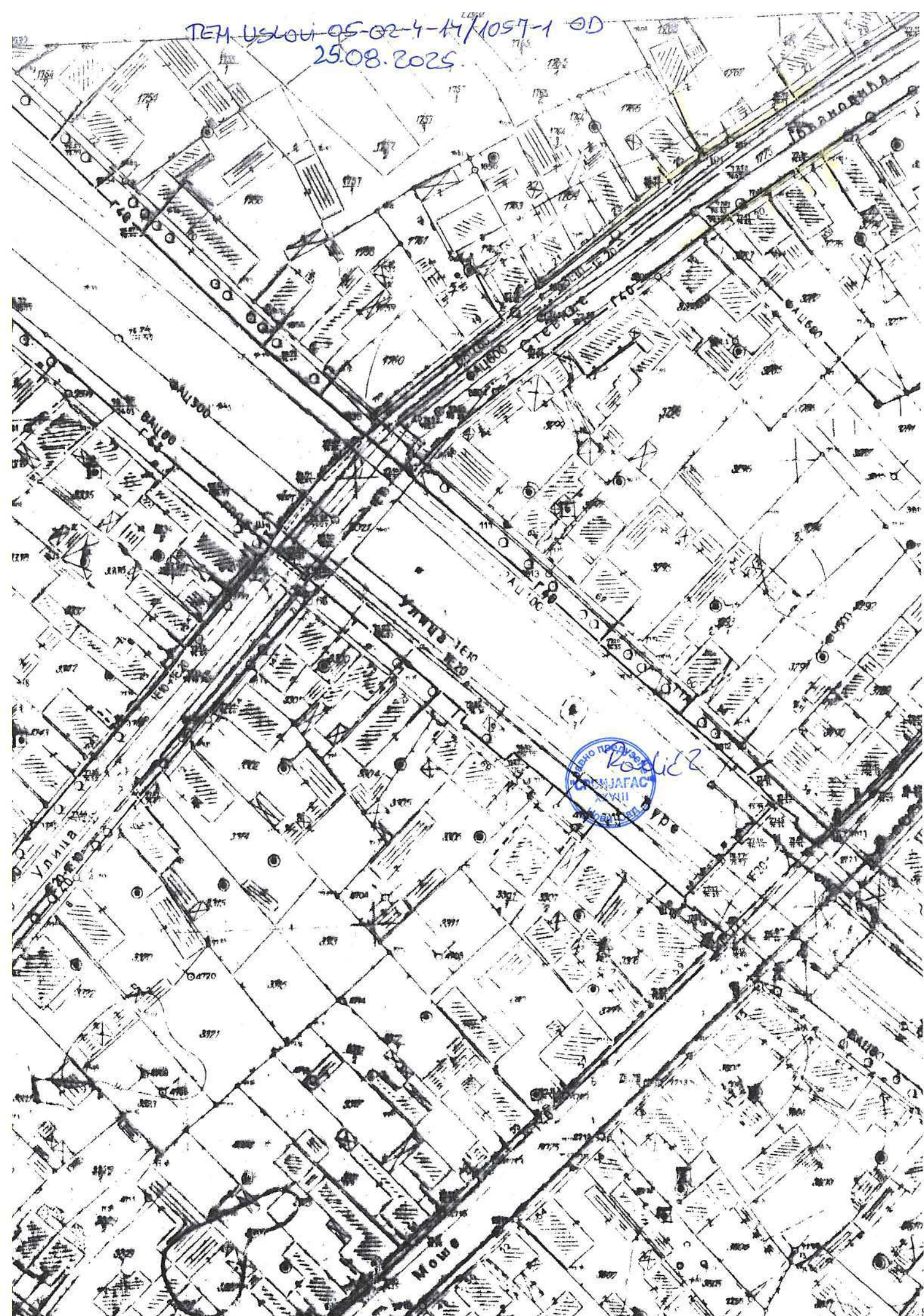
Руководилац
ЈП Дистрибуција Панчево

Зоран
Звездана Опалић, дипл.инг.маш.

Достављено:

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

TEM USLOV 05-02-4-14/1057-1 OD
25.08.2025



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д209/416538/2-2025

ДАТУМ: 18.09.2025.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

Одељење за планирање и изградњу мреже Панчево

ПАНЧЕВО, Светог Саве 11

„МИЛЕНИЈУМ 8284“ Д.О.О.

Танаска Рајића 55

26000 Панчево

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у ул. Стевице Јовановића 27А у Панчеву

Веза број: 416538/1 од 17.09.2025.

Поштовани,

У вези са захтевом од 17.09.2025. године, који је у Ваше име поднео *Archi Тес* из Панчева, за добијање техничких услова потребних за израду Урбанистичког пројекта и добијање Локацијских услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта (П+3+Пс) у ул. Стевице Јовановића 27А у Панчеву, на катастарској парцели број 1768/2 КО Панчево, достављамо услове из надлежности "Телеком Србија" а.д.

Постојеће стање тк објекта

На предметној парцели постоји изграђен подземни оптички кабл који је у надлежности предузећа „Телеком Србија“ а.д..

У Улици Стевице Јовановића постоје тк објекти::

- Служба за мрежне операције Панчево
- Подземни оптички каблови у ПЕ цеви
- Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
- Постојећа тк канализација, капацитета 2x4 Ф110мм

❖ Технички услови прикључења

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

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

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

- изградити приводну тк канализацију капацитета 1 ПЕ цев Ø40 mm од регулационе линије са улицом Стевице Јовановића до улаза у објекат

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

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

- Изградња унутрашњих тк инсталација оптичким кабловима:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Примењена ММК мора да има следеће карактеристике:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

❖ Општи услови

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

питање функционисање тк саобраћаја, као и приступ тк објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

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

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

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

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

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

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

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

У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања у складу са Упутством Предузећа "Телеком Србија" а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD -у у софтверском алату TeleCAD-GIS, или као цртеж у .dwg формату), као и потврду РГЗ-а да је елаборат прихваћен, обрачун укупних издатака на 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.

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

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

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

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

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

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

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


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

С поштовањем,

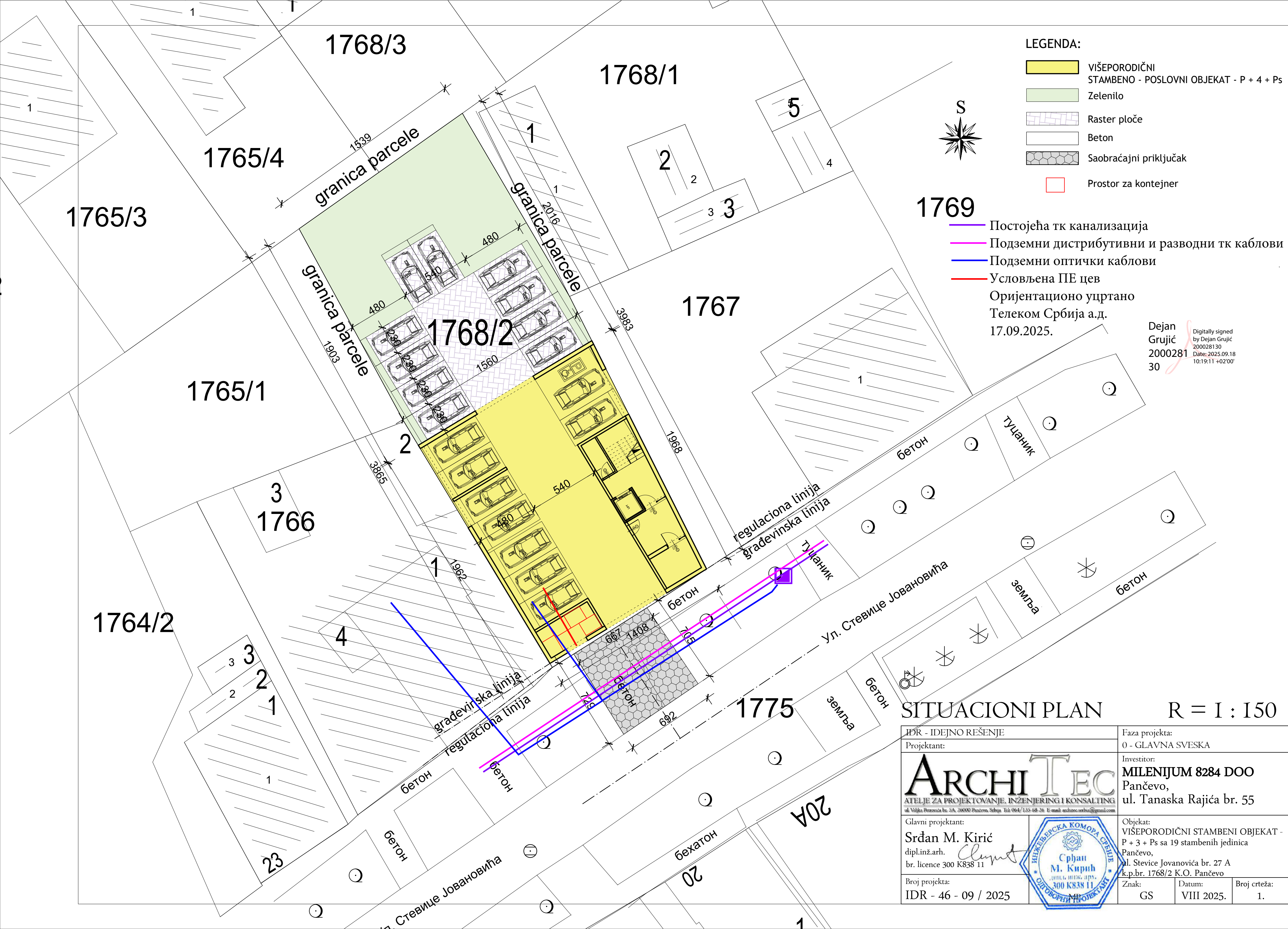
ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Грујић Дејан, спец. инж. ел.

Dejan
Grujić
200028130



Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.09.18
10:19:54 +02'00'



LEGENDA:

- VIŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT - P + 4 + Ps
- Zelenilo
- Raster ploče
- Beton
- Saobraćajni priključak
- Prostor za kontejner



1769

Постојећа тк канализација
Подземни дистрибутивни и разводни тк каблови
Подземни оптички каблови
Условљена ПЕ цев

Оријентационо уцртано
Телеком Србија а.д.
17.09.2025.

Dejan Grujić
200028130
30

Digitally signed
by Dejan Grujić
200028130
Date: 2025.09.18
10:19:11 +02'00'

SITUACIONI PLAN R = 1 : 150

IDR - IDEJNO REŠENJE		Faza projekta: 0 - GLAVNA SVESKA	
Projektant:		Investitor:	
ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING <small>ul. Vojke Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/135 68 26 E-mail: architec.srbija@gmail.com</small>		MILENIJUM 8284 DOO Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55	
Glavni projektant: Srđan M. Kirić dipl.inž.arh. br. licence 300 K838 11		Objekat: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKT - P + 3 + Ps sa 19 stambenih jedinica Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27 A k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo	
Broj projekta: IDR - 46 - 09 / 2025		Znak: GS	Broj crteža: 1.
Datum: VIII 2025.			

Наш број: 02-118-2/2025-0106
17.09. 2025.год
Панчево

MILENIJUM 8284 DOO
ТАНАСКА РАЈИЋА 55
ПАНЧЕВО

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

Подаци о локацији и објектима:

Локација објекта: Стевице Јовановића 27а, Панчево.

Катастарска парцела топографски број: 1768/2 КО Панчево

Укупна површина парцела: $P_{\text{укупно}} = 600,00\text{m}^2$

Укупна бруто површина објекта: $P_{\text{укупно}} = 1620,00\text{m}^2$

Намена објекта: Стамбени објекат

Издају се : ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ И ЧВРСТОГ НЕОПАСНОГ ОТПАДА ИНВЕСТИТОРУ: Milenijum 8284 d.o.o., Танаска Рајића 55, Панчево за потребе издавања урбанистичког пројекта и локацијских услова за изградњу: Вишепородичног стамбеног објекта спратности Пр+3+Пс са 19 стамбених јединица, гаражом у објекту са 9 ГМ, паркингом на парцели са 10 ПМ, сепаратором нафтних деривата и интерним прикључком на главну саобраћајницу.

1.0. ОПИС ПОТРЕБНИХ ТЕХНИЧКИХ ЕЛЕМЕНАТА ЗА ПРИВРЕМЕНО СКЛАДИШТЕЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

1.1. МЕСТО ПРИКЉУЧЕЊА И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.1.1. ПОЛОЖАЈ ПОСУДА ЗА САКУПЉАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

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

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

Ч И С Т И Ј Е, И П А К М О Ж Е !

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За предметни објекат из важећих законских аката, проистиче обавеза инвеститора да набави, укупно 4 (четири) контејнера запремине $V=1,1\text{m}^3$ за привремено складиштење комуналног чврстог неопасног отпада до одвожења као и да се амбалажни отпад и рециклабилни материјали издвајају у посебне наменске посуде до упућивања у процес рециклаже.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ГОДИНУ ДАНА

За ЈКП „Хигијена“ Панчево


Драган Вукосављевић, инж.маш



В.д. директора ЈКП „Хигијена“ Панчево


Бобан Ђурђев, дипл.менаџер

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
07.22.1 број : 217-6994/25
Датум : 22.08.2025. године.
ПАНЧЕВО
/ББ/

MILENIJUM 8284 DOO
ул. Танаска Рајића, бр. 55,
град Панчево

ПРЕДМЕТ: Обавештење у вези Захтева за издавање предходних услова за израду техничке документације за израду Урбанистичког пројекта и исхођевање локацијских услова за потрбе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, са 19 стамбених јединица, који је планиран на кат.парцели бр. 1768/2 К.О. Панчево, ул. Стевице Јовановића бр.27 А, Панчево.

ВЕЗА : Захтев бр. бб од 14.08.2025. године, поднет од стране MILENIJUM 8284 DOO Панчево, ул. Танаска Рајића, бр. 55, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 18.08.2025. године, за издавање предходних услова за израду техничке документације за израду Урбанистичког пројекта и исхођевање локацијских услова за потрбе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, са 19 стамбених јединица, који је планиран на кат.парцели бр. 1768/2 К.О. Панчево, ул. Стевице Јовановића бр.27 А, Панчево. У вези захтева бр.бб од 14.08.2025. године, поднет од стране MILENIJUM 8284 DOO Панчево, ул. Танаска Рајића, бр. 55, град Панчево, заведен у Одељењу за ванредне ситуације у Панчеву дана 18.08.2025. године, за издавање предходних услова за израду техничке документације за израду Урбанистичког пројекта и исхођевање локацијских услова за потрбе изградње вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+3+Пс, са 19 стамбених јединица, који је планиран на кат.парцели бр. 1768/2 К.О. Панчево, ул. Стевице Јовановића бр.27 А, Панчево, а након оствареног увида у исти обавештавамо Вас да Одељење за ванредне ситуације у Панчеву сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони) не издаје услове за израду урбанистичких пројеката и исхођевање локацијских услова, већ услове заштите од пожара и експлозија за израду планских докумената, како је то дефинисао чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 –др, закони). Такође Вас обавештавамо да се за прибављање услова за изградњу објекта обратите надлежном Градском органу за израду Урбанистичког пројекта и издавање локацијских услова.

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



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

мајор полиције

Милош Есих

Милош Есих



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: 852/2

Дана: 01.9. 2025.

П а н ч е в о

ЈЈ/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. 852 од 15.8.2025. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР, Атеље за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec“ д.о.о. Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7 у име инвеститора „MILENIJUM 8284“ ДОО Панчево, Стевице Јовановића бр. 27А, доставља

Услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за израду урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Стевице Јовановића бр. 27 А, у Панчеву, на катастарским парцелама топ. бр. 1768/2 КО Панчево

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Стевице Јовановића бр. 27 А, у Панчеву, на катастарским парцелама топ. бр. 1768/2 КО Панчево, може се изградити на основу следећих услова:

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

II Увидом у литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања и археолошких ископавања територије Панчева, утврђено је да се саме предметне парцеле и њихова околина налазе у зони која иде од тамешког кеја источно ка улици Светог Саве са јаком концентрацијом локалитета позног средњег века и периода мађарске и турске

доминације.Предметне парцеле налази се у зони следећих археолошких локалитета(добра под претходном заштитом у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

- Улица Светог Саве код бројева 91, 93 и 95, приликом земљаних радова на изградњи стамбених објеката, наишло се на више гробова са краја 18. почетка 19. века;
- Дуж улице Иве Курјачког, приликом земљаних радова на каналима за инсталацију и канализацију, откривен је велики број фрагмената керамичких посуда из позног средњег века и периода мађарске и турске доминације.

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

III Ови услови чувања, одржавања и коришћења уграђују се у урбанистички пројекат за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Стевице Јовановића бр. 27 А, у Панчеву, на катастарским парцелама топ. бр. 1768/2 КО Панчево, у складу са чланом 107. став 1. Закона о културним добрима.

IV Подносилац захтева је дужан да нацрт урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Стевице Јовановића бр. 27 А, у Панчеву, на катастарским парцелама топ. бр. 1768/2 КО Панчево, достави Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, који ће издати мишљење о истом у складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима.

Вршилац дужности директора



Гроздана Миленков



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ У ПАНЧЕВУ

INSTITUTE FOR THE PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS PANCEVO

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

Број: 129/2

Дана: 24.02.2026.

П а н ч е в о

ЈЈ/НБ

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на основу члана 29. и 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС” бр. 129/2021), у вези члана 107. става 4. Закона о културним добрима („Службени гласник РС” бр. 71/94, 52/2011 – др. Закони и 99/2011 – др. закон 6/2020 – др. закон и 35/2021 - др. закон), на захтев бр. 129 од 09.02.2026. године, подносиоца захтева Срђана Кирића ПР Атељеа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „ArchiTec” Панчево, Вељка Петровића бр. 5А/7, у име инвеститора „MILENIJUM 8284” ДОО Панчево, Танаска Рајића бр. 55, доставља

МИШЉЕЊЕ

на

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 1768/2 к.о. Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Стевице Јовановића бр. 27 А, у Панчеву

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

Нацрт Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 1768/2 к.о. Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Стевице Јовановића бр. 27 А, у Панчеву, који је израдио изразио Александар М. Бркић ПР „ENTERIJER MASSIVE” Панчево, Ритска 62а, одговорни урбаниста Александар М. Бркић, дипл.инж.арх, број лиценце 200 1482 14,

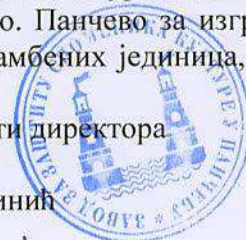
може добити позитивно мишљење.

II Након прегледа Нацрта Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 1768/2 к.о. Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Стевице Јовановића бр. 27 А, у Панчеву, потврђено је да су у поглављу: „9. Мере заштите непокретних културних и природних добара” уграђени услови Завода бр. 852/2 од 01.9.2025. године.

III У складу са чланом 107. став 4. Закона о културним добрима, ово мишљење се обавезно прилаже приликом потврђивања Урбанистичког пројекта за урбанистичко - архитектонску разраду локације на кат. парц. топ. бр. 1768/2 к.о. Панчево за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3+Пс са 19 стамбених јединица, у ул. Стевице Јовановића бр. 27 А, у Панчеву.

Вршилац дужности директора

Милица Минић





TEKSTUALNI DEO

Investitor: **MILENIJUM 8284 DOO**
Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55
MB: 22096885, PIB: 114962069

Objekat: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT –**
P + 3 + Ps / sa 19 stambenih jedinica /
Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A
k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

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

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo nalazi se na adresi ul. Stevice Jovanovića br. 27A u Pančevu, u gradskom bloku broj **024**, namena **STANOVANJE SA KOMPATIBILNIM NAMENAMA – zona šireg centra**, veliki blok.

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

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

URBANISTIČKIM PROJEKTOM se obuhvata urbanističko - arhitektonska razrada lokacije, katastarske parcele broj 1768/2 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa devetnaest (19) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Stevice Jovanovića br. 27A. Urbanistički projekat se radi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke u svemu prema Planu generalne regulacije Celina – 1 širi centar (krug obilaznice) u naseljenom mestu Pančevo. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Karakteristike parcele 1768/2 K.O. Pančevo koja je predmet izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune) nalazi se u zoni šireg centra u gradskom bloku **024**, namena stanovanje sa kompatibilnim namenama. Parcela k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo ima direktan pristup ulici Stevice Jovanovića – k.p.br. 1775 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 3 + Ps sa devetnaest (19) stambenih jedinica. U okviru objekta i parcele planirane su kolske i pešačke površine, garažni prostor u prizemlju objekta, parking mesta na parceli (van objekta) i uređenje zelenih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenoj pod brojem 952-111-54052/2025 od 25.06.2025. godine i prepisu lista nepokretnosti broj 11275 za k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Vrsta zemljišta:	Gradsko građevinsko zemljište
Kultura:	Zemljište pod zgradom i drugim objektom
Površina:	600,00 m ²
Broj parcele:	1768/2
Katastarska opština:	K.O. Pančevo
Matični broj kat. opštine:	802484

Vlasnik parcele:

MILENIJUM 8284 DOO PANČEVO

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

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela broj 1768/2 K.O. Pančevo sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 024 u zoni šireg centra, namena- stanovanje sa kompatibilnim namenama.

Katastarska parcela broj 1768/2 K.O. Pančevo sa jugoistočne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu – ul. Stevice Jovanovića (k.p.br. 1775 K.O. Pančevo). Sa severoistočne strane graniči se sa parcelama k.p.br. 1767 i 1768/1 K.O. Pančevo. Sa severozapadne strane se graniči sa parcelama k.p.br. 17683 i 1765/4 K.O. Pančevo. Sa jugozapadne strane graniči se sa parcelama k.p.br 1765/1 i 1766 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela broj 1768/2 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetna katastarska parcela broj 1768/2 K.O. Pančevo, definisana je tackama 1 – 16, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČAKA

	Y (m)	X (m)
1	7472093.070000	4970478.090000
2	7472089.005000	4970486.185000
3	7472086.420000	4970491.330000
4	7472082.520000	4970499.090000
5	7472081.120000	4970501.480000
6	7472080.170000	4970503.100000
7	7472074.470000	4970512.850000
8	7472074.270000	4970513.200000
9	7472067.860000	4970508.650000
10	7472061.710000	4970504.300000
11	7472069.770000	4970489.450000
12	7472081.200000	4970470.510000
13	7472089.214500	4970475.568700

Površina k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo je **600,00 m²**.

Zahvaćeno područje Urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarskih parcela k.p.br. 1775 K.O. Pančevo / deo javne saobraćajnice – ul. Stevice Jovanovića /.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama 1 – 13.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 14 - 16 odnosno prostor definisan tačkama 1 - 16 čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

	Y (m)	X (m)
14	7472087.687400	4970459.751900
15	7472091.871000	4970462.707000
16	7472098.647500	4970466.982900

USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Plana generalne regulacije Celine 1 - širi centar (krug obilaznice) u Pančevu („Sl. list grada Pančeva“ broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/2018, 25/2018-ispravka tehničke greške i 6/19 – ispravka tehničke greške i 23/2022 – izmene i dopune), na osnovu kojeg je izdata Informacija o lokaciji broj **003505895 2025 08725 004 005 353 018** od 17.09.2025. godine.
- Uslova i Rešenja pribavljenih od nadležnih organa i preduzeća
- Podloga i podataka nadležnih organa i preduzeća

Na zahtev Investitora urađeno je Idejno rešenje – IDR za predmetni objekat na katastarskoj parceli broj 1768/2 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao objekat u neprekinutom nizu.

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

Na osnovu podataka iz Prepisa lista nepokretnosti broj 11275 na predmetnoj k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo upisan je sledeći objekat:

- **Objekat br. 1** – PORODIČNA STAMBENA ZGRADA / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 82,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – PORODIČNA STAMBENA ZGRADA / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima / Površina = 50,00 m².
- **Objekat br. 3** – POMOĆNA ZGRADA / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima / Površina = 15,00 m².

Podaci iz Informacije o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz **Informacije o lokaciji**, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcelu k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo.

1. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ:

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

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ:

2.1. Кат. парцеле бр. 1768/2 КО Панчево се налази у градском блоку бр.024 и планирана је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА, ЗОНА ШИРЕГ ЦЕНТРА, ВЕЛИКИ БЛОК.

Na katastarskoj parceli broj 1768/2 K.O. Pančevo planirana je izgradnja VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA spratnosti P + 3 + Ps sa 19 stambenih jedinica.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

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

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

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

- **регулациона линија**

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

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

- **спољна грађевинска линија према регулацији**

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

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

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

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

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. br. 1768/2 K.O. Pančevo. Građevinska linija udaljena je od 0,00 – 0,36 m od regulacione linije i k.p.br. 1775 K.O. Pančevo (ul. Stevice Jovanovića). Upuštanje delova objekta (erkera) u površinu javne namene je predviđeno po pravilima iz planske dokumentacije.

5.3. ДЕФИНИСАЊЕ ОДНОСА ПРЕМА СУСЕДНИМ /ЗАДЊИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛА

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

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

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

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

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

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

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

5.3.2. Темељи:

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

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju, u neprekinutom je nizu, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

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

Na osnovu gore navedenog, zadovoljena je propisana udaljenost za postavljanje objekta i отвора на објекту, и у приземном и у спратном делу објекта.

Грађевински елементи на уличној фасади:

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

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.3.3. 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 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља

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

Širina poprečnog profila ul. Stevice Jovanovića iznosi 19,26 m.

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na uličnoj i dvorišnoj fasadi. Prema Planu, maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima nad regulacijom je **40% od površine ulične fasade**, maksimalno 1,20 m. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na delu objekta prema zadnjem dvorištu je **30% fasade iznad prizemlja**.

Fasada prema ul. Stevice Jovanovića (k.p.br. 1775 K.O. Pančevo)

Površina fasade prema ulici: $P = 218,00 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. **40,00%** ($87,00 \text{ m}^2$)

Ukupno ostvareno: **31,65%** ($69,00 \text{ m}^2$);

Fasada prema zadnjem dvorištu

Površina zadnje fasade iznad prizemlja: $P = 201,00 \text{ m}^2$

Pod erkerima dozvoljeno: max. **30,00%** (60,00 m²)

Ukupno ostvareno: **17,91%** (36,00 m²);

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

5.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ:

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

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

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

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

Висина објекта од коте терена до највише тачке је **15,50 m** што је у складу са Планом propisanih 15,50 m за објекте spratnosti P + 2 + Pk / Ps / M – *broj etaža важи само као оријентациони параметар.*

Кота приземља улазног дела објекта је 0,20 m виша од коте приступног тротоара пеšaчког улаза у објекат, док је кота гараже у приземљу планираног објекта у равни са котом приступне саобраћајнице која је на koti - 0,20.

Padovi poda u garaži su detaljno prikazani i kotirani u grafičkim priložima u Idejnom rešenju.

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

Повучени спрат је у односу на регулациону линију према ул. Stevice Jovanovića, увучен 1,50 m. Простор између основног габарита објекта и фасаде повученог спрата користи се као тераса. Висина венца је **11,50 m** што је у складу од максимално propisanih 11,50 m.

5.6. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

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

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

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

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

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

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

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

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

На предметној локацији, у улици Stevice Jovanovića, не постоји изградена атмосферска канализација, стога се атмосферске воде са крова одводе са кровних равни хоризонталним леžeћим олукима и вертикалним кровним сабирним сливницама ка улици и у зелену површину на парцели.

Кров је предвиђен као озелењен раван кров насут одговарајућим слојевима са благим падом две равни оријентисаним ка дворишту и ка улици; у потпуности је сакривен зиданом атиком према улици, према дворишту и бочним суседним парцелама.

За одвођење отпадних вода са подних површина у гаражи објекта, предвиђен је нископрофилни линијски канал од полимер бетона, са припадајућом покривном линијском реšetком. Имајући у виду да на постојећој локацији не постоји изградена градска атмосферска канализација, атмосферске и отпадне воде са parkingа и изван објекта на парцели одводе се нископрофилним линијским каналом од полимер бетона, са припадајућом покривном линијском реšetком са површина parkingа до separatorа и upojnog bunara који се налази у дну предметне парцеле.

5.7. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

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

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

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

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

Planirano је оградивање парцеле **transparentnom жићаном оградом висине $h = 2,00\text{ m}$** као и живом оградом (видети граfiчки прилог – crтеж br. 4), у складу са чланом 144. Закона о planiranju и изградњи („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023) - **Izgradnja објеката и извођење radova за које се NE издаје грађевинска дозвола.**

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

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj 03-614/2025 od 21.11.2025. godine, **rekonstruisani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Stevice Jovanovića na k.p.br. 1775 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini 6,67 – 6,92 m, površine 48,71 m².**

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1.	7472091.0419	4970465.0492
2.	7472085.6626	4970473.3269

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

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

5.10. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Зона ширег центра:

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

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

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

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

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

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

OBEZBEĐENO ZELENILA – UKUPNO 31,39%

1. zelenilo na parceli / tlu $P = 145,39 \text{ m}^2 = 24,23\%$
2. 10% se od raster ploča $P = 98,89 \text{ m}^2$ obračunava u sve ukupno obezbeđeno zelenilo što iznosi $9,89 \text{ m}^2 = 1,65\%$
3. 10% površine zelenog krova objekta $P = 255,28 \text{ m}^2$ iznad povučenog sprata se obračunava kao dodatno zelenilo sto iznosi $25,53 \text{ m}^2 = 4,26\%$

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA 1. + 2. + 3. = $24,23 + 1,65 + 4,26 = 30,14\%$ ($180,81 \text{ m}^2$)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI	Površina (m ²)	Procenat (%)
Površina pod objektom (max. 70%)	298,00	49,67
Popločane površine	57,72	9,62
Površine pod raster pločama	98,89	16,48
Zelenilo na parceli	145,39	24,23
UKUPNO	600,00	100,00

Parametri o mogućnostima i ograničenjima izgradnje		Ostvareni parametri za parcelu k.p. br. 1768/2
Ukupna površina predmetne parcele		600,00 m²
NETO površina planiranog objekta		1.271,73 m ²
BRGP planiranog objekta		1.532,00 m ²
Spratnost objekta		P + 3 + Ps
Indekst zauzetosti pod objektom	max. 70%	49,67%
Indeks izgrađenosti		2,55
Ukupno ostvarenih stambenih jedinica		19
Ukupan broj mesta za parkiranje		19
Ukupna površina zelenila	min. 30 %	30,14%

5.11. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ: /**5.12. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:**

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

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

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар.

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

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

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

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

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

Planirani broj **nadzemnih** etaža objekta je P + 3 + Ps (pet etaža).

Planirana visina venca je **11,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 11,50 m).

Planirana visina objekta (atike) je **15,50 m** od kote uličnog trotoara (max. dozvoljeno 15,50 m).

5.14. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА:

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

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

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

- становање 1ПМ/1 стамбена јединица
- пословање 1ПМ/70м² нето површине
- администрација 1ПМ/60м² нето површине
- управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине
- трговина 1ПМ/50м² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места
- хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежачева (у зависности од кат.)
- складишта и магацини 1пм/4 запослена

OBEZBEĐENO JE UKUPNO DEVETNAEST (19) MESTA ZA PARKIRANJE i to:

- 8 garažnih mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- 1 garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta
- 10 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekta (sa natkriljenjem od 0,50 m)

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

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

На предметној парцели планиран је објекат који је пројектован као вишепородични стамбени објекат са деветнаест (19) стамбених јединица, стога је израда Урбанистичког пројекта неопходна.

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

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

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

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

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

Укупна површина катастарске парцеле број 1768/2 К.О. Панчево износи **600,00 м²**, што испуњава услове планом предвиђене минималне величине парцеле од 250,00 м².

Површина предметне грађевинске парцеле дефинисана је преписом листа непокретности број 11275. Ширина грађевинске парцеле број 1768/2 К.О. Панчево према регулацији - front ка улици Стеvice Јовановића износи **14,08 m**, планом је предвиђена минимална ширина од 9,00m.

4. NUMERIČKI POKAZATELJI

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 1768/2 prema regulaciji - front ka ul. Stevice Jovanovića iznosi 14,08 m
Minimalna površina parcele	250,00 m ²	Površina katastarske parcele broj 1768/2 K.O. Pančevo iznosi 600,00 m²
Spratnost	Zadati parametri P + 2 + Pk; Ps; M <i>Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar</i>	Planirani broj nadzemnih etaža je P + 3 + Ps
Maksimalna visina objekta	15,50 m	Planirana visina objekta je 15,50 m
Maksimalna visina venca	11,50 m	Planirana visina venca je 11,50 m
Indeks izgrađenosti	-	2,55
Indeks zauzetosti	<i>max. 70 %</i>	49,67% (298,00 m²)
Parkiranje	Kriterijum 1PM / 1 stambena jedinica	OBEZBEĐENO JE UKUPNO DEVETNAEST (19) MESTA ZA PARKIRANJE i to: <ul style="list-style-type: none"> • 8 garažnih mesta dim. 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta • 1 garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u okviru prizemlja objekta • 10 parking mesta dim. 2,30 x 4,80 m na parceli van objekta (sa natkriljenjem od 0,50m)
Ozelenjavanje	<i>min. 30 %</i>	30,14 % (180,81 m²)
Manipulativne površine i ostale zastrte površine	-	popločane površine: 9,62% / 57,72 m² raster ploče: 16,48% / 98,89 m²
Bilans površina na parceli	pod objektom:	49,67% / 298,00 m²
	popločane površine:	9,62% / 57,72 m²
	raster ploče:	16,48% / 98,89 m²
	zelenilo na parceli:	24,43% / 145,39 m²
	UKUPNO = 100,00 % / 600,00 m²	

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 19 stambenih jedinica:

bruto površina prizemlja:	298,00 m ²
bruto površina I sprata:	304,00 m ²
bruto površina II sprata:	310,00 m ²
bruto površina III sprata:	310,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	310,00 m ²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.532,00 m²

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine na tlu prekrivaju 145,39 m² + 25,53 m² (10% od zelenog krova) + 9,89 m² (10% od raster ploča), što je ukupno **180,81 m²**, odnosno **30,14 %** od ukupne površine parcele (600,00 m²). Planira se i sadnja visoke vegetacije na min 10 % od ukupne ozelenjene površine (na tlu), ostvareno 19,00 m², odnosno 13,07 % od ukupne zelene površine na tlu.

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

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

• ELEKTROENERGETIKA

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema Uslovima Elektrodistribucije Srbije d.o.o. – Ogranak Elektrodistribucija Pančevo broj 8C.1.1.0.-D.07.15.-446728-252 od 10.11.2025. godine – odobreno je ukupno **22** (dvadeset dva) **brojila**. Mesto, način i tehničko – tehnološki uslovi priključenja određeni su na sledeći način:

Na pristupačnom mestu u ulazu predmetnog objekta, za ugradnju dva ormana mernog mesta MOMM-9 i jednog ormana mernog mesta MOMM-3, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) sledećih dimenzija: širine 2000 mm, visine 2000 mm i dubine 235 mm.

Na pogodnom mestu na delu spoljašnje fasade objekta, a što je moguće bliže stambenom ulazu (odnosno mestu gde će se ugraditi OMM za stambeni deo objekta), za ugradnju kablovske priključne kutije (KPK) tipa EV-2P, predvideti slobodan prostor (otvor u zidu) dimenzija širine 640mm, visine 980 mm i dubine 165 mm. U KPK ugraditi uvodne kablovske cevi Ø110 mm. Ugao savijanja ne sme biti veći od 45 stepeni.

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

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

• VODOVOD I KANALIZACIJA

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku vodovodnu mrežu - u ul. Stevice Jovanovića.

Predviđen je **NOVI priključak** na gradsku fekalnu kanalizaciju - u ul. Stevice Jovanovića.

Na predmetnoj lokaciji, postoji gradska vodovodna mreža VPL110 u ul. Stevice Jovanovića, na koju je planirano priključenje.

Priključenje objekta izvesti na gradsku fekalnu kanalizaciju od azbestcementnih cevi Ø250 mm.

Na predmetnoj lokaciji, u ulici Stevice Jovanovića, ne postoji izgrađena atmosferska kanalizacija, stoga se atmosferske vode sa krova odводе sa krovnih ravni horizontalnim ležećim olucima i vertikalnim krovim sabirnim slivnicima ka ulici i u zelenu površinu na parceli.

Krov je predviđen kao ozelenjen ravan krov nasut odgovarajućim slojevima sa blagim padom dve ravni orijentisanim ka dvorištu i ka ulici; u potpunosti je sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama.

Za odvođenje otpadnih voda sa podnih površina u garaži objekta i parkinga van objekta, predviđen je niskoprofilni linijski kanal od polimer betona, sa pripadajućom pokrivnom linijskom rešetkom. Imajući u vidu da na postojećoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska atmosferska kanalizacija, nakon odvajanja nečistoća otpadne vode se od separatora odводе do upojnog bunara koji se nalazi u dnu parcele.

U svemu prema Uslovima JKP "Vodovod i kanalizacija" broj D-15726/1 od 29.12.2025. godine.

Priključenje projektovanog objekta na instalacije gradskog vodovoda izvršiće se na postojeći ulični cevovod izgradnjom novog prilljučka od PE cevi prečnika DN 75. Za merenje utrošene vode predviđen je glavni vodomerni – kombinovani vodomerni Ø50/20, koji se smešta u vodomerni šaht dimenzija 140 x 200 cm (svetli otvor). Vodomerni šaht se gradi ispod kolskog ulaza u objekat na rastojanju 1,5-2,0 m od regulacione linije. Dimenzije šaht poklopca i njegova nosivost biće usklađeni sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem. Za silazak u šaht predvideti liveno gvozdene penjalice.

Pored glavnog vodomera kojim se meri utrošak vode za ceo objekat, predviđeno je i merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu ponaosob. Merenje potrošnje vode za svaku stambenu jedinicu vršiće se preko pojedinačnih (kontrolnih) vodomera. Pojedinačni vodomerni su prečnika ¾" i smeštaju se u kasete koje se montiraju u zajedničkim prostorijama (hodnicima) stambenog objekta.

Dimenzije kasete biće propisane uslovima JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo. Glavni vodomerni, kao i pojedinačni vodomerni u svakom trenutku moraju biti pristupačni za očitavanje. Iz hidrauličkog proračuna se vidi da garantovani pritisak u gradskoj vodovodnoj mreži, ne zadovoljava potrebe za normalnim snabdevanjem vodom sanitarnih uređaja i protiv požarnih uređaja, tako da je neophodna ugradnja dva uređaja za povišenje pritiska: jedan na sanitarnu vodu i jedan na protiv požarnoj mreži. Rad uređaja za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi regulisan je pomoću frekventnog regulatora.

SANITARNA VODOVODNA MREŽA

Ulazak u objekat vodovodnog prilljučka planiran je ispod kolskog ulaza u prizemlju, broj bušenjem iznad trakastog temelja, zatim se cevovod vodi do vodomernog šahta u kojem je smešten glavni vodomerni. Od vodomernog šahta cevovod nastavlja ispod poda prizemlja-garaže gde se račva u dva posebna kraka: jedan koji služi za snabdevanje sanitarnom vodom i drugi koji služi za protiv požarne potrebe i koji se vode do prostorije u kojoj su smešteni uređaji za povišenje pritiska (jedan za povišenje pritiska na sanitarnoj vodi i drugi za povišenje pritiska na protiv požarnoj mreži).

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

Snabdevanje toplom vodom u oba objekta predviđeno je preko električnih bojlera za svaku stambenu jedinicu ponaosob.

Vodovodna mreža je dimenzionisana prema potrebama potrošnje sanitarne vode u objektu. Kao cevni materijal za unutrašnje vodovodne razvode za hladnu vodu predviđene su polipropilenske cevi, dok su za unutrašnji razvod tople vode predviđene polipropilenske cevi „STABI PIPE“ (cevi za toplu vodu), minimalnog PN6. Horizontalne razvode u objektu voditi sa minimalnim padovima ka vertikalama kako bi se omogućilo pražnjenje mreže. Vertikale i horizontalni razvod do točecih mesta ušlicovati u zidove. Pre zatvaranja šliceva u zidu, mrežu ispitati na probni pritisak dobro isprati i dezinfikovati. Na unutrašnjim razvodima sanitarne vode predviđen je dovoljan broj centralnih i presečnih ventila kojima će se obezbediti njihov adekvatan rad i lako održavanje u redovnim i havarijskim uslovima. Propusne ventile sa poniklovanom kapom i rozetom ugraditi kod svakog točecog mesta gde se ugrađuje zidna baterija (tuševi) i holenderi za veš mašine. Vodokotliče, i stojeće baterije (umivaonici i sudopere) priključiti preko EK (ugaonih) ventila. Za zatvaranje vertikala predvideti propusne ventile sa točkićem. Sve ventile montirati na pristupačnim mestima.

Glavna dovodna cev sanitarne vode od vodomernog šahta do uređaja za povišenje pritiska na delu na kojem cevovod prolazi ispod temeljne ploče prizemlja-garaže predviđena je od polietilenskih cevi visoke gustine PEHD, za PN10, prečnika DN63, proizvedenih u skladu sa važećim standardima.

Radi lakše demontaže delova cevovoda, koji se nalaze ispod kote terena, u slučaju havarije predviđeno je njihovo postavljanje kroz zaštitne PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD110 SN8. Zaštitne cevi se polaže u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine $d=10\text{cm}$ i zatrpava peskom oko i iznad cevi do visine od $d=10\text{cm}$. Ostatak rova do donje kote podloge za temeljnu ploču prizemlja-garaže se zatrpava peskom.

Međusobno spajanje cevi od PEHD i PPR predvideti zavarivanjem ili pomoću odgovarajućih fazonskih komada.

Priključak objekta na gradsku vodovodnu mrežu izvesti u pravoj liniji upravno na objekat sa malim usponom prema objektu.

Vertikale i horizontalni razvod do točecih mesta ušlicovati u zidove. Razvodna mreža vodovoda u objektu je predviđena u zidnim žljebovima odgovarajućih dimenzija. Prolaz cevovoda kroz konstruktivne zidove i međuspratne kondstrukcije izvesti u zaštitnoj cevi koja ima za 40 mm veći profil od spoljnog prečnika cevovoda. Međuprostor treba ispuniti plastičnim kitom, a krajeve zapuniti cementnim malterom. Vertikale moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u blagom padu prema vertikali. Nakon montaže dezinfikovati i isprati mrežu i sa točecih mesta uzeti uzorke za analizu sanitarne ispravnosti vode. Tek nakon dobijanja pozitivnog mišljenja o sanitarnoj ispravnosti vode mreža se može pustiti u rad.

Sve horizontalne cevovode treba polagati u nagibu od minimum 1-2%.

Horizontalno i vertikalno pričvršćivanje cevi za konstrukciju treba isključivo raditi sa prema uputstvu za montažu dostavljenom od strane proizvođača cevi koje se ugrađuju.

Hidrauličku probu cevi na pritisak izvršiti prema važećim standardima i proceduri koja će biti definisana projektom u sledećim fazama projektovanja.

Cevi hladne i tople vode koje se postavljaju u zidovima, vertikale i sve horizontalne ogranke, po celoj dužini obaviti pogodnim izolacionim, odnosno protivkondenznim materijalom.

Cevi hladne i tople vode koje se postavljaju vidno moraju se termički izolovati.

Pre predaje izvedenih radova na instalacijama vodovoda potrebno je pribaviti dokaz da su uzorci vode iz ove mreže bakteriološki ispravni tj. da je voda po izvršenoj dezinfekciji ispravna za piće i ljudsku upotrebu.

Prodori cevi kroz temeljne ploče i međuspratne konstrukcije objekta ostvaruju se kroz zaštitne čelične cevi odgovarajućih dimenzija, u zavisnosti od cevovoda koji se štiti.

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka i ugradnji vodomera izvode isključivo radnici JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, a na zahtev korisnika.

PROTIVPOŽARNA (HIDRANTSKA) MREŽA

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

Ukupna količina potrebne vode za gašenje požara je 10 l/s (za simultani rad jednog spoljašnjeg hidranata (5 l/s) i dva unutrašnja (2x2,5 l/s), sa minimlnim trajanjem njihovog rada od 120 min.

Pošto je za zaštitu objekta od požara predviđena i spoljašnja hidrantska mreža, neophodno pre izrade projekta za građevinsku dozvolu obavezno pribaviti informaciju o položaju spoljnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži. Ukoliko na gradskoj mreži na propisanom rastojanju ne postoje protivpožarni hidranti, neophodna je njihova izgradnja. Izgradnju protiv požarnih hidranata na gradskoj vodovodnoj mreži izvode isključivo radnici JKP „Vodovod i kanalizacija“ Pančevo, a na zahtev korisnika.

Cevovod od vodomernog šahta do prostorije u kojoj je smešten uređaj za povišenje pritiska je predviđen od polietilenskih cevi visoke gustine PEHD, za PN10, prečnika DN75. Cevovod protivpožarne vode od uređaja za povišenje pritiska se horizontalno ispod plafona prizemlja-garaže vodi do glavne protivpožarne vertikale u objektu (predviđena 1 protiv požarna vertikala) i do hidrantskog ormarića u garaži objekta.

Glavna protivpožarna vertikala se vodi ispod plafona garaže (kroz garažu) do mesta gde prolazi kroz međuspratnu konstrukciju između prizemlja i I sprata, a zatim vertikalno do hidrantskih ormarića na svakom od spratova u objektu. Glavna protivpožarna vertikala biće izvedena od čelično pocinkovanih cevi prečnika Ø70 i Ø50, za PN10, smeštena vidno u zajedničkim prostorijama (hodniku) objekta. Vertikala zatim kroz međuspratne konstrukcije prolazi na svaki sprat objekta.

Hidranti se smeštenju u hidrantske ormara dimenzija 540x540x144 mm, opremljene odgovarajućom opremom prema važećim standardima. Protivpožarni ormariće montirati na zidu u hodniku na pristupačnim mestima.

Vertikale moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u blagom padu prema vertikali. Nakon montaže dezinfikovati i isprati mrežu i sa hidranata uzeti uzorke za analizu sanitarne ispravnosti vode. Tek nakon dobijanja pozitivnog mišljenja o sanitarnoj ispravnosti vode mreža se može pustiti u rad.

Prodori cevi kroz temeljne ploče i međuspratne konstrukcije objekta ostvaruju se kroz zaštitne čelične cevi odgovarajućih dimenzija, u zavisnosti od cevovoda koji se štiti.

KANALIZACIJA SANITARNIH OTPADNIH VODA

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz sanitarnih uređaja rešeno je priključenjem na vertikale prečnika DN110, koje su postavljene vidno vodeći računa da bitno ne remete enterijer prostorija kroz koje prolaze.

Odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz vertikala objekta predviđeno je horizontalnim razvodom (PVC cevi OD160 SN4) koji se nalazi ispod međuspratne konstrukcije prizemlja i prvog sprata, koji se potom jednom vertikalom spušta u horizontalni razvod ispod objekta.

Horizontalni razvod ispod objekta (PVC cevi za uličnu kanalizaciju OD160, SN8) se odvodi do revizionog šahta. Horizontalni razvod na delu ispod površine terena polaže u rov širine 80 cm, na posteljici od peska prosečne debljine d= 10cm i zatrpava peskom oko i iznad cevi do visine od d=10cm. Ostatak rova do donje kote podkonstrukcije saobraćajnih površina zatrpava peskom. Nakon zatrpavanja kontroliše zbijenost peska u rovu.

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

Unutrašnje instalacije projektovane su od PP cevi, niskošumnih za kućnu kanalizaciju, koje se montiraju u svemu prema Uputstvo za montažu, dostavljenom od strane proizvođača cevi.

Kanalizacione horizontalne razvode unutar stambenih jedinica raditi kao plafonski (razvod ispod plafona vidno), a gde je to nemoguće postaviti ga na međuspratnu konstrukciju preko hidro izolacije, zaliti košuljicom i preko plitke prave račve priključiti na odvod podne wc šolje ili na samu vertikalnu. Sudopere i umivaonike koje su blizu kanalizacione vertikale, priključiti direktno na vertikalnu po zidu u visini sifona.

Prilikom montaže, strogo voditi računa o padovima, naznačenim u projektu. Nakon završene montaže kod podplafonskih razvoda i vertikale „zatvoriti“ spuštenim plafonom, gredama i pločama od gipsa kako bi se što manje remetio enterijer prostorija kroz koje prolaze instalacije.

Spajanje cevi i fazonskih komada se vrši u naglavku sa gumenim zaptivnim gumenim prstenom.

Kanalizacione cevi koje se vode uz zidove ili ispod plafona horizontalno i vertikalno pričvršćivati za konstrukciju isključivo prema uputstvu za montažu dostavljenom od strane proizvođača cevi koje se ugrađuju.

Pre početka montiranja i postavljanja kanalizacije, ceo postupak se mora dobro i pažljivo isplanirati, kako bi se izbeglo naknadno bušenje zidova. Izvođač je obavezan da unapred obezbedi sve otvore u zidovima i pločama da ne bi došlo do naknadnog bušenja.

Nakon što nadzorni organ odobri uzorke koje mu podnese, izvođač mora obaviti precizno merenje dimenzija. Svi potrebni spojevi treba da se izvedu iako nisu prikazani u crtežima. Naknadno bušenje zidova treba obaviti uz saglasnost projektanta konstrukcije sa najvećom pažnjom. Svako oštećenje do kojeg dođe usled naknadnog bušenja moraće da se popravi na račun izvođača.

Za vreme postavljanja instalacija otvori cevi privremeno se moraju zatvoriti čepovima ili poklopcima. U dnu svake vertikale su predviđeni revizioni fazonski komadi na kojima se izvode otvori na zidu zatvoreni pomoću niklovanih vratanaca.

Prolaz cevovoda kroz konstruktivne zidove i međuspratne konstrukcije izvesti u zaštitnoj cevi koja ima za 40 mm veći profil od spoljnog prečnika cevovoda. Međuprostor treba ispuniti plastičnim kitom, a krajeve zapuniti cementnim malterom. Vertikale moraju biti postavljene pod visak, a horizontalni ogranci u projektovanim padovima. Sve izlaze ventilacionih vertikala završiti na krovu ventilacionom kapom.

Nakon završene montaže izvršiti test vodonepropusnosti. Ukoliko se pojavi neki nedostatak i propust sistem se mora popraviti. Sve prepravke izvedene da bi se sistem prilagodio izvođačkim standardima, izvršiće se na račun izvođača, a izvođač nema pravo na povećanje cene prouzrokovane ovim dodatnim radovima.

Tek nakon uspešnog testa i odobrenja nadzornog organa instalacija se može pustiti u rad.

Za odvođenje otpadnih voda sa podnih površina u garaži objekta, predviđeni su niskoprofilni linijski kanali od polimer betona, sa pripadajućom pokrivnom rešetkom, tipa ACO XtraDrain X100 ili odgovarajući, dimenzija B/H = 138/75 mm, u svemu prema SRPS EN 1433. Nosivost rešetke biće usklađena sa predviđenim saobraćajnim opterećenjem.

Nakon prikupljanja otpadnih voda sa podnih površina garaže one se odvode do separatora lakih tečnosti sa integrisanom jedinicom za uzorkovanje.

Imajući u vidu da na postojećoj lokaciji ne postoji izgrađena gradska atmosferska kanalizacija, nakon odvajanja nečistoća otpadne vode se od separatora odvode do upojnog bunara na parceli.

KANALIZACIJA ATMOSFERSKIH VODA

Prema podacima kojima raspolaže projektant u ulici Stevice Jovanovića, na lokaciji na kojoj se gradi predmetni objekat, ne postoji izgrađena gradska atmosferska kanalizacija, tako da će se atmosferske vode odvoditi u zelenu površinu na predmetnoj lokaciji.

SANITARNI UREĐAJI

Projektovani sanitarni uređaji, armature i galanterija su I klase, boje, oblika i veličine u skladu sa zahtevima Investitora i projektanta enterijera. Ugrađivanje opreme treba izvesti čisto, uredno i precizno, vodeći računa o dobroj upotrebljivosti i estetskom izgledu celine prostora. Svi sanitarni objekti i uređaji predviđeni ovim projektom, moraju odgovarati domaćim standardima za ovu vrstu proizvoda.

Predviđene su WC šolje sa niskomontažnim vodokotlićima. Na mestima gde je horizontalni razvod unutrašnjih instalacija ispod plafona predviđene su WC šolje za ugradnju u podu kupatila („simplon“), a na mestima gde je unutrašnji razvod u podu predviđene su WC šolje za ugradnju u zid („baltik“).

Prilikom montaže neophodno je sve uređaje i galanteriju postaviti na propisanu visinu, a posebno posvetiti pažnju prilagođavanju priključaka fabričkim uslovima odabranih elemenata.

Sanitarni predmeti se pričvršćuju na zidove pomoću zavrtnjeva i tiplova potrebne veličine, učvršćenih u zid cementnim malterom. Za konzolasto postavljene predmete je neophodno da mogu izdržati silu od 200kg na najnepovoljnijem mestu.

Priprema tople vode u svakoj stambenoj jedinici vršiće se u električnim bojlerima (80lit-2kW/50lit-2kW). Snabdevanje toplom vodom u kuhinjama predvideti pomoću niskomontažnih protočnih bojlera /10lit-2kW).

Definitivnu specifikaciju sanitarnih uređaja sa dimenzijama istih napraviti nakon provere dimenzija stvarno izvedenog stanja prostorija u kojim se planira njihova ugradnja.

Pri izvođenju radova na instalacijama vodovoda i kanalizacije pridržavati se priloženih tehničkih uslova, važećih propisa i uputstvu nadzornog organa.

• **TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

Na osnovu uslova „Telekom Srbija“ broj **D209/416538/2-2025** od 18.09.2025. godine utvrđeno je da na predmetnoj parceli postoji izgrađen podzemni optički kabl koji je u nadležnosti preduzeća Telekom Srbija a.d.

U ulici Stevice Jovanovića postoje tk objekti:

- Služba za mrežne operacije Pančevo
- Podzemni optički kablovi u PE cevi
- Podzemni distributivni i razvodni tk kablovi
- Postojeća tk kanalizacija, kapaciteta 2x4 Ø110 mm

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

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

- izgraditi privodnu tk kanalizaciju kapaciteta 1PE cev Ø40mm od regulacione linije sa ulicom Stevice Jovanovića do ulaza u objekat;
- navedenu privodnu tk kanalizaciju od regulacione linije ispred objekata izgraditi do mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat. Uslovljenu cev tk kanalizacije polagati kroz slobodne površine, vodeći računa propisanom rastojanju od drugih komunalnih objekata. Prilikom polaganja PE cevi voditi računa o uglu savijanja cevi, poluprečnik krivine treba da iznosi $r > 2,3$ m radi nesmetanosti polaganja kabla kroz privodnu cev. Mesto savijanja cevi ne sme se zatrpavati dok nadzorni organ ne konstatuje da je krivina propisno izvedena.
- od mesta ulaska (uvoda) cevi tk kanalizacije u objekat, obezbediti prolaz kabla po kablovskom regalu ili tehničkim kanalima, do mesta na kome se nalazi tk koncentracija u

objektu, odnosno do optičkog distributivnog ormana u kojem je potrebno montirati opremu Telekoma. Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju – ukupno 19.

- **ODLAGANJE OTPADA**

U skladu sa tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog otpada, izdatim od strane JKP „HIGIJENA“ Pančevo broj: **02-118-2/2025-0106** od 17.09.2025. godine. Na parceli je predviđeno četiri (4) kontejnera (jedan kontejner na šest (6) stanova) za 19 stambenih jedinica zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada do odvoženja kao i da se ambalažni otpad i reciklabilni materijali izdvajaju u posebne namenske posude do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera dimenzija 1,4 x 1,1m za svaki kontejner (što zadovoljava površinu zahtevanu prema uslovima od 1,4 x 1,1m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u prizemlju objekta, u izdvojenoj prostoriji, na regulacionoj liniji prema k.p.br. 1775 K.O. Pančevo.

- **NAČIN GREJANJA**

Toplotne pumpe vazduh – vazduh.

Na osnovu dopisa MINISTARSTVA GRAĐEVINARSTVA, SAOBRAĆAJA I INFRASTRUKTURE, broj: **001164270 2025 14810 005 000 011 004**, datum: 08.04.2025., poslatog Gradskoj upravi grada Pančeva – Sekretarijatu za urbanizam, stambeno – komunalne poslove i saobraćaj, **predmetni objekat će se grejati preko sistema toplotnih pumpi (vazduh – vazduh)** u skladu sa članom 91. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, čime se isključuje obaveza propisana stavom 3. člana 91. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 – dr. Zakon, 9/2020, 52/2021 i 62/2023).

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



Sve spoljne jedinice se nalaze u lođama, oblažu se dekorativnim maskama od laserski rezanog plastificiranog lima.

Priprema tople vode u svakoj stambenoj jedinici vršiće se u električnim bojlerima (80lit-2kW/50lit-2kW). Snabdevanje toplom vodom u kuhinjama predvideti pomoću niskomontažnih protočnih bojlera /10lit-2kW).

U skladu sa ishodovanim uslovima JP „SRBIJAGAS“ br. **05-02-4-14/1057-1** od **25.08.2025.**, na predmetnom području, u nadležnosti JP „SRBIJAGAS“ postoje sledeći gasni objekti: - distributivni gasovod ($P_{max} = 3bar$) od polietilenskih cevi Ø40 sa parne strane ulice i Ø110 sa neparne, u zelenoj površini paralelno sa građevinskom linijom stambenih objekata, sa kućnim gasnim priključcima – izgrađen u funkciji; Nije planirano priključenje na gasovodnu mrežu.

U skladu sa ishodovanim uslovima JKP „GREJANJE“ Pančevo br. **TP/C-1977** od **06.11.2025.**, na predmetnom području, u nadležnosti JKP „GREJANJE“ nema izgrađene toplovodne infrastrukture.

- **SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK**

Prema uslovima JP „Urbanizam“ Pančevo broj **03-614/2025** od 21.11.2025. godine, **rekonstruisani saobraćajni priljučak izvesti upravno u odnosu na postojeći kolovoz ul. Stevice Jovanovića na k.p.br. 1775 K.O. Pančevo. Prikazana trasa saobraćajnog priključka definisana je osovinski, u širini 6,67 – 6,92 m, površine 48,71 m².**

Koordinate osovinskih tačaka

	Y (m)	X (m)
1.	7472091.0419	4970465.0492
2.	7472085.6626	4970473.3269

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

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

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

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

Osnovni noseći elementi objekta su zidovi, stubovi, grede, armirano-betonski horizontalni i vertikalni serklaži. Međuspratna tavanica je puna AB ploča, koja se projektuje u svemu prema važećim propisima za tu oblast. Seizmički proračun se radi za osmu zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

I Sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobara koja uživaju prethodnu zaštitu, urbanistički projekat za planiranu gradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps sa 19 stambenih jedinica, u ul. Stevice Jovanovića br. 27A, u Pančevu, na k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo, može se izraditi na osnovu sledećih uslova:

- obezbediti vršenje stalnog arheološkog nadzora Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu tokom izvođenja zemljanih radova (kopanje temelja, infrastrukture i dr.) o trošku investitora, a u slučaju posebno zanimljivih i vrednih slučajnih nalaza neophodno je izvršiti zaštitna arheološka iskopavanja u neposrednoj zoni nalaza, a na račun investitora;

- izvođač i investitor su obavezni da pre početka izvođenja zemljanih radova na predmetnom prostoru, obaveste Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu radi regulisanja obaveza investitora vezanih za vršenje arheološkog praćenja;

- ako se u toku izvođenja zemljanih, građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu kao i da preduzme mere da se nalaz ne uništi i ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven;

II Uvidom u literaturu i dokumentaciju, kao i na osnovu rezultata rekognosciranja i arheoloških iskopavanja teritorije Pančeva, utvrđeno je da se same predmetne parcele i njihova okolina nalaze u zoni koja ide od tamiškog keja istočno ka ulici Svetoga Save sa jakom koncentracijom lokaliteta poznog srednjeg veka i perioda mađarske i turske dominacije. Predmetna parcela se nalazi u zoni sledećih arheoloških lokaliteta (dobra pod prethodnom zaštitom u smislu člana 32. Zakona o kulturnom nasleđu):

- Ulica Svetog Save kod brojeva 91, 93 i 95, prilikom zemljanih radova na izgradnji stambenih objekata, naišlo se na više grobova sa kraja 18. početka 19. veka;
- Duž ulice Ive Kurjačkog, prilikom zemljanih radova na kanalima za instalaciju i kanalizaciju, otkriven je veliki broj fragmenata keramičkih posuda iz poznog srednjeg veka i perioda mađarske i turske dominacije;

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

III Ovi uslovi čuvanja, održavanja i korišćenja ugrađuju se u urbanistički projekat za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps sa 19 stambenih jedinica, u ul. Stevice Jovanovića br. 27A, u Pančevu, na k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo, u skladu sa članom 107. stav 1. Zakona o kulturnim dobrima.

IV Podnosilac zahteva je dužan da nacrt urbanističkog projekta za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P + 3 + Ps sa 19 stambenih jedinica, u ul. Stevice Jovanovića br. 27A, u Pančevu, na k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo, dostavi Zavodu za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, koji će izdati mišljenje o istom, u skladu sa članom 107. stav 4. Zakona o kulturnim dobrima.

Prema uslovima **Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu broj 852/2** od 01.09.2025. godine.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

Lokacija na kojoj se planira izgradnja **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA – P + 3 + Ps** sa 19 stambenih jedinica, nalazi se u Pančevu, ul. Stevice Jovanovića br. 27A, na k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo. Površina parcele k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo je **600,00 m²**.

Postojeći objekti na k.p.br. **1768/2 K.O. Pančevo**:

- **Objekat br. 1** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat preuzet iz zemljišne knjige / Površina = 82,00 m². Biće prikazan i detaljno obrađen Projektom pripremnih radova / projekat rušenja u okviru PGD-a.
- **Objekat br. 2** – STAMBENI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima / Površina = 50,00 m².
- **Objekat br. 3** – POMOĆNI OBJEKAT – P / Objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, egzistira u katastru i biće uklonjen iz javne knjige osnovnih evidencija o nepokretnostima / Površina = 15,00 m².

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT sa 19 stambenih jedinica

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 3 + Ps / sa 19 stambenih jedinica / postavljen je unutar granica parcela k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo, u ulici Stevice Jovanovića br. 27A. Za predmetni objekat usvojena je takva koncepcija koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje devetnaest (19) stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Planirani objekat je postavljen upravno u odnosu na regulacionu liniju i parcelu k.p.br. 1775 K.O. Pančevo – ul. Stevice Jovanovića. Objekat je od regulacione linije udaljen 0,00 – 0,36 m. U neprekinutom nizu je, nema podrum i ne prelazi granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje). Građevinska linija objekta se na svojim bočnim stranama poklapa sa međnim linijama ka susednim parcelama k.p.br. 1766, 1765/1, 1767 i 1768/1 K.O. Pančevo (objekat je udaljen 0,00 m). Udaljenje objekta od zadnjih parcela k.p.br. 1765/4 i 1768/3 K.O. Pančevo je 17,81 – 18,93 m. *Sve je detaljno iskotirano na grafičkim prilogima u Idejnom rešenju.*

INDEKS ZAUZETOSTI / maks. dozvoljeno **70%** / ostvareno pod objektom: **49,67%- 298,00 m²**

UKUPNO OBEZBEĐENO ZELENILA / min. potrebno **30%** / ostvareno: **30,14% - 180,81 m²**

1. Zelenilo na parceli / tlu: 145,39 m² (24,23%)
2. +10% od raster ploča: 9,89 m² (1,65%)
3. +10% od ozelenjenog ravnog krova: 25,53 m² (4,26%)

BILANS POVRŠINA NA PARCELI		
	m ²	%
Pod OBJEKTOM (maks. 70%)	298,00	49,67
Popločane površine	57,72	9,62
Raster ploče	98,89	16,48
Zelenilo na parceli / tlu	145,39	24,23
Površina parcela	600,00	100,00

Kolski i pešački prilaz Višeporodičnom stambenom objektu ostvaren je iz ul. Stevice Jovanovića (k.p.br. 1775 K.O. Pančevo). Kolski pristup je širine **6,67 – 6,92 m** i površine **48,71 m²**. Stacionirani saobraćaj je rešen na predmetnoj parceli k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo. Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90° je minimum 5,40 m što je i obezbeđeno.

Za objekat je obezbeđeno **UKUPNO DEVETNAEST (19) MESTA ZA PARKIRANJE** i to:

- **8** garažnih mesta dim. 2,30 x 4,80 m u prizemlju objekta;
- **1** garažno mesto dim. 3,70 x 4,80 m za osobe sa invaliditetom u prizemlju objekta;
- **10 parking mesta** dim. 2,30 x 4,80m sa natkriljenjem 0,50 m, na parceli van objekta

kriterijum: 1 PM / 1 *stambena jedinica*

neto površina prizemlja:	259,80 m ²
neto površina I sprata:	248,57 m ²
neto površina II sprata:	253,65 m ²
neto površina III sprata:	253,65 m ²
neto površina povučenog sprata:	256,06 m ²

UKUPNA NETO POVRŠINA:	1.271,73 m²
------------------------------	-------------------------------

bruto površina prizemlja:	298,00 m ²
bruto površina I sprata:	304,00 m ²
bruto površina II sprata:	310,00 m ²
bruto površina III sprata:	310,00 m ²
bruto površina povučenog sprata:	310,00 m ²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA:	1.532,00 m²
-------------------------------	-------------------------------

U prizemlju objekta se nalaze zajedničke prostorije – ulaz, vetrobran, hodnik sa liftom i stepeništem (vertikalna komunikacija), prostorija za održavanje higijene, prostorija za sanitarni hidrocil i PPZ hidrocil, kao i prostorija za kontejnere. Na I, II i III spratu predviđeno je po pet stambenih jedinica, dok je na povučenom spratu predviđeno po 4 stambene jedinice, sa horizontalnom i vertikalnom komunikacijom kao zajedničkim prostorima.

Ukupno objekat sadrži **devetnaest (19)** stambenih jedinica.

Prema Planu generalne regulacije propisana je maksimalna visina slemena 15,50 m, a visina venca 11,50 m, sa orijentacionim brojem etaža P + 2 + Ps.

Ostvarena visina objekta od kote terena do najviše tačke je **15,50 m**, a visina venca je **11,50 m**. Objekat je spratnosti P + 3 + Ps. Napomena: *Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.*

KOTE OBJEKTA			VISINE OBJEKTA	
Kota trotoara	- 0.20 m	77.20		
Kota prizemlja	± 0.00 m	77.40		
Kota venca	+ 11.30 m	88.90	<i>Visina venca</i>	11,50 m
Kota slemena / objekta	+ 15.30 m	92.90	<i>Visina slemena / objekta</i>	15,50 m

ISPUSTI NA FASADAMA:

Erkeri su predviđeni na uličnoj i dvorišnoj fasadi. Prema Planu, maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima nad regulacijom je **40% od površine ulične fasade**, maksimalno 1,20 m. Maksimalno dozvoljeno zauzeće pod erkerima na delu objekta prema zadnjem dvorištu je **30% fasade iznad prizemlja**.

Fasada prema ul. Stevice Jovanovića (k.p.br. 1775 K.O. Pančevo)

Površina fasade prema ulici: P = 218,00 m²

Pod erkerima dozvoljeno: max. **40,00%** (87,00 m²)

Ukupno ostvareno: **31,65%** (69,00 m²);

Fasada prema zadnjem dvorištu

Površina zadnje fasade iznad prizemlja: P = 201,00 m²

Pod erkerima dozvoljeno: max. **30,00%** (60,00 m²)

Ukupno ostvareno: **17,91%** (36,00 m²);

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

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

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

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

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

KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA:

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

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove.

U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160 cm. Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

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

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

Odgovorni projektant:

Broj licence:

Potpis:

Srdan M. Kirić dipl.inž.arh.

300 K838 11

Odgovorni urbanista:

Broj licence:

Potpis:

Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh.

200 1482 14



Proračun kapaciteta grejanja za stan br. 19:

Za **stan br. 19** u višeporodičnom stambenom objektu u Pančevu, u ulici Stevice Jovanovića br. 27a, predviđeno je grejanje i hlađenje putem inverterskih split klima-uređaja. Toplotne pumpe vazduh – vazduh.

Izvršen je proračun energetske potrebe predmetnog stana.

Potrebna snaga za kvadraturu od 104,00 m², demit fasada d=10 cm, PVC stolarija, uzima se prosek od oko 70 W do 80W potrebne energije po kvadratnom metru.

$$104 \text{ m}^2 \times 75 \text{ W/m}^2 = 7800 \text{ W} = 7.8 \text{ kW}$$

1. Ukupno instalirana snaga u stanu

- **Dve klime :** 2 x 3.5 kW = 7.0 kW
- **Elektro-sušać :** 1 x 0.85 kW = 0.85 kW
- **UKUPNO ZA GREJANJE:** 7.85 kW

Na proračuna usvojen je split klima-sistem inverterskog tipa, proizvođača „Vivax“ (ili sličnih karakteristika), koji se sastoji od sledećih komponenti:

- **Za dnevnu sobu sa kuhinjom (prostorija 22):** Unutrašnja zidna jedinica kapaciteta 12000 Btu i odgovarajuća spoljašnja jedinica postavljena na bočni fasadni zid na terasi.
- **Za sobu (prostorija 25):** Unutrašnja zidna jedinica kapaciteta 12000 Btu i odgovarajuća spoljašnja jedinica postavljena na bočni fasadni zid na terasi.
- **Za spavaće sobe (prostorije 23 i 24):** Zagrevanje i hlađenje je indirektno, preko dva ugrađena klima-uređaja u prostorijama 22 i 25.

Pozicioniranje i odvođenje kondenzata:

Spoljašnje jedinice klima-uređaja biće pozicionirane na fasadi tako da su **vizuelno zaštićene** (adekvatnim maskama ili uklapanjem u arhitektonsko rešenje fasade) kako se ne bi narušio estetski izgled objekta. Odvođenje kondenzata iz unutrašnjih i spoljašnjih jedinica predviđeno je da se **kontrolisano sprovede i priključi u sistem oluka**.

Za prostoriju kupatila predviđena je ugradnja **elektro-sušača** (cevni radijator) nominalne snage **850 W**

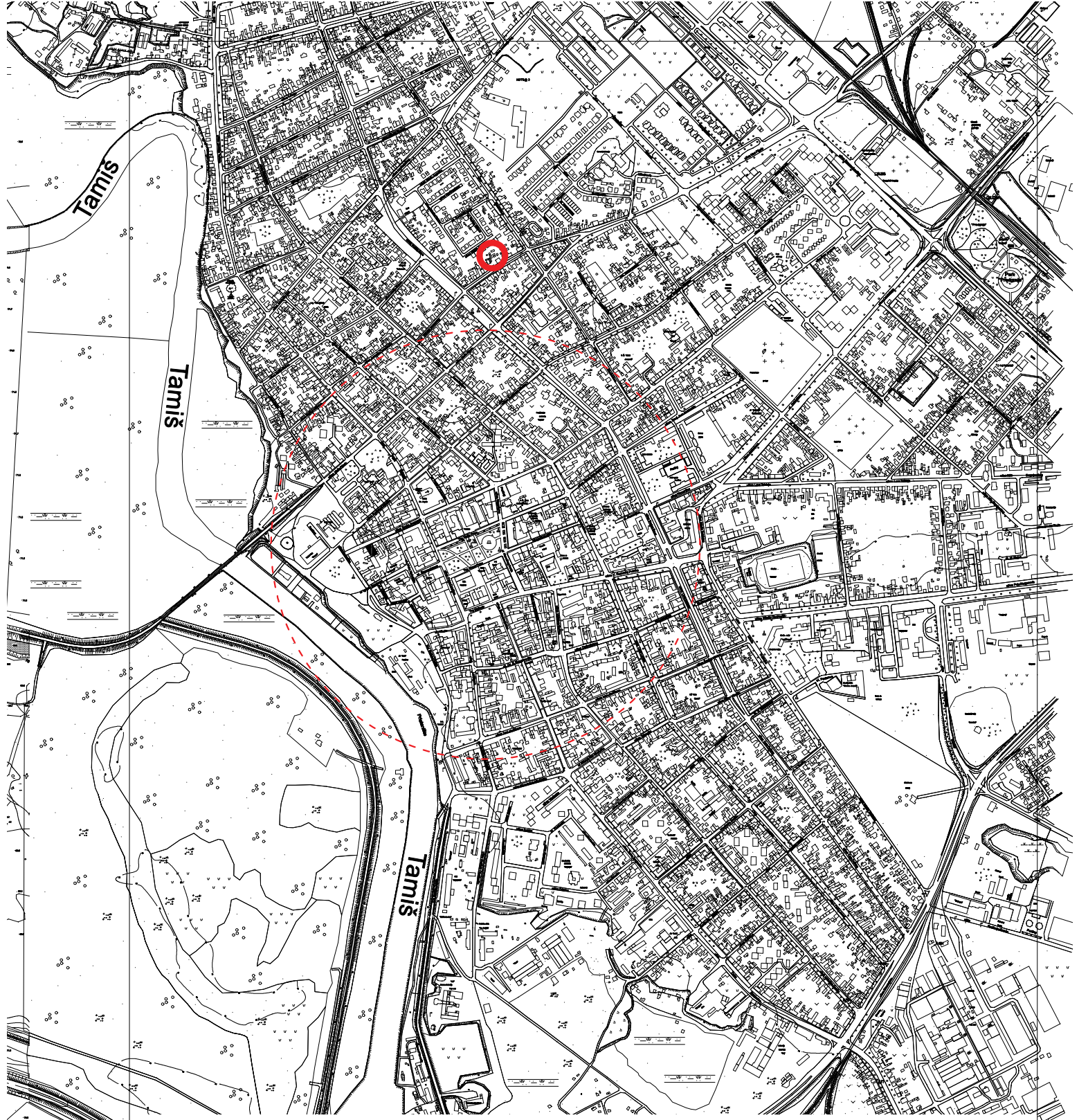
Odgovorni projektant:

Milan A. Mitrić

Licenca br.: 330 5203 03



GRAFIČKI DEO




POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU

R = 1 : 20.000

--- CENTAR
--- PREDMETNA PARCELA

PARCELA
OBUHVAĆENA
URBANISTIČKIM
PROJEKTOM
br. 1768/2
K.O. Pančevo

Projektant:	URBANISTIČKI PROJEKAT		
	MP	Investitor:	DANIJELA BLAGOJEVIĆ Bradarac, Požarevac ul. Veljka Dugoševića br. 1
Odgovorni urbanista:	bjeekat:		
Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	ŠEPORODIČNI STAMBENO - POSLOVNI 3JEKAT - P + 4 + Ps / sa 1 poslovnim prostorom i stambenih jedinica / rančevo, ul. Cara Lazara br. 128 k.p.br. 6384 i 6385 K.O. Pančevo		
Broj projekta:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 57 - 11 / 2025	UP	II 2026.	1.



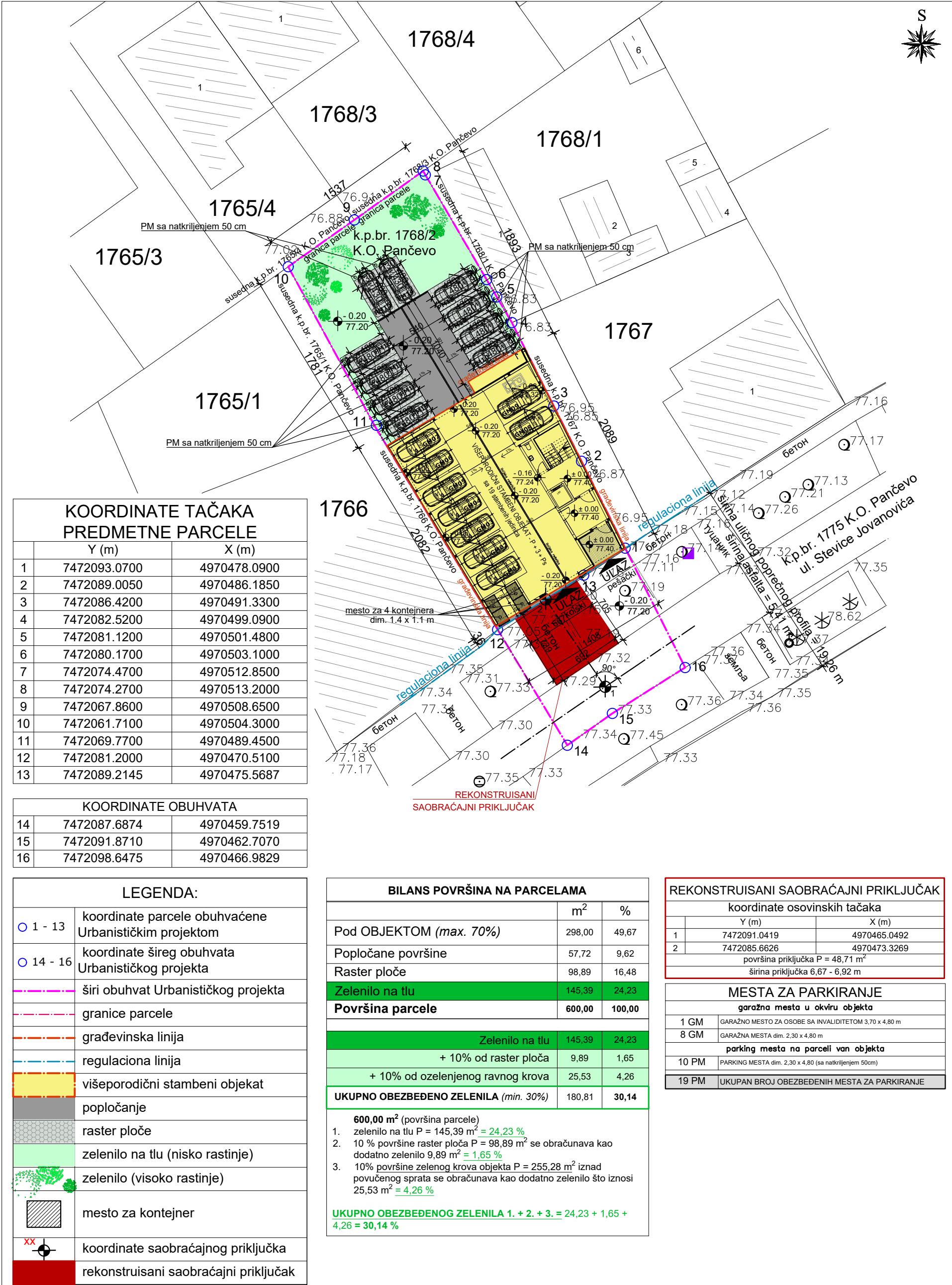
KOORDINATE TAČAKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7472093.0700	4970478.0900
2	7472089.0050	4970486.1850
3	7472086.4200	4970491.3300
4	7472082.5200	4970499.0900
5	7472081.1200	4970501.4800
6	7472080.1700	4970503.1000
7	7472074.4700	4970512.8500
8	7472074.2700	4970513.2000
9	7472067.8600	4970508.6500
10	7472061.7100	4970504.3000
11	7472069.7700	4970489.4500
12	7472081.2000	4970470.5100
13	7472089.2145	4970475.5687

KOORDINATE OBUHVATA		
14	7472087.6874	4970459.7519
15	7472091.8710	4970462.7070
16	7472098.6475	4970466.9829


LEGENDA:	
○ 1 - 13	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
○ 14 - 16	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
—	širi obuhvat Urbanističkog projekta
■	parcela obuhvaćena Urbanističkim projektom

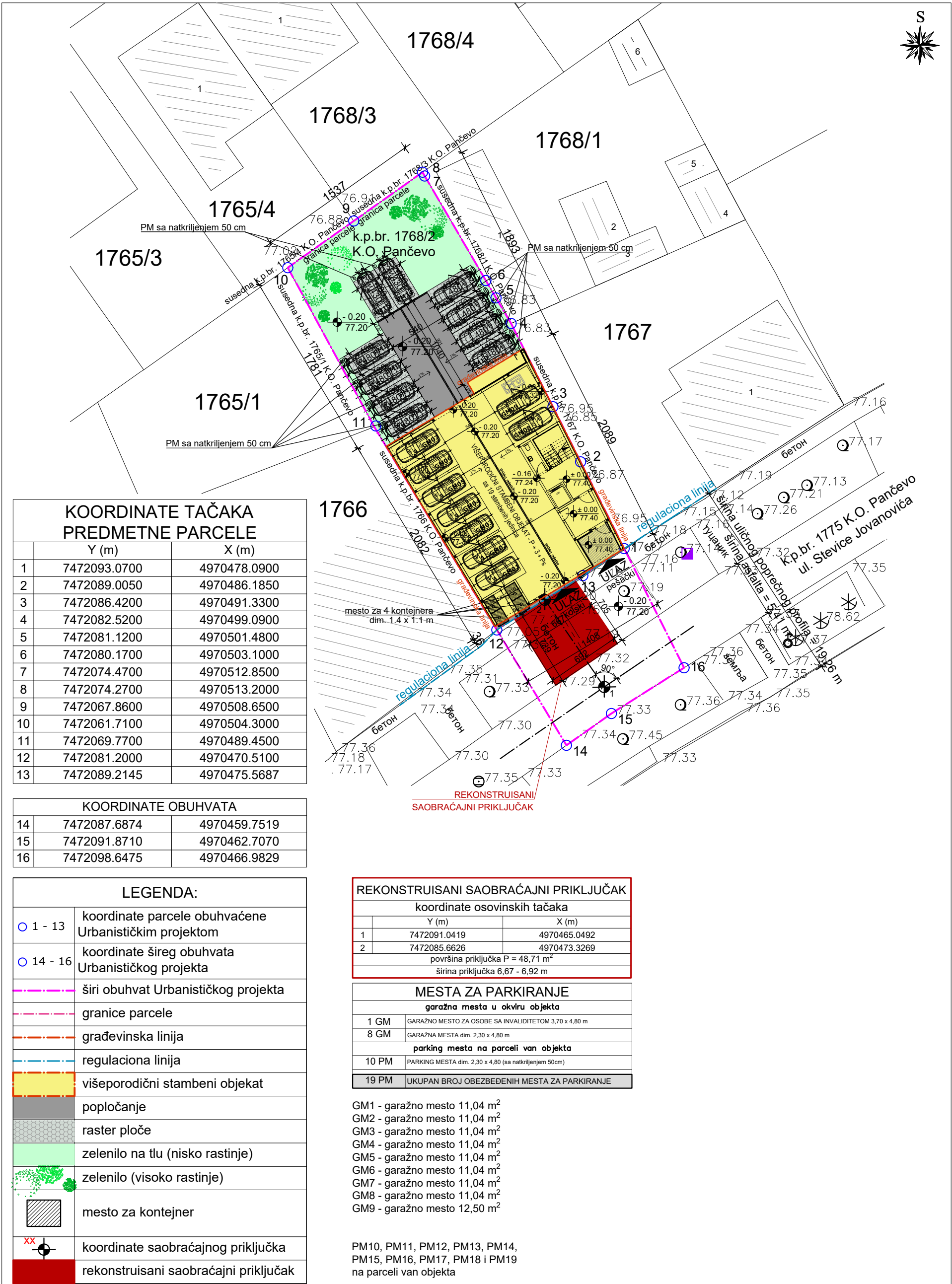
GRANICE OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA za k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista: Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14		Investitor: MILENIJUM 8284 DOO , Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55		
	Broj projekta: UP - 57 - 11 / 2025		Objekat: VIŠEPRORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 19 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A, k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo		
Razmera: R = 1 : 500		Znak: UP	Datum: II 2026.	Broj crteža: 2.	



PRIKAZ POVRŠINA POD OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I ZELENIH POVRŠINA

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	MILENIJUM 8284 DOO, Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55			
		Objekat:			
		VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 10 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A, k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo			
Broj projekta:	Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:	
UP - 57 - 11 / 2025	R = 1 : 500	UP	II 2026.	3.	



KOORDINATE TAČKA PREDMETNE PARCELE		
	Y (m)	X (m)
1	7472093.0700	4970478.0900
2	7472089.0050	4970486.1850
3	7472086.4200	4970491.3300
4	7472082.5200	4970499.0900
5	7472081.1200	4970501.4800
6	7472080.1700	4970503.1000
7	7472074.4700	4970512.8500
8	7472074.2700	4970513.2000
9	7472067.8600	4970508.6500
10	7472061.7100	4970504.3000
11	7472069.7700	4970489.4500
12	7472081.2000	4970470.5100
13	7472089.2145	4970475.5687

KOORDINATE OBUHVATA		
14	7472087.6874	4970459.7519
15	7472091.8710	4970462.7070
16	7472098.6475	4970466.9829

LEGENDA:	
1 - 13	koordinate parcele obuhvaćene Urbanističkim projektom
14 - 16	koordinate šireg obuhvata Urbanističkog projekta
	širi obuhvat Urbanističkog projekta
	granice parcele
	građevinska linija
	regulaciona linija
	višeporodični stambeni objekat
	popločanje
	raster ploče
	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
	zelenilo (visoko rastinje)
	mesto za kontejner
xx	koordinate saobraćajnog priključka
	rekonstruisani saobraćajni priključak


REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinate osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7472091.0419	4970465.0492
2	7472085.6626	4970473.3269
površina priključka P = 48,71 m ²		
širina priključka 6,67 - 6,92 m		

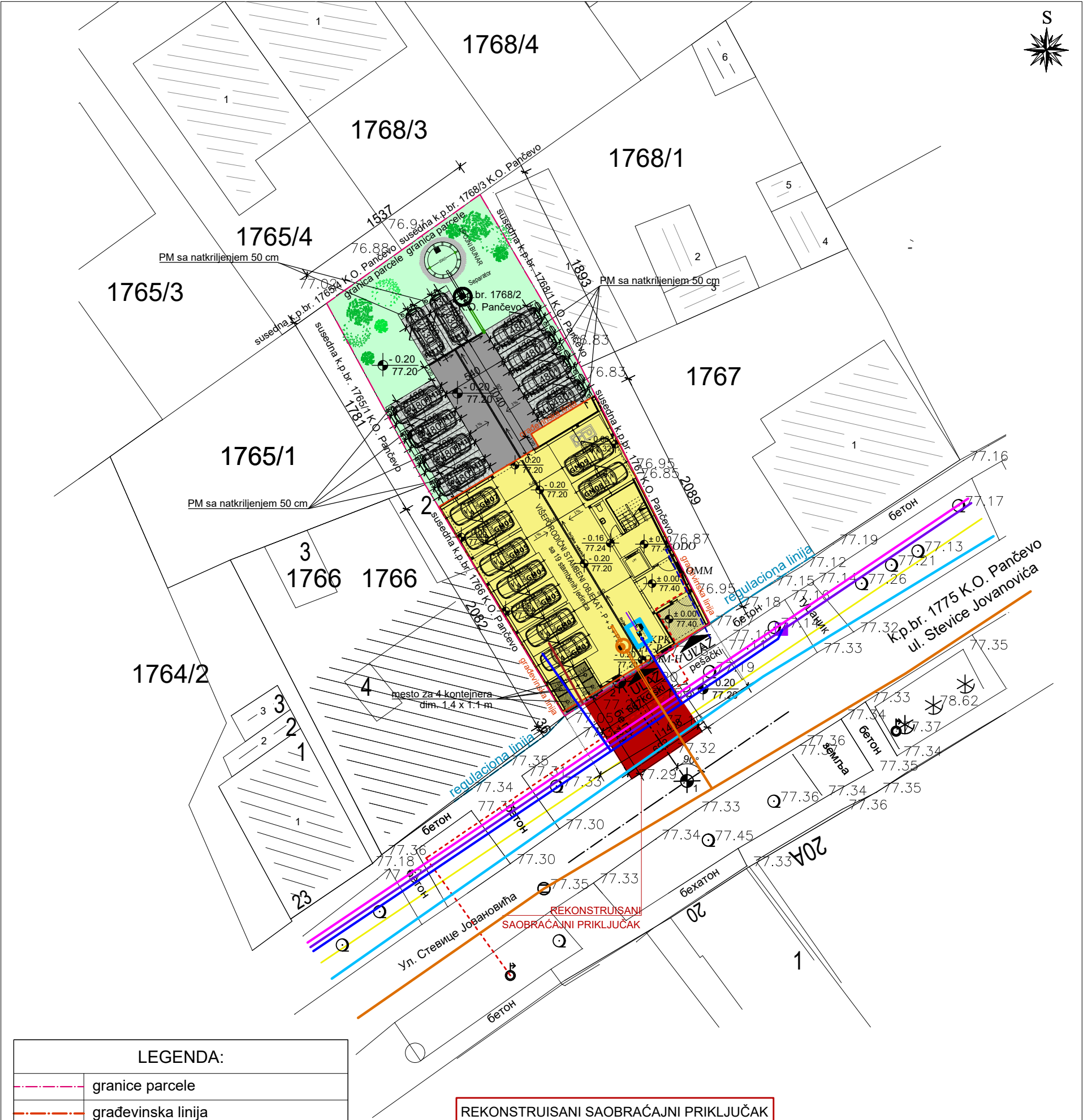
MESTA ZA PARKIRANJE	
garažna mesta u okviru objekta	
1 GM	GARAŽNO MESTO ZA OSOBE SA INVALIDITETOM 3,70 x 4,80 m
8 GM	GARAŽNA MESTA dim. 2,30 x 4,80 m
parking mesta na parceli van objekta	
10 PM	PARKING MESTA dim. 2,30 x 4,80 (sa natkriljenjem 50cm)
19 PM	UKUPAN BROJ OBEZBEĐENIH MESTA ZA PARKIRANJE

GM1 - garažno mesto 11,04 m²
GM2 - garažno mesto 11,04 m²
GM3 - garažno mesto 11,04 m²
GM4 - garažno mesto 11,04 m²
GM5 - garažno mesto 11,04 m²
GM6 - garažno mesto 11,04 m²
GM7 - garažno mesto 11,04 m²
GM8 - garažno mesto 11,04 m²
GM9 - garažno mesto 12,50 m²

PM10, PM11, PM12, PM13, PM14,
PM15, PM16, PM17, PM18 i PM19
na parceli van objekta

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA NA PARCELI

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482 14	MILENIJUM 8284 DOO, Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55			
		Objekat:			
		VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 19 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A, k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo			
Broj projekta:		Razmera:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 57 - 11 / 2025		R = 1 : 500	UP	II 2026.	5.



LEGENDA:	
	granice parcele
	građevinska linija
	regulaciona linija
	višeporodični stambeni objekat
	popločanje
	raster ploče
	zelenilo na tlu (nisko rastinje)
	zelenilo (visoko rastinje)
	mesto za kontejner
	koordinate saobraćajnog priključka
	rekonstruisani saobraćajni priključak

REKONSTRUISANI SAOBRAĆAJNI PRIKLJUČAK		
koordinate osovinskih tačaka		
	Y (m)	X (m)
1	7472091.0419	4970465.0492
2	7472085.6626	4970473.3269
površina priključka P = 48,71 m ²		
širina priključka 6,67 - 6,92 m		

- postojeća vodovodna mreža VPL110
- postojeća fekalna kanalizacija FAC250
- elektroinstalacije
- distributivni gasovod Ø110 (ne priključuje se)
- podzemni distributivni i razvodni TK kablovi
- podzemni optički kablovi
- postojeća TK kanalizacija
- uslovljena PE cev

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREŽI

Projektant:		URBANISTIČKI PROJEKAT			
	Odgovorni urbanista:	Investitor:			
	Aleksandar M. Brkić dipl.inž.arh. br. licence 200 1482.14	MILENIJUM 8284 DOO, Pančevo, ul. Tanaska Rajića br. 55			
Broj projekta:		Objekat:			
UP - 57 - 11 / 2025		VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 3 + Ps sa 19 stambenih jedinica, Pančevo, ul. Stevice Jovanovića br. 27A, k.p.br. 1768/2 K.O. Pančevo			
Razmera:		R = 1 : 500	Znak:	UP	Datum:
					II 2026.
					Broj crteža:
					6.